

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073400/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 1086/46, zapsaného na LV číslo 1070 katastrální území Šumvald, obec Šumvald, okres Olomouc

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5698/2024

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Hradecká 3  
130 00 Praha 3

**Číslo jednací:** 132 EX 307/23-31

**Počet stran:** 23, z toho 8 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 04.01.2024

**Vyhotoveno:** V Hranicích 08.01.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 1086/46, zapsaného na LV číslo 1070

katastrální území Šumvald, obec Šumvald, okres Olomouc

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. 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 znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.01.2024.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 12.07.2023, LV číslo 1070, k.ú. Šumvald
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření a sdělené telefonicky spoluvlastníkem, panem Lukášem Štastným
- informace z Obecního úřadu Šumvald, starosta obce pan Ing. Josef Šenk, tel. 585 041 258
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z realitních serverů [sreality.cz](http://sreality.cz), [nemovitosti.eu](http://nemovitosti.eu), [reality.cz](http://reality.cz), [realcity.cz](http://realcity.cz), [reality.idnes.cz](http://reality.idnes.cz), [ceskereality.cz](http://ceskereality.cz) a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani 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.**

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. 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.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Šumvald, k.ú. Šumvald  
Adresa nemovité věci: Šumvald, 783 85 Šumvald

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Lukáš Smékal, Pod Šibeníkem 1385, 783 91 Uničov, LV: 1070, podíl: 1 / 2  
Lukáš Šťastný, Gen. Svobody 1219, 783 91 Uničov, LV: 1070, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Smékal Lukáš

## Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemek, se nachází na severovýchodním okraji obce v zástavbě domů - viz příložená mapka. Jedná se o neoplocený, úzký, rovinatý pozemek. Pozemek slouží jako přístup k pozemku p.č. 1086/4. Na okraji pozemku je možné napojení na inženýrské sítě - vodovod, plyn, elektřina, kanalizace. Parkování osobních vozidel možný na oceňovaném pozemku.

Pozemek je možno podle územního plánu využít jako plochy a objekty obytné. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o termínu prohlídky - viz příloha, ale neposkytl znalci součinnost.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek podíl 1/2

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: Pozemek podíl id. 1/2

Adresa předmětu ocenění: Šumvald  
783 85 Šumvald

LV: 1070

Kraj: Olomoucký

Okres: Olomouc

Obec: Šumvald

Katastrální území: Šumvald

Počet obyvatel: 1 657

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 017,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Bez vlivu na cenu.	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 867,00 \text{ Kč/m}^2$

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,635}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,667}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,029}$$

## 1. Pozemek podíl 1/2

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,970 * 1,050 = 0,998$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	867,-	0,998	0,300	259,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1086/46	101	259,58	26 217,58
Stavební pozemek - celkem				101	<b>26 217,58</b>
<b>Pozemek podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>26 217,58 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
<b>Pozemek podíl 1/2 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>13 108,79 Kč</b>

## **Tržní ocenění majetku**

### **1. Hodnota pozemků**

#### **1.1. Pozemek podíl 1/2**

##### **Porovnávací metoda**

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.



**Popis výpočtu porovnání:**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K<sub>c</sub>. Koeficient K<sub>c</sub> je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K<sub>1</sub> až K<sub>n</sub>. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

**Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemek p.č. 1086/4</b>			
<b>Lokalita:</b>	Šumvald			
<b>Popis:</b>	V-848/2020-805 (LISTINY)			
	podání:			
	23.1.2020			
	cena:			
	1 000 000 Kč			
	LV: 1069			
	katastr. pracoviště: Olomouc (805)			
	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena	
PARCELA:	1086/4 (orná půda), kú: Šumvald	741 m <sup>2</sup>	1 350	1
	000 000			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,25	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 000 000	741	1 349,53	0,25	<b>337,38</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek p.č. 186/15</b>			
<b>Lokalita:</b>	Šumvald			
<b>Popis:</b>	V-4367/2023-805 (LISTINY)			
	podání:			
	6.4.2023			
	LV: 754			
	katastr. pracoviště: Olomouc (805)			
	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena	
PARCELA:	1086/15 (orná půda), kú: Šumvald	1 615 m <sup>2</sup>	15	24
	225			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	

velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				10,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
24 225	1 615	15,00	10,00	<b>150,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek p.č. 675/18</b>			
<b>Lokalita:</b>	Mostkov			
<b>Popis:</b>	V-7580/2022-809 (LISTINY)			
	podání:			
	27.9.2022			
	cena:			
	90 500 Kč			
	LV: 656			
	katastr. pracoviště: Šumperk (809)			
	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena	
PARCELA:	675/18 (orná půda), kú: Mostkov	181 m <sup>2</sup>	500	90
	500			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,60
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
90 500	181	500,00	0,60	<b>300,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	150,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	262,46 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	337,38 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	1086/46	101	262,46		26 508
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>101</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>13 254</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek podíl 1/2	13 108,80 Kč
<b>Výsledná zjištěná cena - celkem:</b>	<b>13 108,80 Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>13 110,- Kč</b>

slovy: Třinácttisícjedenstodeset Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>13 110 Kč</b>
slovy: Třinácttisícjedenstodeset Kč	

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemek podíl 1/2	13 254,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>13 110 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>13 250 Kč</b>

<b>Obvyklá cena</b>	<b>13 250 Kč</b>
slovy: Třinácttisícdvěstěpadesát Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,

vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 1086/46, zapsaného na LV číslo 1070  
katastrální území Šumvald, obec Šumvald, okres Olomouc

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady. Příslušenství nebylo zjištěno.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>13 250 Kč</b>
slovy: Třinácttisícdvěšestpadesát Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5698/2024.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073400/2023.

V Hranicích 08.01.2024

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

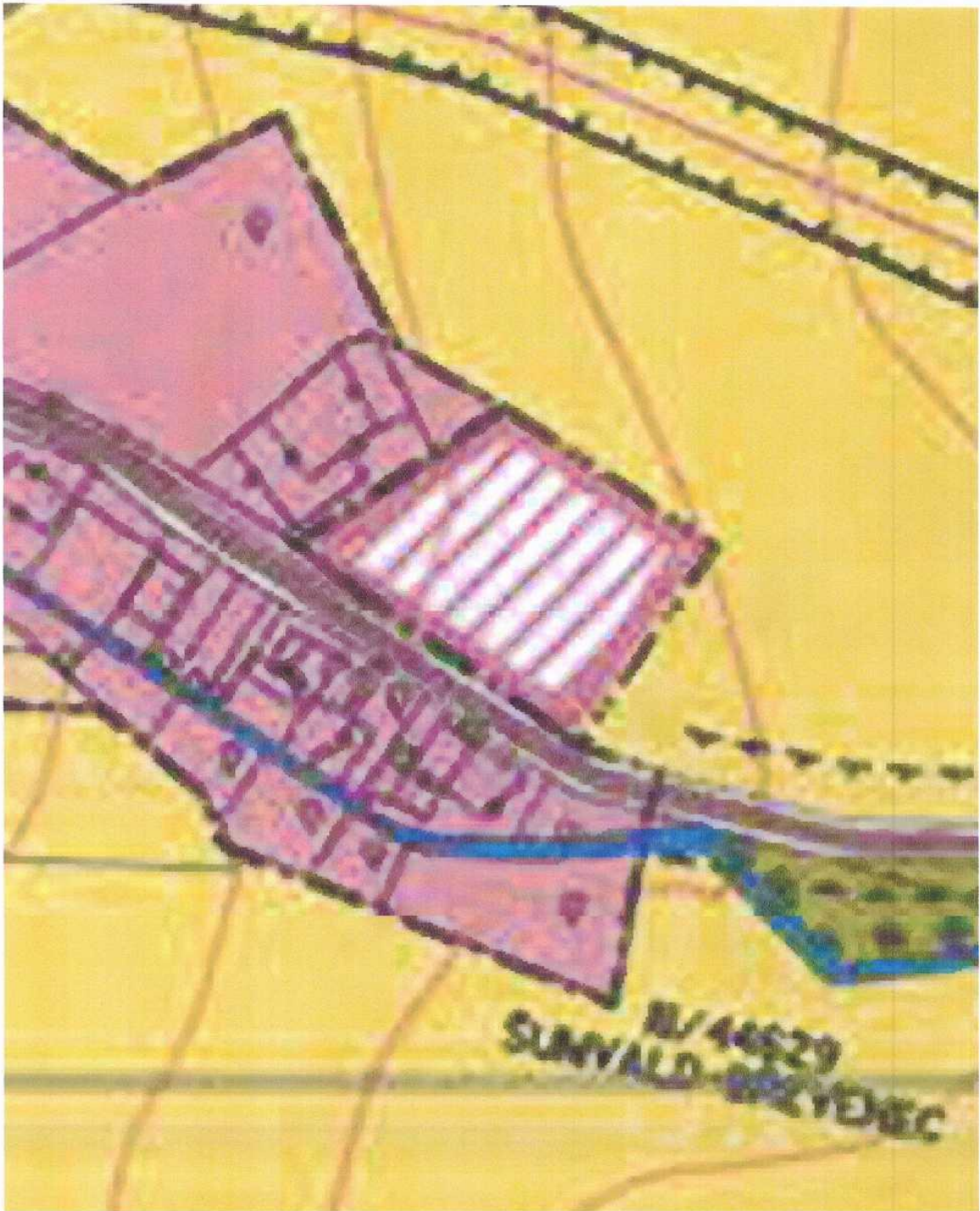
**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 073400/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3









# LEGENDA:

STAV	NÁVRH	VÝHLED	
			HRANICE OKRESU
			HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
			HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHY A OBJEKTY OBYTNÉ
			PLOCHY A OBJEKTY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
			PLOCHY A OBJEKTY REKREACE, SPORTU
			CHATOVÉ A ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
			PLOCHY A OBJEKTY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
			PLOCHY A OBJEKTY POTRAVINÁŘSKÉ VÝROBY
			PLOCHY A OBJEKTY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY
			PLOCHY A OBJEKTY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
			ORNÁ PŮDA VELKOPLOŠNÁ
			ORNÁ PŮDA - DROBNÁ DRŽBA
			SADY
			SKUPINOVÁ ZELENĚ, LESY A REMÍZY
			TRAVINOBYLINNÁ SPOLEČENSTVA, LOUKY
			LADA
			SÍDELNÍ ZELENĚ
			STÁTNI SILNICE
			MÍSTNÍ KOMUNIKACE
			ÚČELOVÉ KOMUNIKACE - POLNÍ A LESNÍ CESTY
			DOPRAVNÍ PLOCHY
			TURISTICKÁ STEZKA
			KŘÍŽEK - BOŽÍ MUKA, KAPLE







Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tcnp

Pan  
Lukáš Smékal, IČ: 75267667  
Pod Šibeníkem 1385  
783 91 Uničov

Hranice dne 27.11.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 307/23-30,  
132 EX 307/23-31

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 1069 a 1070, k.ú. Šumvald.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 04.01.2024 v 11:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi před vstupem na pozemek p.č. 1086/46, k.ú. Šumvald.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace od vystavěného objektu, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvy, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk  
Vašíček

Digitálně podepsal  
Zdeněk Vašíček  
Datum: 2023.11.27  
09:57:59 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí oprávněný: Stavebniny DEK, a.s., IČ: 03748600



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 307/23-30, 132 EX 307/23-31 termín prohlídky  
**ID zprávy:** 1277266110  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 27. 11. 2023 v 09:59:54

**Adresát:** Lukáš Smékal - Lukáš Smékal, Pod Šibeníkem 1385, 78391 Uničov, CZ  
**ID schránky:** fudqyu6  
**Typ schránky:** Podnikající fyzická osoba

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

### Přílohy:

132 EX 307 23 30, 31 prohlídka pozemky s domem Šumvald Smékal  
p.pdf (200,03 kB)

### Události zprávy:

27. 11. 2023 v 09:59:54 EV0: Datová zpráva byla podána.  
27. 11. 2023 v 09:59:54 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 307/23-30, 132 EX 307/23-31 termín prohlídky  
**ID zprávy:** 1277266519  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 27. 11. 2023 v 10:00:45

**Adresát:** Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ  
**ID schránky:** 58sv583  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

### Přílohy:

132 EX 307 23 30, 31 prohlídka pozemky s domem Šumvald Smékal  
p.pdf (200,03 kB)

### Události zprávy:

27. 11. 2023 v 10:00:44 EV0: Datová zpráva byla podána.  
27. 11. 2023 v 10:00:45 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

906 ✓