

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043294/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 33, součástí je stavba: Radíkov, č.e. 15, rod.rekr., pozemku p.č. 34/1, pozemku p.č. 34/2, součástí je stavba: bez č.p./č.e., zem. stav, zapsaných na LV 248

katastrální území Radíkov u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tenp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5931/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 653/24-154

Počet stran: 33, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.06.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 17.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 33, součástí je stavba: Radíkov, č.e. 15, rod.rekr., pozemku p.č. 34/1, pozemku p.č. 34/2, součástí je stavba: bez č.p./č.e., zem. stav, zapsaných na LV 248

katastrální území Radíkov u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu 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 skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.06.2025.

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 08.11.2024, LV číslo 248, k.ú. Radíkov u Olomouce
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů
- informace z cenové mapy města Olomouc 2025
- 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 dovolené 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 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 přikládáná 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 porovnávání, 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 zadavatele 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 porovnávání, 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Radíkov u Olomouce

Adresa nemovité věci: Na Suchých Loukách 15, 779 00 Olomouc Radíkov

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Viktor Foukal, Na dračkách 476/48, 162 00 Praha 6, LV: 248, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Na pozemku p.č. 34/1 vážne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 04.07.2011.

Na pozemku p.č. 33 vážne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 04.07.2011.

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Ing. Foukal Viktor
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Věcná břemena neovlivňují obvyklou cenu.

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rekreační chata, plechový sklad a zemědělská stavba se nachází v ulici Na Suchých Loukách, na svažité, oplocené zahradě - viz příložená mapa.

Rekreační chata je samostatně stojící, podsklepená, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 33. Chata byla postavena asi před 60 lety. Je napojena na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizace je svedena do žumpy. Na zahradě se nachází také zemědělská stavba, studna, plechový sklad při vstupu a trvalé porosty. Pozemek zahrady tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Příjezd je po nezpevněné komunikaci. Parkování osobního vozidla je v plechové garáži u vstupu na pozemek. Na zahradě se nacházejí zbytky rozbořených staveb, které nejsou předmětem ocenění.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o termínu prohlídky a poskytl znalci součinnost - viz příloha. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Při prohlídce nebyly nemovitosti v plném rozsahu přístupné.

Příslušenství tvoří vodovod, elektřina, studna, kanalizace, žumpa, venkovní schody, oplocení, vrata, zpevněné plochy, plechový sklad a zem. stavba.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata
2. Zemědělská stavba
3. Sklad
4. Studna
5. Pozemky
6. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno p.č. 34/1
2. Věcné břemeno p.č. 33

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

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:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Na Suchých Loukách 15 779 00 Olomouc Radíkov
LV:	248
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Radíkov u Olomouce
Počet obyvatel:	102 293

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00

- dostupných zdrojů
- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního	II	0,00

využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

- | | | |
|---|-----|------|
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | III | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II | 0,00 |

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,893$

i=2

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,938$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,893$

1. Rekreační chata

Chata je samostatně stojící, podsklepená, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 33. Chata byla postavena asi před 60 lety. Je napojena na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizace je svedena do žumpy. Je v původním stavu, neudržovaná.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází chodba, schodiště, pokoj, kotelná, koupelna, záchod, místnost darlingu a sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, schodiště do podkroví, dva pokoje, kuchyň, spíž a terasa s venkovním schodištěm. V podkroví se nachází schodiště, chodba, pokoj a balkón.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Podezdívka jen u typu I	betonová
3. Obvodové stěny	zděné
4. Stropy	s rovným podhledem
5. Zastřešení	sedlová
6. Krytina	eternitové šablony, dožité
7. Klempířské konstrukce	pozinkované
8. Úprava povrchů	omítky, břízolit, nátěry
9. Schodiště	betonové, dřevěné do podkroví
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	dřevěná, jednoduchá, zdvojená, mříže
12. Podlahy	textilní, PVC, dlažby, betonové
13. Vytápění	lokální na tuhá paliva, krb
14. Elektroinstalace	220, 380 V odpojeno
15. Rozvod vody	studené a teplé

16. Zdroj teplé vody	el. bojler
17. Rozvod propan-butanu	ano
18. Kanalizace	ano
19. Záchod	splachovací
20. Okenice	ne
21. Vnitřní vybavení	umývadlo, sprchový kout
22. Ostatní	ne

Na objektu není prováděna běžná údržba. Objekt je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Příslušenství tvoří vodovod, elektřina, studna, kanalizace, žumpa, venkovní schody, oplocení, vrata a zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 956,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	8,40*7,10+2,40*4,00	=	69,24 m ²
1.NP:	8,40*7,10+2,40*4,00	=	69,24 m ²
podkroví:	8,40*7,10+2,40*4,00	=	69,24 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	69,24 m ²	2,10 m
1.NP:	69,24 m ²	2,25 m
podkroví:	69,24 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(8,40*7,10)+(2,40*4,00)*(2,10)	=	79,80 m ³
1. NP:	(8,40*7,10+2,40*4,00)*(2,25)	=	155,79 m ³
podkroví:	(8,40*7,10)*(3,80*0,5)+(2,40*4,00)*(1,00)	=	122,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	358,51 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy	IV	typ A
1.NP		
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00

7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty - U chaty se nachází bazén a skleník.	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Významně snižující cenu - Chata není udržovaná.	I	-0,15
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,40

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,318}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,893}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,956,- \text{ Kč/m}^3 * 0,318 = 1\,258,01 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 358,51 \text{ m}^3 * 1\,258,01 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,893 = 402\,751,18 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 402 751,18 Kč

2. Zemědělská stavba

Zemědělská stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, s plochou střechou a nachází se na pozemku p.č. 34/2. Objekt byl postaven asi před 60 lety. Je napojen na rozvod elektro.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází místnost.

Popis konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	cihelné
3. Stropy	rovné
4. Krov	plochý
5. Krytina	IPA
6. Klempířské práce	pozinkované
7. Úprava povrchů	omítky, břízolit
8. Schodiště	ne
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	dvojitá, dřevěná, mříže
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	220V

Na objektu není prováděna běžná údržba. Objekt je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	5,25*8,50 =	44,63	3,80 m
		44,63 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(5,25*8,50)*(3,80) =	169,58
Obestavěný prostor - celkem:			169,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	ploché	S	100
5. Krytina	IPA	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky, břízkolit	S	100
8. Schodiště	ne	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dvojitá, dřevěná, mříže	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90

8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25

Součet upravených objemových podílů 93,55
Koeficient vybavení K₄: 0,9355

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-
Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9355
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 956,70**
Plná cena: 169,58 m³ * 3 956,70 Kč/m³ = **670 977,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400
Nákladová cena stavby CS_N = **268 390,88 Kč**
Koeficient pp * 0,893
Cena stavby CS = **239 673,06 Kč**

Zemědělská stavba - cena zjištěná = **239 673,06 Kč**

3. Sklad

Sklad je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, s plochou střechou a nachází se na pozemku p.č. 34/1. Objekt byl postaven asi před 50 lety. Není napojen na inženýrské sítě.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklad.

Na objektu není prováděna běžná údržba. Objekt je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ C
Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1. NP	4,80*2,50 =	12,00	2,50 m
		12,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(4,80*2,50)*(2,50) = 30,00
Obestavěný prostor - celkem:		30,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	ne	C	100
2. Obvodové stěny	kovové	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	plochý	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	ne	C	100
8. Schodiště	ne	C	100
9. Dveře	kovová vrata	S	100
10. Okna	ne	C	100
11. Podlahy	ne	C	100
12. Elektroinstalace	ne	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	6,40	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	30,30	100	1,00	30,30
3. Stropy	S	19,40	100	1,00	19,40
4. Krov	S	9,80	100	1,00	9,80
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	C	1,80	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,70	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
10. Okna	C	1,20	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,00	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6920
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>3,0760</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 470,23
Plná cena: 30,00 m ³ * 2 470,23 Kč/m ³	=	74 106,90 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	<u>0,167</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 375,85 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,893</u>
Cena stavby CS	=	11 051,63 Kč
Sklad - cena zjištěná	=	<u>11 051,63 Kč</u>

4. Studna

Na zahradě se nachází studna s ručním čerpadlem. Darling na čerpání vody ze studny je umístěn v chatě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 8,00 m
Ruční čerpadlo: 1 ks
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

	*	1,1000
	*	3,4810
Upravená cena studny	=	81 100,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

	*	<u>0,400</u>
	=	32 440,14 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem	=	12 834,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,4810
	=	49 142,67 Kč
opotřebení čerpadel 60,0 %	*	0,400
	=	19 657,07 Kč

Upravená cena čerpadel	+	19 657,07 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	52 097,21 Kč
Koeficient pp	*	0,893
Cena stavby CS	=	46 522,81 Kč

Studna - cena zjištěná = **46 522,81 Kč**

5. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	33	509	2 600,00	1 323 400,-
zahrada	34/1	1 092	2 600,00	2 839 200,-
zastavěná plocha a nádvoří	34/2	45	2 600,00	117 000,-
Cenová mapa - celkem		1 646		4 279 600,-

Pozemky - cena zjištěná celkem = **4 279 600,- Kč**

6. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází neudržované trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	4 279 600,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 646,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	208 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	13 520,00

Trvalé porosty = **13 520,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno p.č. 34/1

Na pozemku p.č. 34/1 vážne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 04.07.2011.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2. Věcné břemeno p.č. 33

Na pozemku p.č. 33 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 04.07.2011.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	168,91 m ²
Obestavěný prostor:	358,51 m ³
Zastavěná plocha:	69,24 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	198,72 m ²
Výměra pozemku:	1 646,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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 srážka.

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 Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. 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.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze užitné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Chata			
Lokalita:	Hrubá Voda			
Popis:	podání: 24.5.2023 cena: 2 000 000 Kč Kupní sml.: V-6471/2023-805 (LISTINY) Listina ID: 78502181010 LV: 131 k.ú.: 648591			
		Plocha		
	STAVBA:	Hrubá Voda č.e. 4, Hlubočky, okr. Olomouc (chata)		
	37 m ²			
	PARCELA:	1122 (zast. plocha a nádv.), kú: Hrubá Voda	44 m ²	
	PARCELA:	1110 (ostatní plochy), kú: Hrubá Voda	51 m ²	
	PARCELA:	1123 (ostatní plochy), kú: Hrubá Voda	381 m ²	
	PARCELA:	1133/2 (les), kú: Hrubá Voda	741 m ²	
Užitná plocha:	37,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 000 000	37,00	54 054	0,44	23 784

Název:	Chata				
Lokalita:	Lošov				
Popis:	podání: 9.5.2024 cena: 2 000 000 Kč Kupní sml.: V-6318/2024-805 (LISTINY) Listina ID: 84707766010 LV: 168 k.ú.: 686875				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
STAVBA:	Lošov č.e. 29, Olomouc, (chata)	33 m2	36 331	1	
427 840					
PARCELA:	1142 (zast. plocha a nádv.), kú: Lošov	40 m2	5 296		
PARCELA:	1143 (zahrada), kú: Lošov	1 069 m2	535	572 160	
Užitná plocha:	33,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny		1,00			
K2 Velikosti objektu		1,00			
K3 Poloha		1,00			
K4 Provedení a vybavení		0,70			
K5 Celkový stav		0,70			
K6 Vliv pozemku		1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,85			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
2 000 000	33,00	60 606	0,42	25 455	

Název:	Chata				
Lokalita:	Lošov				
Popis:	podání: 15.11.2023 cena: 1 770 000 Kč Kupní sml.: V-14540/2023-805 (LISTINY) Listina ID: 81840935010 k.ú.: 686875				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
STAVBA:	Lošov č.e. 115, Olomouc, (chata)	30 m2	54 576	1	
725 584					
PARCELA:	1130 (zast. plocha a nádv.), kú: Lošov	36 m2	2 256		
PARCELA:	1131 (travní porost), kú: Lošov	643 m2	69		
	44 416				

Užitná plocha:	30,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 770 000	30,00	59 000	0,47	27 730

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 784 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 656 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 730 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 656 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,91 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 333 555 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata	402 751,20 Kč
2. Zemědělská stavba	239 673,10 Kč
3. Sklad	11 051,60 Kč
4. Studna	46 522,80 Kč
5. Pozemky	4 279 600,- Kč
6. Trvalé porosty	13 520,- Kč
Ocenění - celkem:	4 993 118,70 Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. Věcné břemeno p.č. 34/1	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno p.č. 33	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	-20 000,- Kč
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:	4 973 118,70 Kč
Cena zjištěná - celkem:	4 973 118,70 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

4 973 120,- Kč

slovy: Čtyři miliony devět set sedmdesát tři tisíc jedno sto dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 973 120 Kč

slovy: Čtyři miliony devět set sedmdesát tři tisíc jedno sto dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

4 333 555,- Kč

Porovnávací hodnota

4 333 560 Kč

Obvyklá cena

4 333 560 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta třicet tři tisíc pět set šedesát Kč

Silné stránky

- rekreační oblast Olomoucka
- místní část Olomouce
- blízkost poutního místa
- blízkost ZOO Olomouc

Slabé stránky

- přístup k chatě po úzkém pozemku
- nákladné připojení na inženýrské sítě
- stavby nákladné vyžadující opravy

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 nemovitostí 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, 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 popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 33, součástí je stavba: Radíkov, č.e. 15, rod.rekr., pozemku p.č. 34/1, pozemku p.č. 34/2, součástí je stavba: bez č.p./č.e., zem. stav, zapsaných na LV 248

katastrální území Radíkov u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu 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 mimo věcného břemene na pozemku p.č. 34/1 podle smlouvy ze dne 04.07.2011 a věcného břemene na pozemku p.č. 33 podle smlouvy ze dne 04.07.2011.

Příslušenství tvoří vodovod, elektřina, studna, kanalizace, žumpa, venkovní schody, oplocení, vrata, zpevněné plochy, plechový sklad a zem. stavba.

Obvyklá cena

4 333 560 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta třicet tři tisíc pět set šedesát 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	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu ohledání	4

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. 5931/2025.

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 043294/2025.

V Hranicích 17.06.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 043294/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu ohledání	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 10:51:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 653/24 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
t.území: 737747 Radíkov u Olomouce List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavín, 16200 Praha 6		

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
33	509	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Radíkov, č.e. 15, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 33				
34/1	1092	zahrada		zemědělský půdní fond
34/2	45	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 34/2				

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
yp vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování nadzemního vedení nízkého napětí

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 34/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.07.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 13.07.2011.

V-7476/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování kabelového vedení nízkého napětí

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 33

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.07.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 13.07.2011.

V-7476/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucího dluhu do výše 2.478.000,- Kč s příslušenstvím vzniklého do
20.10.2023 a budoucích dluhů do výše 2.973.600,- Kč vzniklých do 20.10.2023

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 10:51:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
at.území: 737747 Radikov u Olomouce List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.11.2024 11:38:44

učení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 3

ŽADŮV U OLOMOUCE

LV 24P



GPS 49.6377, 17.3549



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

Pan
Ing. Viktor Foukal
Na dračkách 476/48
162 00 Praha 6 Veveřín

Hranice dne 23.05.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 653/24-154

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 248, k.ú. Radíkov u Olomouce.

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 a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 12.06.2025 v 10:30 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, 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 smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: 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.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně podepsal
Vašíček Zdeněk Vašíček
Datum: 2025.05.23
11:33:06 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Oprávněný: Mgr. Ing. Petr Pavel, práv. zast. advokátem Mgr. et Mgr. Petr Krpec, IČ: 06082203, datovou schránkou

23.05.2025 / 13:04 / 708120
Česká pošta, s.p. IČ 47114983
POŠTA: 753 01 Hranice I
ODESLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 23.05.2025
ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
			ADRESA ADRESÁTA	KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
			KONTAKTY, POZNÁMKA	PLAT.SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
			ÚDAJE K DOBÍRCE			PLAC. V HOT.
1	EE302639369CZ	EMS	Foukal Viktor	UC,DE	0.00	159.00
		208	Na dračkách 476, 16200 Veleslavín		1000.00	0.00
					S/0.029	159.00
						159.00

753 01 Hranice I

1(1EMS)

23.05.2025 44733

2 50

Celkem:

1(1EMS)

Celkem zásilek:1

Cena služby: 159.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč
K úhradě: 159.00Kč
Placeno v hotovosti: 159.00Kč

5x DOPIS 0 OHLEDÁNÍ

Předmět: Informace pro Vás k zásilce EE302639369CZ

Od: Česká pošta <ceskaposta@cpost.cz>

Datum: 26.5.2025 17:30

Komu: zvh@atlas.cz



English version follows



Informace pro Vás

Vážený zákazníku,

Vaše zásilka byla doručena příjemci zásilky.

Druh zásilky: EMS

Číslo zásilky: EE302639369CZ

Datum doručení: 26. 5. 2025

FOUKAL VIKTOR

Sledujte svoji zásilku

Stáhněte si mobilní aplikaci České pošty

S přáním příjemného dne

Vaše Česká pošta

Číslo zásilky



EE302639369CZ



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

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 653/24 ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1529220735
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 23. 5. 2025 v 13:50:37

Adresát: Petr Krpec - Mgr. et Mgr. Petr Krpec, advokát, Rybná 678/9, Staré Město,
11000 Praha 1, CZ
ID schránky: mn5jpw4
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:

Scan1.PDF (284,8 kB)

Události zprávy:

23. 5. 2025 v 13:50:37 EV0: Datová zpráva byla podána.
23. 5. 2025 v 13:50:37 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
