

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064420/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 686/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Újezd č.p. 221, okres Olomouc
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	03.08.2026
Zpracováno ke dni:	03.08.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 47 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Znalecký úkol č. 1

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 221 a pozemku parc. č. 36 (výměra 211 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 221) v obci Újezd, okres Olomouc, katastrální území Újezd u Uničova na listu vlastnictví č. 350.

Znalecký úkol č. 2

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 33 (výměra 203 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Újezd, okres Olomouc, katastrální území Újezd u Uničova na listu vlastnictví č. 350.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, situační výkresy inženýrských sítí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, informace zjištěné při prohlídce, dokumentace o věcném břemenu.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Znalecký úkol č. 1

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 221
Adresa předmětu ocenění:	Újezd č.p. 221, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Újezd
Ulice:	-
Katastrální území:	Újezd u Uničova
Počet obyvatel:	1 509

Znalecký úkol č. 2

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 33
Adresa předmětu ocenění:	Újezd, Újezd u Uničova, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Újezd
Ulice:	-
Katastrální území:	Újezd u Uničova
Počet obyvatel:	1 509

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 722,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1 509 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1 509 obyvatel	IV	0,60
O3. 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 podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1 509 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo	II	0,98

sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku
dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,455,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Znalecký úkol č. 1

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, při místním šetření zvonek nenalezen, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen. Znalecký posudek je proto vypracován pouze na základě externí obhlídky a na základě dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku.

Znalecký úkol č. 2

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tyl Jan, č. p. 221, 78396 Újezd

Nemovitosti:

Znalecký úkol č. 1

Rodinný dům č.p. 221 a pozemek parc. č. 36 (výměra 211 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 221) v obci Újezd, okres Olomouc, katastrální území Újezd u Uničova na listu vlastnictví č. 350.

Znalecký úkol č. 2

Pozemek parc. č. 33 (výměra 203 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Újezd, okres Olomouc, katastrální území Újezd u Uničova na listu vlastnictví č. 350.

4. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nikdo nebyl přítomen, dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení	zastávka vlakových a autobusových spojů
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Znalecký úkol č. 1

Popis rodinného domu č.p. 221

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Podsklepení nezjištěno. Půda pravděpodobně ano, při místním šetření nezjištěno, v jakém rozsahu.

Základy nezjištěno. Dle RÚIAN druh svislé nosné konstrukce – jiné materiály a kombinace. Stropy nezjištěno, střecha je sedlová, krytina je z převážné části tvořena eternitovými šablonami a z menší části plechová a klempířské prvky ano. Vnější omítky jsou březolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1919. Z dostupných míst lze konstatovat, že oceňovaný objekt zvenku prošel částečnou rekonstrukcí. Stav uvnitř oceňovaného objektu nezjištěno. Dokumentace nebyla poskytnuta.

Vady rodinného domu – z dostupných míst zjištěno:

- Žaluzie poškozené
- Zvenku na zdi praskliny, opadané vnější omítky
- Na oceňovaném pozemku se nachází nepořádek, je neudržovaný

rozvody: nelze stanovit

vybavení: nelze stanovit

podlahy: nelze stanovit

okna: nelze stanovit

střecha: nelze stanovit

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu je posuzován na základě externí obhlídky a dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Stav objektu lze charakterizovat zčásti jako před rekonstrukcí a zčásti jako dobrý.

Vnitřní dispozice nebyly zjištěny.

Výpočet podlahové plochy včetně příslušenství:

- 1.NP podlahová plocha: $56,00 \text{ m}^2$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) $\cdot 0,75 = 42,00 \text{ m}^2$
- 2.NP podlahová plocha: $48,00 \text{ m}^2$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) $\cdot 0,75 = 36,00 \text{ m}^2$
- Půda nebyla stanovena

1.NP	
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem	42,00 m ²
2.NP	
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem	36,00 m ²
Podlahová plocha bez příslušenství	78,00 m ²

Vnitřní povrchy stěn - nezjištěno. Okna - při prohlídce byly z dostupných míst zjištěny plastové. Příslušenství oken - při prohlídce bylo z dostupných míst zjištěno - žaluzie poškozené. Kuchyňské vybavení nezjištěno. Vybudování koupelny a WC nezjištěno. Interiérové dveře a zárubně nezjištěno. Vchodové dveře - při prohlídce byly z dostupných míst zjištěny plastové. Osvětlovací technika nezjištěno. Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností nezjištěno.

Další vybavení rodinného domu nezjištěno.

Elektrické rozvody v domě - při místním šetření aktuální připojení nezjištěno - dle vyjádření ČEZ Distribuce a.s. vede k oceňovanému pozemku parc. č. 36 podzemní vedení NN do 1 kV - funkčnost a připojení oceňovaného rodinného domu č.p. 221 nezjištěno.

Zdrojem vody je dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na vodovod a při místním šetření aktuální připojení nezjištěno.

Svod splašků je řešen - dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na kanalizační síť - při místním šetření aktuální připojení nezjištěno.

Dle RÚIAN v katastru nemovitostí plyn z veřejné sítě - při místním šetření aktuální připojení nezjištěno - dle vyjádření GasNet s.r.o. vede na oceňovaný pozemek parc. č. 36 STL plynovod - funkčnost a připojení oceňovaného rodinného domu č.p. 221 nezjištěno.

Dle RÚIAN v katastru nemovitostí způsob vytápění - centrální domovní (kotel ve stavbě), při místním šetření aktuální připojení nezjištěno. Topná tělesa nezjištěno, ohřev vody nezjištěno.

Dle vyjádření CETIN a.s. vede přes oceňovaný pozemek parc. č. 36 síť elektronických komunikací k oceňovanému rodinnému domu č.p. 221 - funkčnost a připojení oceňovaného rodinného domu č.p. 221 nezjištěno.

Popis pozemku parc. č. 36

Celková výměra pozemku činí 211 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - hospodářská budova, venkovní úpravy - zpevněné plochy.

Hospodářská budova

- Pravděpodobně v původním stavu
- Dispozice – 1.NP a pravděpodobně půda
- Střešní krytina plechová, klempířské prvky ano

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1513/6	ostatní plocha	obec Újezd – pozemek parc. č. 1513/6 navazuje na oceňovaný pozemek parc. č. 36
1513/7	ostatní plocha	Olomoucký kraj – pozemek parc. č. 1513/7 navazuje na pozemek parc. č. 1513/6

Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle územního plánu Újezd je oceňovaný pozemek parc. č. 36 regulován jako plochy BV - bydlení venkovské. Dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy.

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:

◦ Věcné břemeno vedení

údržby a oprav kanalizace

Oprávnění pro

Obec Újezd, č.p. 83, 78396 Újezd, RČ/IČO: 00299618

Povinnost k

Parcela: 36

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2004.

V-9529/2004-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Bude zohledněno srážkou v rámci výpočtu

◦ Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy - kabelového vedení NN včetně přípojkového piliře dle GP č. 1088-206/2023

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 36

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. IE-12-8007571/VB/58 ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 08:40:00. Zápis proveden dne 26.06.2024.

V-7662/2024-805

Pořadí k 04.06.2024 08:40

- Bude zohledněno srážkou v rámci výpočtu

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1919
	Rozsah rekonstrukce domu	Z dostupných míst lze konstatovat, že oceňovaný objekt zvenku prošel částečnou rekonstrukcí. Stav uvnitř oceňovaného objektu nezjištěno. Dokumentace nebyla poskytnuta.
	Základy	nezjištěno
	Konstrukce	dle RÚIAN druh svislé nosné konstrukce – jiné materiály a kombinace
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno
	Stropy	nezjištěno
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	z převážné části eternitové šablony, z menší části plechová
	Klempířské prvky	ano
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	<u>Vady rodinného domu – z dostupných míst zjištěno:</u> • Žaluzie poškozené • Zvenku na zdi praskliny, opadané vnější omítky • Na oceňovaném pozemku se nachází nepořádek, je neudržovaný rozvody: nelze stanovit vybavení: nelze stanovit podlahy: nelze stanovit okna: nelze stanovit střecha: nelze stanovit zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	Vnitřní dispozice nebyly zjištěny.
	Typ oken	při prohlídce byly z dostupných míst zjištěny plastové
	Příslušenství oken	při prohlídce bylo z dostupných míst zjištěno - žaluzie poškozené
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno

Toaleta(y)	nezjištěno										
Vstupní dveře	při prohlídce byly z dostupných míst zjištěny plastové										
Typ zárubní	nezjištěno										
Vnitřní dveře	nezjištěno										
Osvětlovací technika	nezjištěno										
Popis místností a rozměry v m ²	<u>Výpočet podlahové plochy včetně příslušenství:</u> 1.NP podlahová plocha: 56,00 m² (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) * 0,75 = 42,00 m² 2.NP podlahová plocha: 48,00 m² (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) * 0,75 = 36,00 m² - Půda nebyla stanovena <table><tr><td colspan="2">1.NP</td></tr><tr><td>Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem</td><td>42,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">2.NP</td></tr><tr><td>Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem</td><td>36,00 m²</td></tr><tr><td>Podlahová plocha bez příslušenství</td><td>78,00 m²</td></tr></table>	1.NP		Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem	42,00 m ²	2.NP		Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem	36,00 m ²	Podlahová plocha bez příslušenství	78,00 m ²
1.NP											
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem	42,00 m ²										
2.NP											
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem	36,00 m ²										
Podlahová plocha bez příslušenství	78,00 m ²										
Elektrina	Elektrické rozvody v domě - při místním šetření aktuální připojení nezjištěno - dle vyjádření ČEZ Distribuce a.s. vede k oceňovanému pozemku parc. č. 36 podzemní vedení NN do 1 kV - funkčnost a připojení oceňovaného rodinného domu č.p. 221 nezjištěno.										
Vodovod	Zdrojem vody je dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na vodovod a při místním šetření aktuální připojení nezjištěno.										
Svod splašek	Svod splašků je řešen - dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na kanalizační síť - při místním šetření aktuální připojení nezjištěno.										
Plynovod	Dle RÚIAN v katastru nemovitostí plyn z veřejné sítě - při místním šetření aktuální připojení nezjištěno - dle vyjádření GasNet s.r.o. vede na oceňovaný pozemek parc. č. 36 STL plynovod - funkčnost a připojení oceňovaného rodinného domu č.p. 221 nezjištěno.										
Řešení vytápění v domě	Dle RÚIAN v katastru nemovitostí způsob vytápění - centrální domovní (kotel ve stavbě), při místním šetření aktuální připojení nezjištěno.										

	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Dle vyjádření CETIN a.s. vede přes oceňovaný pozemek parc. č. 36 síť elektronických komunikací k oceňovanému rodinnému domu č.p. 221 - funkčnost a připojení oceňovaného rodinného domu č.p. 221 nezjištěno.	
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	Stav objektu je posuzován na základě externí obhlídky a dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku (nebylo možné ověřit, zda souhlasí se skutečným stavem). Stav objektu lze charakterizovat zčásti jako před rekonstrukcí a zčásti jako dobrý.

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	211 m ²		
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Vedlejší stavby	hospodářská budova, venkovní úpravy - zpevněné plochy Hospodářská budova • Pravděpodobně v původním stavu • Dispozice – 1.NP a pravděpodobně půda • Střešní krytina plechová, klempířské prvky ano		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.		
		Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
		1513/6	ostatní plocha	obec Újezd – pozemek parc. č. 1513/6 navazuje na oceňovaný pozemek parc. č. 36
1513/7	ostatní plocha	Olomoucký kraj – pozemek parc. č. 1513/7 navazuje na pozemek parc. č. 1513/6		
Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.				

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	<u>Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:</u> - o Věcné břemeno vedení údržby a oprav kanalizace Oprávnění pro Obec Újezd, č.p. 83, 78396 Újezd, RČ/IČO: 00299618 Povinnost k Parcela: 36 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2004. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-9529/2004-805 • Bude zohledněno srážkou v rámci výpočtu
--------------------------	---------------	---

	o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - kabelového vedení NN včetně přípojkového piliře dle GP č. 1088-206/2023 <i>Oprávnění pro</i> ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 <i>Povinnost k</i> Parcela: 36 <i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. IE-12-8007571/VB/58 ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 08:40:00. Zápis proveden dne 26.06.2024. <i>Pořadí k</i> 04.06.2024 08:40 V-7662/2024-805 • Bude zohledněno srážkou v rámci výpočtu
Další informace	Dle územního plánu Újezd je oceňovaný pozemek parc. č. 36 regulován jako plochy BV - bydlení venkovské. Dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy.

Znalecký úkol č. 2

Popis pozemku parc. č. 33

Jedná se o pozemek parc. č. 33 o celkové výměře 203 m².

Dle územního plánu Újezd je oceňovaný pozemek parc. č. 33 regulován jako plochy BV - bydlení venkovské. Nachází se v zastavěném území. Dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy.

Sklon pozemku je rovinný. Oceňovaný pozemek parc. č. 33 není oplocen, při místním šetření byly zjištěny pouze rezavějící sloupky po původním oplocení. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2371	orná půda	obec Újezd - pozemek parc. č. 2371 navazuje na oceňovaný pozemek parc. č. 33
2202	ostatní plocha	Olomoucký kraj - pozemek parc. č. 2202 navazuje na pozemek parc. č. 2371

V místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Zatížení inženýrskými sítěmi:

- Dle situačního výkresu CETIN a.s. přes severní okraj oceňovaného pozemku parc. č. 33 vede síť elektronických komunikací – bude zohledněno srážkou v rámci výpočtu

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 33
	Celková výměra	203 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	Dle územního plánu Újezd je oceňovaný pozemek parc. č. 33 regulován jako plochy BV - bydlení venkovské. Nachází se v zastavěném území. Dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy.
	Trvalé porosty	ovocné a okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	Oceňovaný pozemek parc. č. 33 není oplocen, při místním šetření byly zjištěny pouze rezavějící sloupky po původním oplocení.
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta
	Stavby na pozemku	nenachází se

	Parkovací možnosti	omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	<u>Zatížení inženýrskými sítěmi:</u> Dle situačního výkresu CETIN a.s. přes severní okraj oceňovaného pozemku parc. č. 33 vede síť elektronických komunikací – bude zohledněno srážkou v rámci výpočtu	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.08.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 majtkové, 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.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Znalecký úkol č. 1 - oceňované nemovité věci nebyly zpracovateli zpřístupněny, z toho důvodu nebylo možné stanovit cenu dle platného cenového předpisu.

D. POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Znalecký úkol č. 1

Oceňované nemovité věci nebyly zpracovateli zpřístupněny, z toho důvodu nebylo možné stanovit cenu dle platného cenového předpisu.

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	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	V	0,00
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - (možnost připojení nezjištěno)	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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: Vlivy snižující cenu - dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,900 * 1,030 = \mathbf{0,927}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 455,-	0,927		1 348,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	36	211	1 348,79	284 594,69
Stavební pozemek - celkem			211		284 594,69

Pozemek parc. č. 36 - cena zjištěná celkem = 284 594,69 Kč

1. Věcné břemeno vedení údržby a oprav kanalizace - V-9529/2004-805

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]	
Pozemek parc. č. 36		
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	284 594,69 * 0.05 =	14 229,73
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:		* 4,37 / 211,00
roční užitek části zatížené služebností:	=	294,71
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]		294,71
Typ objektu: Podzemní vedení - Vodovodní řady, kanalizační sítě		
Typ pozemku: Stavební pozemek		
Koeficient míry užitku	*	0,50
Roční užitek: [Kč]	=	147,36
Míra kapitalizace: 10,00 %		
$CB_N = \text{roční užitek} / p$		
$CB_N = 147,36 / 10,0 \%$		
Hodnota věcného břemene činí	=	1 473,60 Kč

2. Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - kabelového vedení NN včetně přípojkového pilíře dle GP č. 1088-206/2023 - V-7662/2024-805

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 1 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = 1 000,- Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

- | | |
|---|------------|
| 1. Věcné břemeno vedení údržby a oprav kanalizace - V-9529/2004-805 | 1 474,- Kč |
| 2. Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - kabelového vedení NN včetně přípojkového pilíře dle GP č. 1088-206/2023 - V-7662/2024-805 | 1 000,- Kč |

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem: **2 474,- Kč**

Znalecký úkol č. 2

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,01

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - (možnost připojení nezjištěno)	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Pozemek parc. č. 33

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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: Vlivy snižující cenu - dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy, zatížení inženýrskými sítěmi - přes severní okraj oceňovaného pozemku parc. č. 33 vede síť elektronických komunikací	I	-0,11

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,890 * 1,000 = \mathbf{0,890}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 455,-	0,890	0,300	388,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	33	203	388,49	78 863,47
Stavební pozemek - celkem				203	78 863,47

Pozemek parc. č. 33 - cena zjištěná celkem	=	78 863,47 Kč
---	---	---------------------

2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 33	40	1 Ks	813,-	- 20 %	650,40	650,40
slíva na pozemku p.č.: 33	40	2 Ks	70,-	- 20 %	min. 70,-	140,-
švestka na pozemku p.č.: 33	40	1 Ks	70,-	- 20 %	min. 70,-	70,-
Součet:					=	860,40 Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]						= 860,40

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 33			10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 20 %	416,-	416,-
na pozemku p.č.: 33			20 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 20 %	872,-	872,-
na pozemku p.č.: 33			20 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 20 %	872,-	872,-
Součet:				2 160,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750

Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	1 458,-

Trvalé porosty	=	2 318,40 Kč
-----------------------	---	--------------------

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. 33	78 863,- Kč
2. Trvalé porosty	2 318,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	81 182,- Kč
--------------------------------	--------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	81 180,- Kč
--	--------------------

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Znalecký úkol č. 1

Rodinný dům Újezd č.p. 221, okres Olomouc

Újezd č.p. 221, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Újezd č.p. 221, okres Olomouc	78 m ²	zčásti jako před rekonstrukcí a zčásti jako dobrý	211 m ²	hospodářská budova, venkovní úpravy, trvalé porosty, svažitost – rovinatý, přístup bezproblémový, parkování vlastní pozemek, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy	okna (při prohlídce byly z dostupných míst zjištěny plastové), půda (pravděpodobně ano, nezjištěno, v jakém rozsahu) a podsklepení (nezjištěno)
1	Újezd č.p. 223, okres Olomouc	140 m ²	před rekonstrukcí	1045 m ²	hospodářská budova, sklad a kůlna, venkovní úpravy, trvalé porosty, svažitost – rovinatý, přístup bezproblémový, parkování vlastní pozemek, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy, věcné břemeno zřizování a provozování elektrorozvodného zařízení	okna (původní), balkon, půda (pravděpodobně ano, nezjištěno, v jakém rozsahu) a podsklepení (nezjištěno)

2	Rybníček č.p. 442, Újezd, okres Olomouc	70 m ²	dobrý	614 m ²	stodola, venkovní úpravy, trvalé porosty, svažitost – rovinatý, přístup bezproblémový, parkování vlastní pozemek, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení, věcné břemeno vedení	okna (dřevěné), půda (ano) a podsklepení (ne)
3	Pňovice č.p. 62, okres Olomouc	116 m ²	před rekonstrukcí	433 m ²	venkovní stavby, venkovní úpravy, trvalé porosty, svažitost – rovinatý, přístup bezproblémový, parkování vlastní pozemek, možnosti záplav - lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně, věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení	okna (původní), půda (ano) a podsklepení (ne)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 357,14 Kč	1	16 357,14 Kč	1	0.94	0.95	1.08	1.03	1	0.9933732	16 466,26 Kč
2	32 571,43 Kč	1	32 571,43 Kč	1	1.01	1.05	1.04	1.07	1	1.1801244	27 600,00 Kč
3	18 448,28 Kč	1	18 448,28 Kč	1	0.96	0.95	1.02	1.05	0.95	0.9279144	19 881,45 Kč
Celkem průměr											21 315,90 Kč
Minimum											16 466,26 Kč
Maximum											27 600,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											5 703,80 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15 612,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											27 019,69 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, venkovní stavby a příslušenství, ale z důvodu rozdílné velikosti podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věci celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovité věci.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, velikost pozemku a dle územního plánu Újezd se nenachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – stav, možnosti záplav, věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení a původní okna. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

21 315,90 Kč/m²

* 78 m²

= 1 662 640 Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

- | | |
|---|------------|
| 1. Věcné břemeno vedení údržby a oprav kanalizace - V-9529/2004-805 | 1 474,- Kč |
| 2. Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
distribuční soustavy - kabelového vedení NN včetně přípojkového pilíře
dle GP č. 1088-206/2023 - V-7662/2024-805 | 1 000,- Kč |

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:

- 2 474,- Kč

Cena po odečtení břemen a závad - celkem:

1 660 166,- Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 660 000,- Kč

Znalecký úkol č. 2

Pozemek parc. č. 33 v katastrálním území Újezd u Uničova

k.ú. Újezd u Uničova, obec Újezd, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Újezd u Uničova, Újezd, okres Olomouc	203 m ²	stabilizované plochy BV - bydlení venkovské	v dosahu	trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, přístup - bezproblémový	dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy, zatížení inženýrskými sítěmi - přes severní okraj oceňovaného pozemku parc. č. 33 vede síť elektronických komunikací
1	Újezd, okres Olomouc	615 m ²	stabilizované plochy BV - bydlení venkovské	v dosahu	možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - mírně svažitý, přístup - bezproblémový	věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení - bez vlivu
2	Rybniček, Újezd, okres Olomouc	817 m ²	návrhové plochy BV - bydlení venkovské	v dosahu	trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, přístup - bezproblémový	dle územního plánu Újezd se nachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy, věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení - bez vlivu
3	Paseka, okres Olomouc	1430 m ²	stabilizované plochy SV - smíšené obytné venkovské	v dosahu	trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - z převážné části rovinatý, přístup - bezproblémový	dle územního plánu se zčásti nachází v hranici 50 m od okraje pozemku PUPFL, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemky parc. č. 818 a 821 vede nadzemní elektrické vedení NN do 1 kV

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 200,00 Kč	1	2 200,00 Kč	1	1.04	1	1	0.98	1.11	1.131312	1 944,64 Kč
2	1 958,38 Kč	1	1 958,38 Kč	1	1.06	1	1	1	1.01	1.0706	1 829,24 Kč
3	1 881,12 Kč	1	1 881,12 Kč	1	1.06	1	1	0.99	0.99	1.038906	1 810,67 Kč
Celkem průměr											1 861,52 Kč
Minimum											1 810,67 Kč
Maximum											1 944,64 Kč
Směrodatná odchylka - s											72,59 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 788,93 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 934,10 Kč

Cena oceňovaného objektu odvodená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_X$).

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – dle územního plánu Újezd se nenachází v CHOPAV - kvartér řeky Moravy a není zatížen inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – není zatížen inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy je vyšší než 1 z důvodu rozdílné velikosti pozemků.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$= 377\,888 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

378 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Znalecký úkol č. 1

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1.660.000,- Kč

Oceňované nemovité věci nebyly zpracovateli zpřístupněny, z toho důvodu nebylo možné stanovit cenu dle platného cenového předpisu.

Znalecký úkol č. 2

Výsledek dle cenového předpisu

81.180,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

378.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol č. 1 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 221 a pozemku parc. č. 36 (výměra 211 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 221) v obci Újezd, okres Olomouc, katastrální území Újezd u Uničova na listu vlastnictví č. 350.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.660.000,- Kč

Slovy: jedenmilionšestsetšedesátisíc korun českých

Znalecký úkol č. 2 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 33 (výměra 203 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Újezd, okres Olomouc, katastrální území Újezd u Uničova na listu vlastnictví č. 350.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

378.000,- Kč

Slovy: třístasedmdesátosmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.09.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.09.03
10:43:23 +02'00'

Ing. Iveta
Dofková

Digitálně podepsal
Ing. Iveta Dofková
Datum: 2026.09.03
12:19:36 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2026.09.03
10:43:08 +02'00'

František
k
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.09.03
11:15:58 +02'00'

Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064420/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Situační výkresy inženýrských sítí,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 12:35:02

Obec: 505501 Újezd

List vlastnictví: 350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 33, Parcela: 36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2024. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 21.11.2024 18:19:08. Zápis proveden dne 19.12.2024.
 V-15906/2024-805

Pofadi k 21.11.2024 18:19

- o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-15906/2024-805

Oprávnění pro

ASTRA FINANCE s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov,
RČ/IČO: 14444712

Povinnost k

Parcela: 33. Parcela: 36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2024. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 21.11.2024 18:19:08. Zápis proveden dne 19.12.2024.
 V-15906/2024-805

Pofadí k 21.11.2024 18:19

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztaĥu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Tyl Jan, č.p. 221, 78396 Újezd, RČ/IČO: 900110/6103

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-686/2026 -21 ze dne 24.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2026 10:21:12. Zápis proveden dne 27.02.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-1641/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 33, Parcela: 36

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr.
 Ondřej Mareš 124 EX-686/2026 -23 ze dne 25.02.2026. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 25.02.2026 10:21:11. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac.
 Olomouc

Z-1638/2026-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-686/2026 - 23. Právní moc ke dni 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2026 11:26:59. Zápis proveden dne 24.04.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-3239/2026-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Ty1 Jan, č.p. 221, 78396 Újezd, RČ/IČO: 900110/6103

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 12:35:02

List vlastnictví: 350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztaħu

Z-3874/2026-805

Parcela: 33, Parcela: 36

Z-3873/2026-805

Parcela: 33. Parcela: 36

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

RC/ICO: 900110/6103

F. Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
33	31100	203

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

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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



Znalecký úkol č. 1



Stavební objekt - detail

 Kód: 16176715

Aktuální údaje

Informace k datu

Obec:	Újezd
Část obce:	Újezd
Parcela a katastrální území:	36_k.ú. Újezd u Uničova

Údaje o vlastnictví

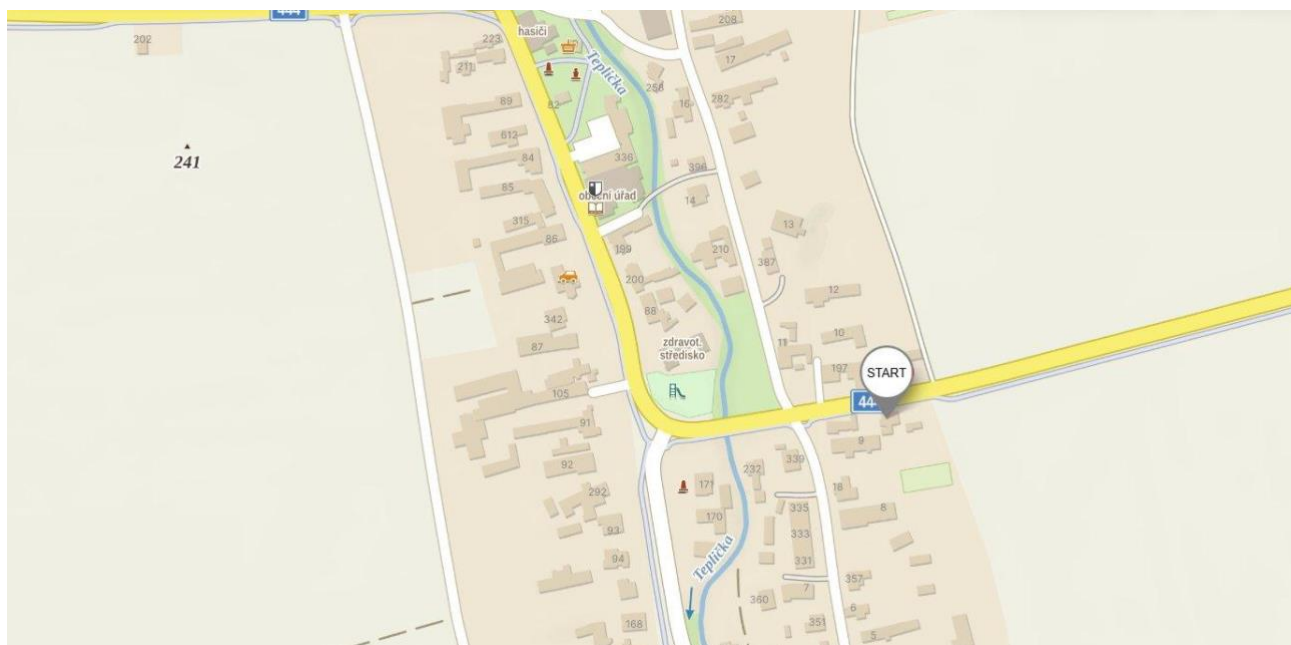
Číslo popisná nebo evidenční:	221
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Technicko-ekonomické atributy

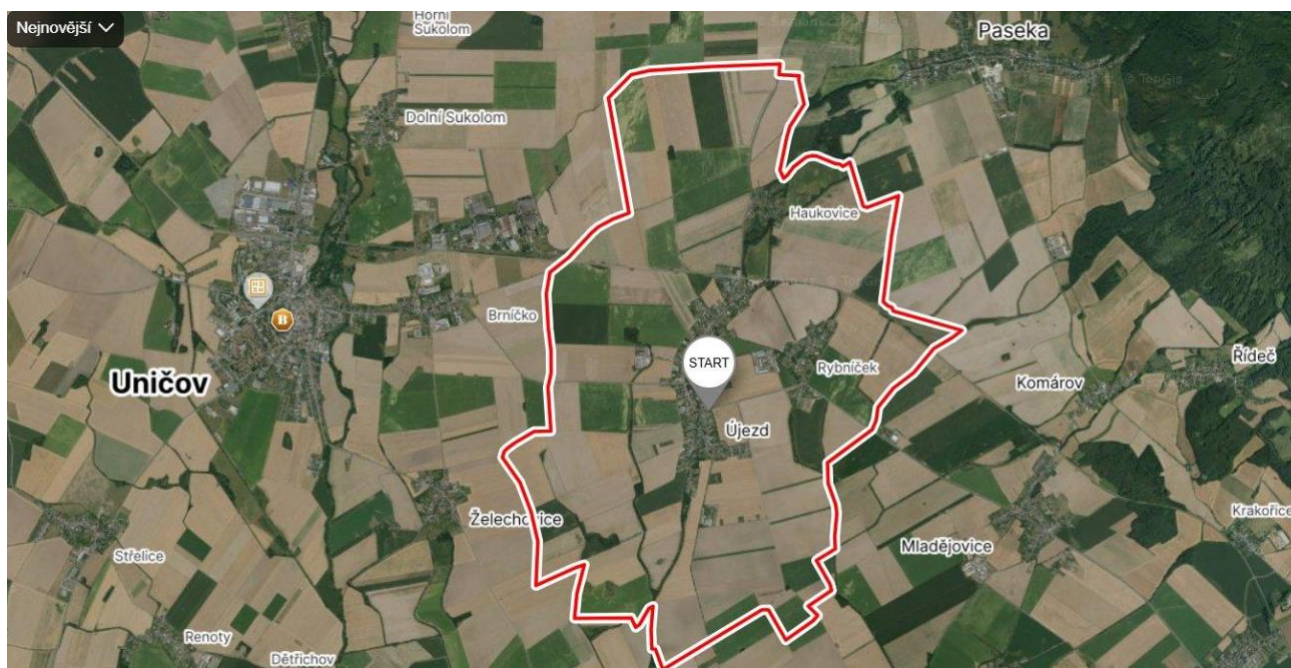
Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svíslé nosné konstrukce:	Jiné materiály a kombinace
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	56	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		



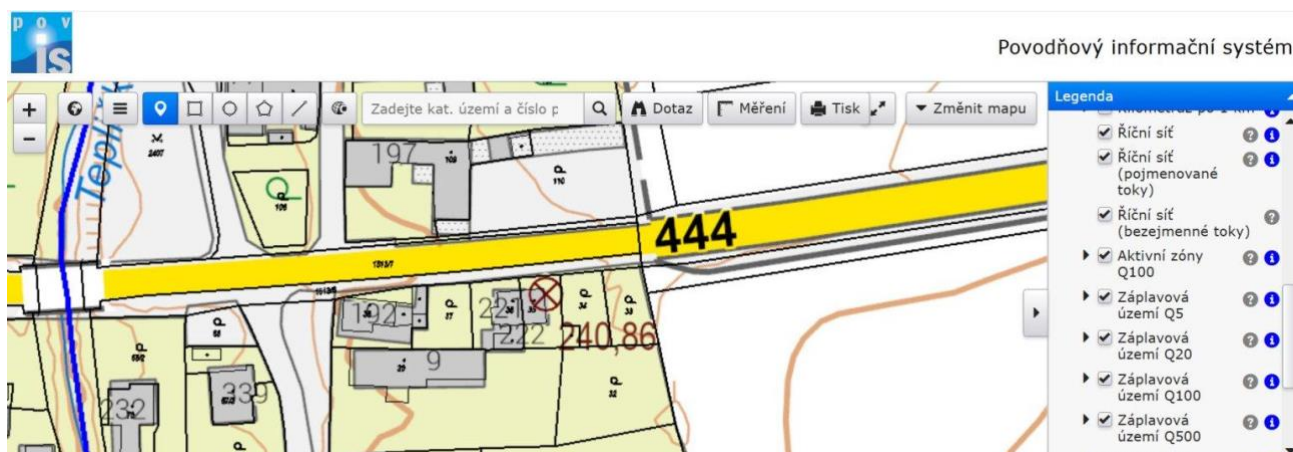
Situační mapa



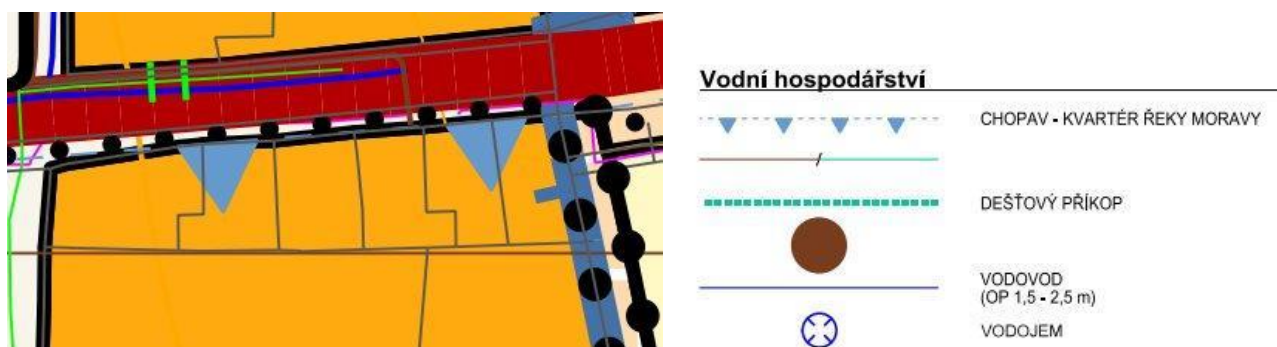
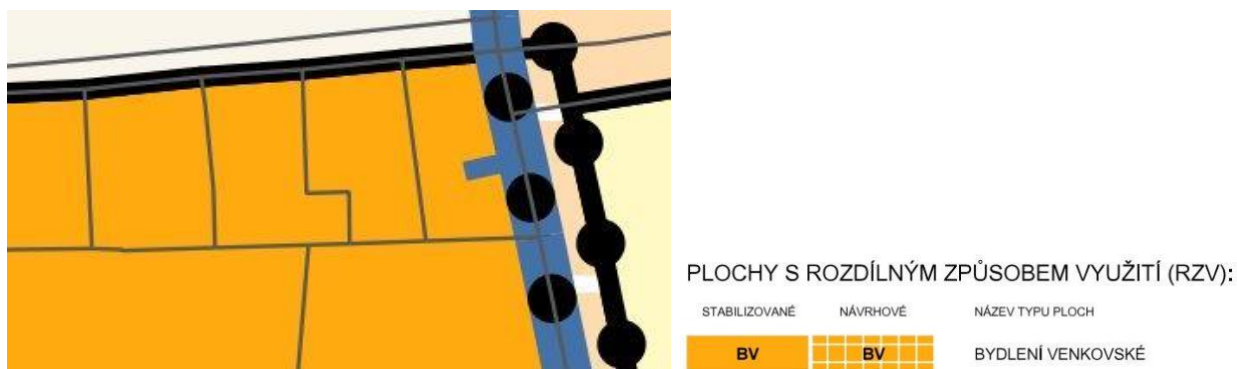
Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



BV - Plochy bydlení venkovského
HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ: Plochy jsou vymezeny k zajištění podmínek pro bydlení v rodinných domech a zemědělských usedlostech v kvalitním prostředí, nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství.
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Plochy bydlení (BV) zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. pozemky rodinných domů a zemědělských usedlostí s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobitelství, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství apod.).
PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ: Do ploch bydlení (BV) lze zahrnout pozemky občanského vybavení místního významu nerušící své okolí nad míru obvyklou hlukem, emisemi a dopravním provozem (např.: stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování, ubytování, řemeslnické provozy, zahradnictví, sportovní zařízení apod.) a pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit; pozemky zemědělských usedlostí s omezeným chovem hospodářských zvířat nevyžadující stanovení ochranných pásem s ohledem na charakter zástavby (např.: rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, místní komunikace, pěší cesty, plochy parkování a odstavování, garáže). Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umístována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým v takové míře, že na hranici pozemku jsou překračovány legislativní limity, musí být v rámci správních řízení o povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou.
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.). Činnosti, stavby nebo zařízení, které nejsou slučitelné se zachováním funkčnosti speciálního zařízení Ministerstva obrany důležitého pro obranu a bezpečnost státu.

Situační výkresy inženýrských sítí

Znalecký úkol č. 1

ČEZ Distribuce a.s.



LEGENDA

Podzemní vedení NN do 1 kV

Nadzemní vedení NN do 1 kV

Podzemní vedení VN do 35 kV

Nadzemní vedení VN do 35 kV

Podzemní vedení VVN 110 kV

Nadzemní vedení VVN 110 kV

NN přívod odběratele

Zařízení technické infrastruktury

Cizí energetické vedení

Zájemové území

TS

Stanice do 52 kV - stožárová

TS

Stanice do 52 kV - zděná

TR

Transformovna (nad 52 kV)

Probíhající investice ČEZ Distribuce

Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě

Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě

Hranice katastrálního území

Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci

Podzemní síť pro elektronickou komunikaci

HDPE trubka

Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:

Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV

Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV

Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV

Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV

Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV

Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

Sít' elektronických komunikací CETIN a.s.



LEGENDA

	hranice zájmového území k vyjádření		nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky
	NV přípojka, území s NV přípojkou CETIN		nebo souběh optického a metalického kabelu
	zaměřený průběh metalického kabelu		radiové sítě, ochranné pásmo radiové sítě
	zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky		nadzemní sítě
	nebo souběh optického a metalického kabelu		neprovázané sítě
	nezaměřený průběh metalického kabelu		podzemní sítě cizí
	nadzemní sítě cizí		sítě s NV
			kojektor, kabelovod



Znalecký úkol č. 2

ČEZ Distribuce a.s.



LEGENDA

Podzemní vedení NN do 1 kV

Nadzemní vedení NN do 1 kV

Podzemní vedení VN do 35 kV

Nadzemní vedení VN do 35 kV

Podzemní vedení VVN 110 kV

Nadzemní vedení VVN 110 kV

NN přívod odběratele

Zařízení technické infrastruktury

Cizí energetické vedení

Zájmové území

TS

Stanice do 52 kV - stožárová

TS

Stanice do 52 kV - zděná

TR

Transformovna (nad 52 kV)

Probíhající investice ČEZ Distribuce

Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě

Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě

Hranice katastrálního území

Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci

Podzemní síť pro elektronickou komunikaci

HDPE trubka

Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:

Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV

Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV

Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV

Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV

Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV

Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

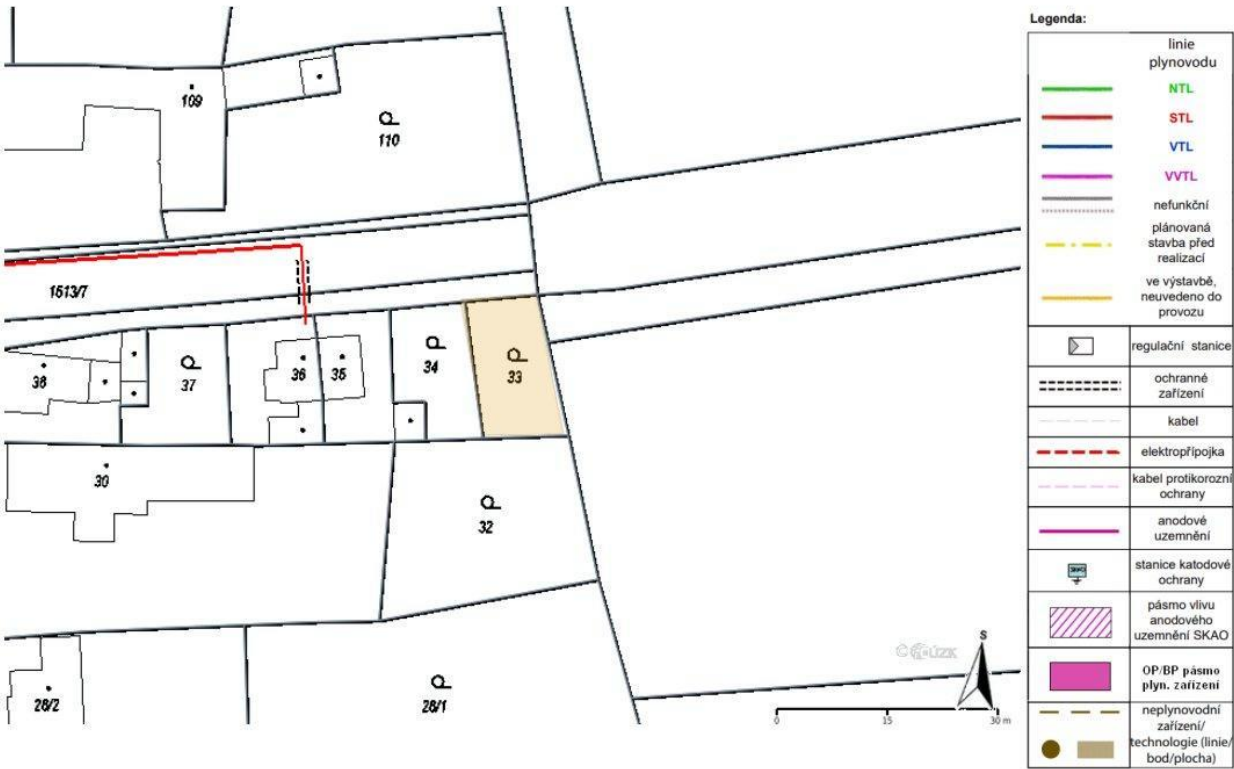
Technical drawing of a cadastral map showing parcels 32, 33, 34, 35, and 36. Parcel 35 is labeled 'čp.222a' and parcel 36 is labeled 'čp.221'. A pink line indicates a proposed boundary or easement, and a green line indicates another. Dimensions are provided for various segments.

Dimensions shown:

- Parcel 36: 3.1, 2.1, 2.0, 3.2, 5.0
- Parcel 35: 1.9, 3.2, 5.0
- Parcel 34: 9.6, 25.3
- Parcel 33: 5.0, 4.4

hranice zájmového území k vyjádření
NN přípojka, území s NN přípojkou CETIV
zaměřeny průběh metalického kabelu
zaměřeny průběh optického kabelu, HDPE trubky
nebo souběh optického a metalického kabelu
nezaměřeny průběh metalického kabelu
nadzemní síť čizí

48



Dokumentace k věcnému břemenu

Znalecký úkol č. 1



OBEC ÚJEZD

okr. Olomouc

Obecní úřad
783 96 Újezd čp. 83
tel: 585 035 119
fax: 585 035 030
www.obec-ujezd.cz
email: ouujezd@ujezd.mcs.cz

DOHODA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

povinní z věcného břemene

1. Antonín Pec, r.č. 570919/0377, bytem Újezd čp. 7, PSČ 783 96,
2. manželé Jaroslav Los, r.č. 560924/0483, a Helena Losová, r.č. 615806/0326, oba bytem Újezd čp. 360, PSČ 783 96,
3. manželé Jiří Zapletal, r.č. 420929/416, a Jitka Zapletalová, r.č. 465909/470, oba bytem Újezd čp. 331, PSČ 783 96,
4. Josef Chytrý, r.č. 560428/1078, bytem Újezd čp. 332, PSČ 783 96,
5. Vlastimil Oháňka, r.č. 550621/1931, bytem Újezd čp. 333, PSČ 783 96,
6. Hana Krpčová, r.č. 595814/1937, bytem Újezd čp. 334, PSČ 783 96,
7. manželé Josef Kubík, r.č. 510320/174, a Karla Kubíková, r.č. 555311/1861, oba bytem Újezd čp. 335, PSČ 783 96,
8. manželé Jan Fic, r.č. 460908/181, a Marie Ficová, r.č. 525308/361, oba bytem Újezd čp. 232, PSČ 783 96,
9. manželé Marcel Stejskal, r.č. 740307/5317, a Martina Stejskalová, r.č. 785417/5318, oba bytem Újezd čp. 18, PSČ 783 96,
10. manželé Alois Skřebský, r.č. 520130/015, bytem Panská čp. 53, Uničov, PSČ 783 91, a Božena Skřebská, r.č. 505427/158, bytem Újezd čp. 9, PSČ 783 96,
11. Zdeňka Trstenská, r.č. 476222/450, bytem Újezd čp. 339, PSČ 783 96,
12. manželé František Jaroščák, r.č. 460924/115, a Ludmila Jaroščáková, r.č. 465621/143, oba bytem Újezd čp. 192, PSČ 783 96,
13. Libuše Losová, r.č. 265420/443, bytem Újezd čp. 221, PSČ 783 96,

na straně jedné,

a oprávněná z věcného břemene

Obec Újezd, Újezd čp. 83, PSČ 783 96, IČ: 00299618, zastoupena Janem Ficem, starostou, na straně druhé,

takto:

I.

- 1.1. Antonín Pec prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví mj. pozemek parc. č. 61 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 60 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 259 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.2. Manželé Jaroslav Los a Helena Losová prohlašují, že vlastní ve společném jmění manželů mj. pozemek parc. č. 62 zahrada a pozemek parc. č. 64/2 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 260 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.3. Manželé Jiří Zapletal a Jitka Zapletalová prohlašují, že vlastní ve společném jmění manželů pozemek parc. č. 64/3 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 462 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.4. Josef Chytrý prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví mj. pozemek parc. č. 65/2 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 461 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.5. Vlastimil Oháňka prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví mj. pozemek parc. č. 66/5 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 465 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.6. Hana Krpcová prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví mj. pozemek parc. č. 66/6 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 558 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.7. Manželé Josef Kubík a Karla Kubíková prohlašují, že vlastní ve společném jmění manželů mj. pozemek parc. č. 66/7 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 66/1 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 464 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.8. Manželé Jan Fic a Marie Ficová prohlašují, že vlastní ve svém společném jmění manželů mj. pozemek parc. č. 70 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 58/2 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 223 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

- 1.9. Manželé Marcel Stejskal a Martina Stejskalová prohlašují, že vlastní v podílovém spoluvlastnictví pozemek parc. č. 28/1 zahrada v katastrálním území Újezd u Uničova, a to každý vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ id, jak je zapsáno na LV č. 734 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.10. Manželé Alois Skřebský a Božena Skřebská prohlašují, že vlastní v podílovém spoluvlastnictví mj. pozemek parc. č. 30 zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 31 trvalý travní porost, oba v katastrálním území Újezd u Uničova, a to každý spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ id., jak je zapsáno na LV č. 60 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.11. Zdeňka Trstenská prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví mj. pozemek parc. č. 67/3 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 399 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.12. Manželé František Jaroščák a Ludmila Jaroščáková prohlašují, že vlastní ve společném jmění manželů mj. spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ id. k pozemku parc. č. 38 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, a Ludmila Jaroščáková vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ id. k pozemku parc. č. 38 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 70 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- 1.13. Libuše Losová prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví mj. pozemek parc. č. 36 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, jak je zapsáno na LV č. 350 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

II.

- 2.1. Obec Újezd vybudovala na základě stavebního povolení vydaného Okresním úřadem Olomouc, referát životního prostředí, ze dne 9. 11. 2000, č.j. ŽP-5971/00-Gi, které nabylo právní moci dne 15. 12. 2000, vodohospodářské dílo „Tlaková kanalizace a čistírna odpadních vod Újezd“.
- 2.2. Kolaudačním rozhodnutím č.j. 13693/ŽP/ROZP/Ba/03,04 ze dne 3. 5. 2003, které nabylo právní moci dne 17. 6. 2004, bylo povoleno prozatímní užívání ke zkušebnímu provozu části stavby vodního díla „Újezd – tlaková kanalizace“.

III.

- 3.1. Antonín Pec zřizuje tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 61 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 60 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává

bezúplatně.

- 3.2. Manželé Jaroslav Los a Helena Losová zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 62 zahrada a pozemku parc. č. 64/2 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.3. Manželé Jiří Zapletal a Jitka Zapletalová zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 64/3 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.4. Josef Chytrý zřizuje tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 65/2 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.5. Vlastimil Oháňka zřizuje tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 66/5 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova, v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.6. Hana Krpcová zřizuje tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 66/6 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.7. Manželé Josef Kubík a Karla Kubíková zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na

pozemku parc. č. 66/7 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 66/1 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.

- 3.8. Manželé Jan Fic a Marie Ficová zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 70 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 58/2 zahrada, oba v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.9. Manželé Marcel Stejskal a Martina Stejskalová zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 28/1 zahrada v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.10. Manželé Alois Skřebský a Božena Skřebská zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 30 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 31 trvalý travní porost, oba v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.11. Zdeňka Trstenská zřizuje tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 67/3 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.
- 3.12. Manželé František Jaroščík a Ludmila Jaroščíková zřizují tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 38 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne

21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.

- 3.13. Libuše Losová zřizuje tímto ve prospěch Obce Újezd věcné břemeno spočívající v právu vedení, údržby a oprav kanalizace vybudované na pozemku parc. č. 36 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Újezd u Uničova v rozsahu zakresleném na geometrickém plánu č. 403-252/2004 ověřeném úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Přemyslem Klasem dne 21. 7. 2004 pod č. 693/2004, schváleném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, dne 4. 8. 2004 pod č. 1385/2004. Obec Újezd toto věcné břemeno přijímá. Věcné břemeno se mezi účastníky smlouvy sjednává bezúplatně.

IV.

- 4.1. Strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že jejímu obsahu porozuměly a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli, což stvrzují svými podpisy na této listině.
- 4.2. Jakékoliv změny nebo doplňky k této smlouvě musí být učiněny písemně, jinak jsou neplatné.

V Újezdě dne 6. října 2004

Datum:

20. 10. 2004

13. 10. 2004

13. 10. 2004

13. 10. 2004

13. 10. 2004

Podpisy:



Fic Jan

Obec Újezd, zast. Janem Ficem, starostou

Antonín Pec

Antonín Pec

Jaroslav Los

Jaroslav Los

Helena Losová

Helena Losová

Jiří Zapletal

Jiří Zapletal

13.10.2004

Zdeňka Trstenská
Zdeňka Trstenská

13.10.2004

František Jaroščák
František Jaroščák

14.10.2004

Ludmila Jaroščáková
Ludmila Jaroščáková

13.10.2004

Libuše Losová
Libuše Losová





Michal Jan, dat. nar. 10.1.1990
Újezd, 221, 78396 Újezd

(dále jen „Povinná“)

a

ČEZ Distribuce, a. s.

IČO 24729035, DIČ CZ24729035

se sídlem Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod sp. zn. B 2145

zastoupena na základě jí písemně udělené plné moci

společnosti ENPRO Energo s.r.o.

IČ: 28628250, DIČ: CZ28628250

se sídlem Valašské Meziříčí, Sokolská 137/45, PSČ 757 01

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka C 35598

IDDS: fv8sdau

tato zastoupena na základě pověření Vladimírou Hlavinkovou

(dále jen „Oprávněná“)

(společně dále též „Smluvní strany“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE - SLUŽEBNOSTI

č. IE-12-8007571/VB/58

podle ustanovení § 1785 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a podle ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „energetický zákon“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Oprávněná je provozovatelem distribuční soustavy (dále také „PDS“) na území vymezeném licenci na distribuci elektřiny udělenou PDS Energetickým regulačním úřadem. Distribuční soustava je provozována ve veřejném zájmu. PDS má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj distribuční soustavy, přičemž pokud dochází k umístění zařízení distribuční soustavy na cizí nemovitost, je PDS povinen podle § 25 odst. 4 energetického zákona k této nemovitosti zřídit věcné břemeno (služebnost).

Článek II. Prohlášení o právním a faktickém stavu



1. Povinná prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

pozemku parc. č. **36, k. ú. Újezd u Uničova, obec Újezd**,

zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen „**Dotčená(né) nemovitost(tí)**“)
2. Oprávněná je vlastníkem stavby zařízení distribuční soustavy – **kabelové vedení NN včetně přípojkového piliře**, dále jen („**Zařízení distribuční soustavy**“), která se nachází mj. na Dotčené(ných) nemovitosti(tech). Zařízení distribuční soustavy je liniovou stavbou ve smyslu § 509 občanského zákoníku.
3. Povinná prohlašuje, že není žádným způsobem omezena v právu zřídit k Dotčené(ným) nemovitosti(tem) věcné břemeno podle této smlouvy, a že ji nejsou známy žádné faktické nebo právní vady Dotčené(ných) nemovitosti(ťi), kterými by byl znemožněn účel této smlouvy.
4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jejich smluvní volnost není nijak omezena a že nebylo zahájeno ani nehrozí žádné soudní (ani insolvenční), rozhodčí ani správní řízení, které by bránilo platnému uzavření této smlouvy nebo splnění závazků, k nimž se smluvní strany touto smlouvou zavazují.

Článek III. Předmět Smlouvy

1. Povinná, jako vlastník Dotčené(ných) nemovitosti(ťi), zřizuje k Dotčené(ným) nemovitosti(tem) ve prospěch Oprávněné věcné břemeno podle § 25 odst. 4 energetického zákona - osobní služebnost.
2. Obsahem věcného břemene je právo Oprávněné umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy na Dotčené(ných) nemovitosti(tech), provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnost Povinné výkon těchto práv strpět (dále jen „**věcné břemeno**“).
3. Rozsah věcného břemene na Dotčené(ných) nemovitosti(tech) podle této smlouvy je vymezen v geometrickém plánu č. **1088-206/2023** potvrzený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Olomouc dne 2. 2. 2024 pod č. PGP-218/2024-805. Geometrický plán je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Věcné břemeno zřízené touto Smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.

Článek IV. Cena a platební podmínky

1. Věcné břemeno podle této smlouvy se zřizuje za jednorázovou náhradu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden tisíc korun českých**).
2. Oprávněná se zavazuje uhradit Povinné výše uvedenou náhradu způsobem určeným Povinnou, a to ve lhůtě do 30 dnů od doručení vyznění o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

Článek V.
Vklad věcného břemene do katastru nemovitostí

1. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcného břemene dle této smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen návrh na vklad) bude podán Oprávněnou. Správní poplatek za návrh na vklad uhradí Oprávněná.
3. Povinná tímto zmocňuje Oprávněnou, aby za ní podepsala a podala návrh na vklad a aby ji zastupovala ve vkladovém řízení. Udělení zmocnění a jeho přijetí Smluvní strany potvrzují svými podpisy této smlouvy.

Článek VI.
Závěrečná ujednání

1. Jakékoli změny či doplnění textu tohoto návrhu smlouvy ze strany Povinné budou považovány za nový návrh smlouvy a k uzavření smlouvy dojde teprve akceptací takto upraveného návrhu Oprávněnou.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží Povinná a jeden stejnopis obdrží místně příslušný katastrální úřad.
3. Osobní údaje subjektu údajů jsou zpracovávány v souladu s příslušnými aktuálně platnými a účinnými právními předpisy České republiky a Evropské unie. Bližší informace týkající se zpracování osobních údajů a právních předpisů, na jejichž základě je zpracování prováděno, jsou dostupné na stránkách www.cezdistribuce.cz/gdpr nebo je společnost ČEZ Distribuce, a. s., subjektu údajů na požádání poskytne.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu se dle § 3 odst. 2 písm. q) zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, nevztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem připojení podpisu poslední smluvní stranou..
5. Součástí této smlouvy je její:

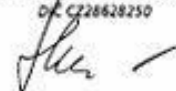
Příloha č. 1 - Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene

Dne 22. 05. 2024

Dne 28-02-2024


Tyt Jan

 **ENPRO Energo s.r.o.**
Sokolská 137/145, 757 01 Valašské Meziříčí
DIČ CZ26628250


Vladimíra Hlavinková
za ENPRO Energo s.r.o.
zastupující spol. ČEZ Distribuce, a. s.

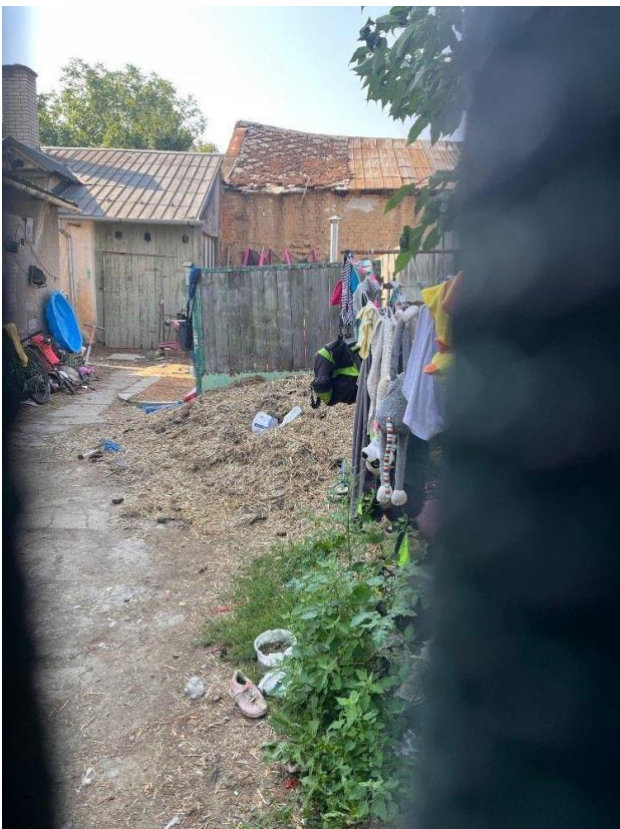
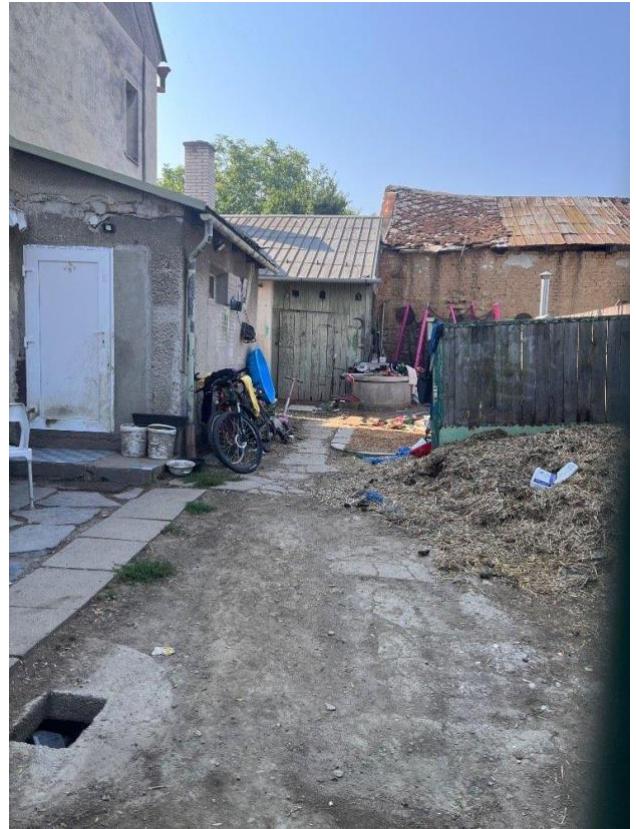
Fotodokumentace předmětu ocenění

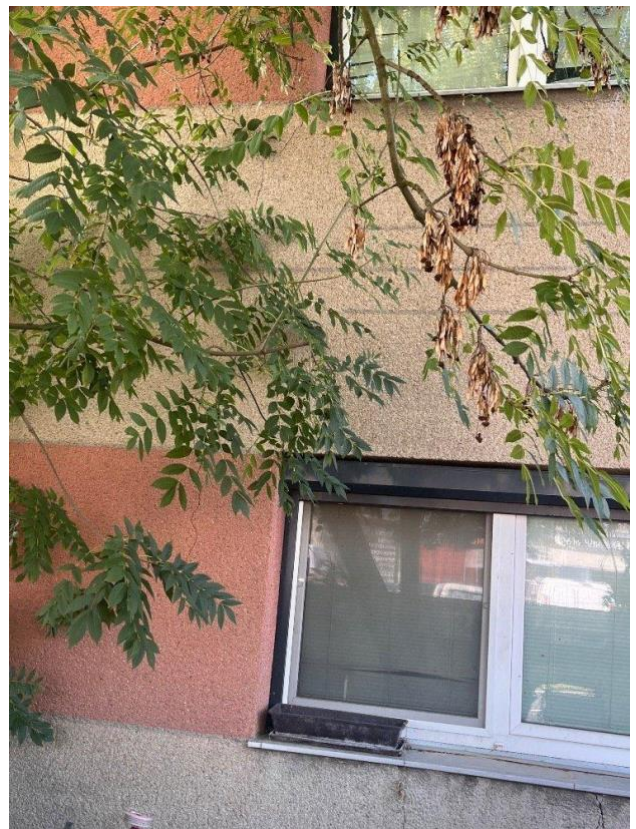
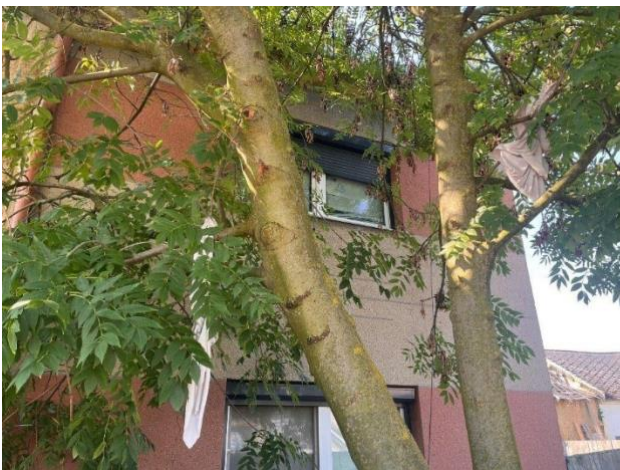
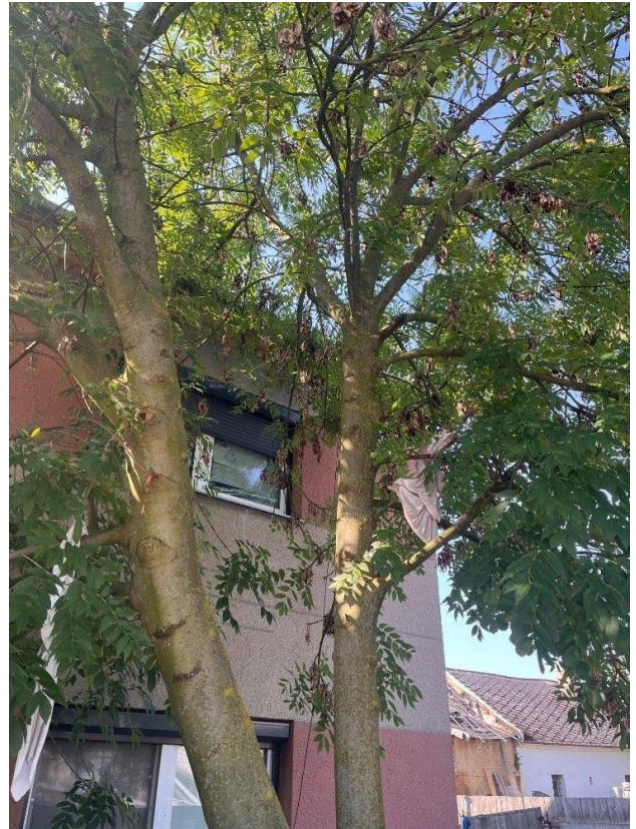


Znalecký úkol č. 1 - pozemek parc. č. 36 - součástí je stavba
rodinného domu č.p. 221











Znalecký úkol č. 2 - pozemek parc. č. 33





Srovnávané nemovitosti – znalecký úkol č. 1

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

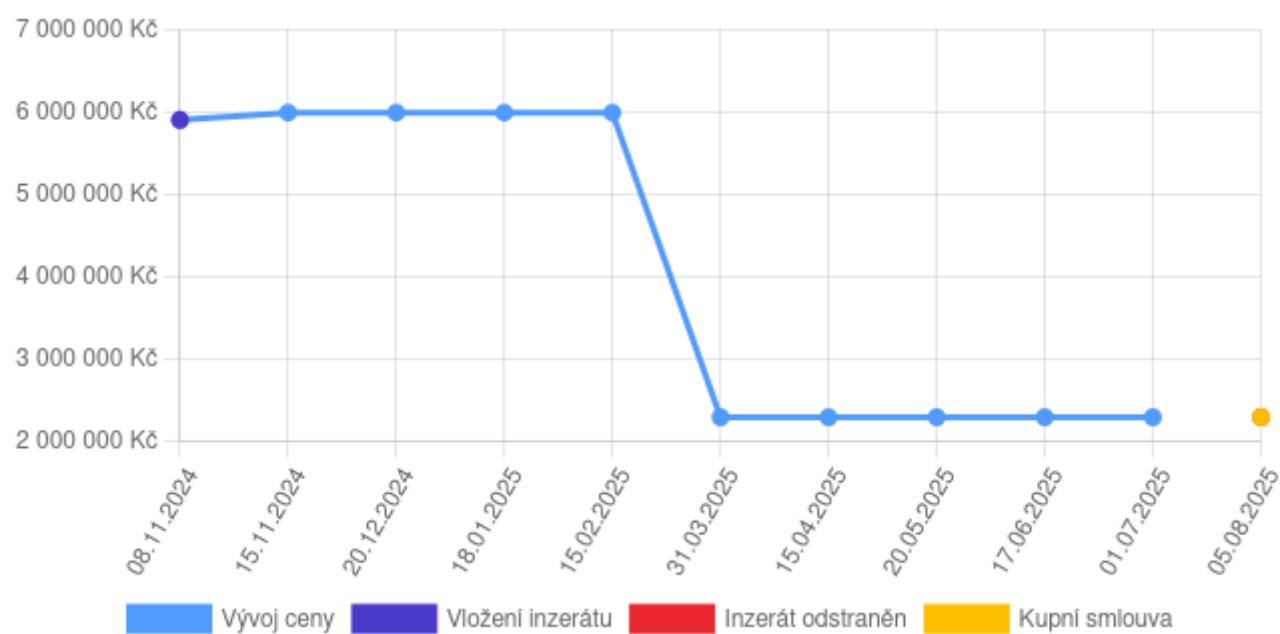
Lokalita	Újezd č.p. 223, okres Olomouc	Cena dle KS	2 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.08.2025	Číslo řízení	V-11023/2025-805
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 045 m ²
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	140 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Příjezdová cesta	Asfaltová

Nabízíme k prodeji starší dvoupodlažní rodinný dům s celkovou užitnou plochou 140 m². Dispozice domu: 1. NP - předsíň, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC, spíž, technická místnost. 2. NP - 3 samostatné pokoje, balkon. Technické informace: Vytápění: ústřední plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem. Konstrukce: kámen, cihly, tvárnice. Dům je připojen na vodovod i tlakovou kanalizaci. Elektřina 230/400 V. Vedle domu se nachází hospodářská budova využívaná jako garáž, sklad a kůlna. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci dle vlastních představ, což z ní činí ideální příležitost pro ty, kteří hledají prostor pro vytvoření nového rodinného bydlení. Obec Újezd nabízí klidné venkovské prostředí s dobrou občanskou vybaveností a výbornou dostupností do města Uničov i Šternberk. V okolí se nachází veškerá potřebná infrastruktura.

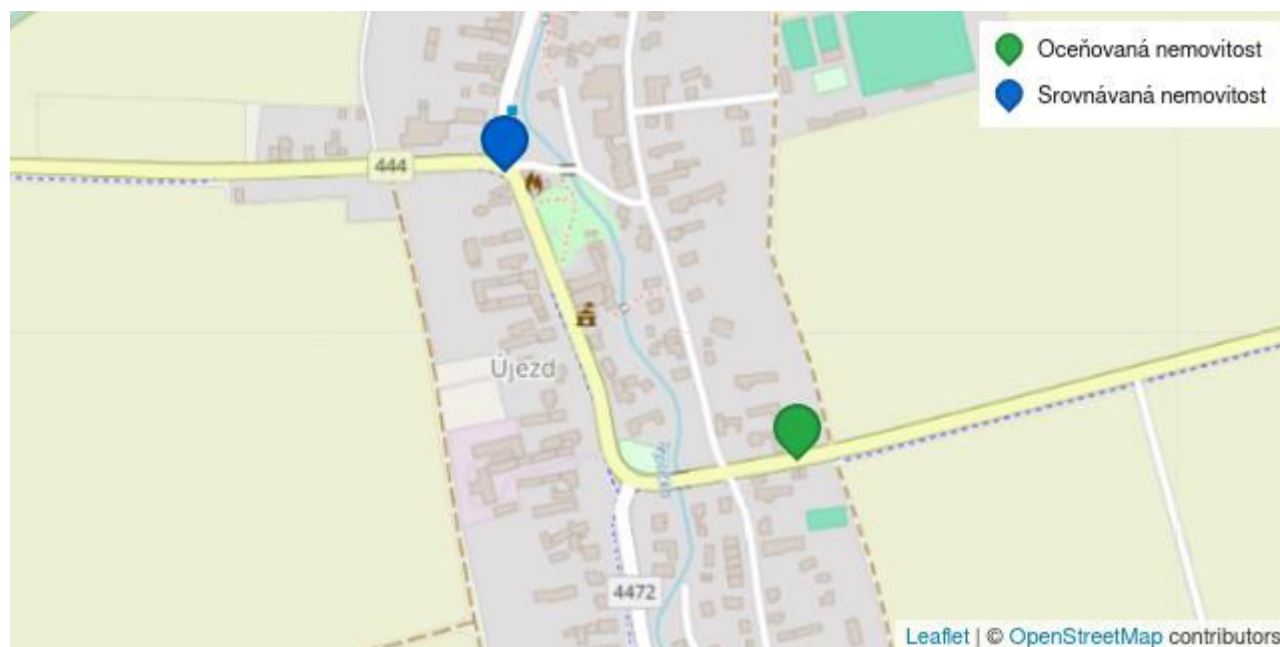
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

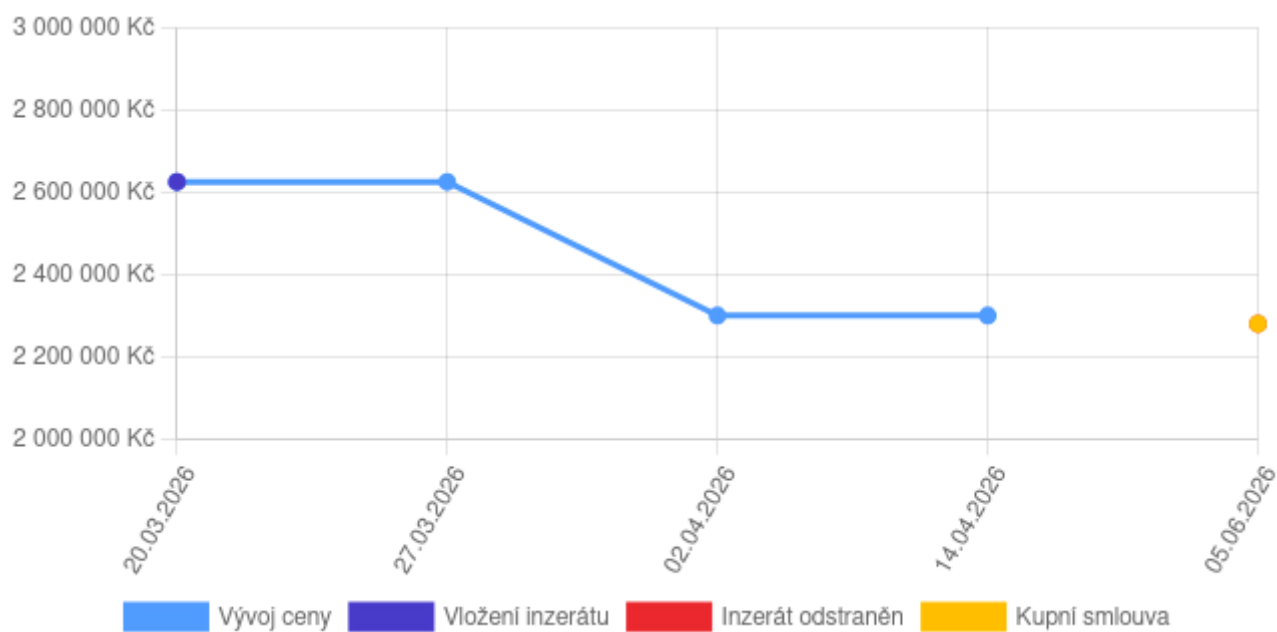
Lokalita	Rybníček č.p. 442, Újezd, okres Olomouc	Cena dle KS	2 280 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2026	Číslo řízení	V-8316/2026-805
Poznámka k ceně	Včetně právního servisu a provize RK	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	614 m ²	Podlahová plocha	70 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Vytápění	Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízím ke koupi rodinný dům v obci Rybníček - Újezd u Uničova. Samostatně stojící dům má spolu se stodolou zast. plochu a nádvoří 479 m² a zahradu 135 m². Dispoziční řešení domu je 2+1. 1. NP – zádveří, kuchyně, pokoj, vstup na půdu, průchozí pokoj do chodby, kde je WC a koupelna s vanou, technická místnost s el. bojlerem a darlingem na studnu. Topení je plynovými vafkami a krbovými kamny v kuchyni. Voda z vlastní studny, obecní voda před domem. Střecha plechová, okna dřevěná, elektřina částečně již v mědi, rozvody vody původní. Půdní prostor je vhodný k půdní vestavbě. Krytina střechy plechová. Na zahradě je stodola, kterou je možné využít jako garáž a dřevník. Spojení do obce autobusem nebo vlakem do Újezdu. V obci obchod i restaurace. MŠ a ZŠ v Újezdě. Rybníček nedaleko Uničova zdaleka není jen těch pár domů s hostincem a benzínovou pumpou, které protíná silnice mířící na Šternberk, ale je to především malebná vesnice, která překvapí půvabnou návsí i zajímavou historií. Vlastní centrum obce se rozkládá severně od zákruty silnice kolem rozsáhlé návsí. Té vévodí malý rybník, tedy rybníček, jeden z těch, které daly obci jméno. Rybníky zde totiž byly již ve 14. století, na jehož konci je osada poprvé zmíněna i v písemných pramenech.

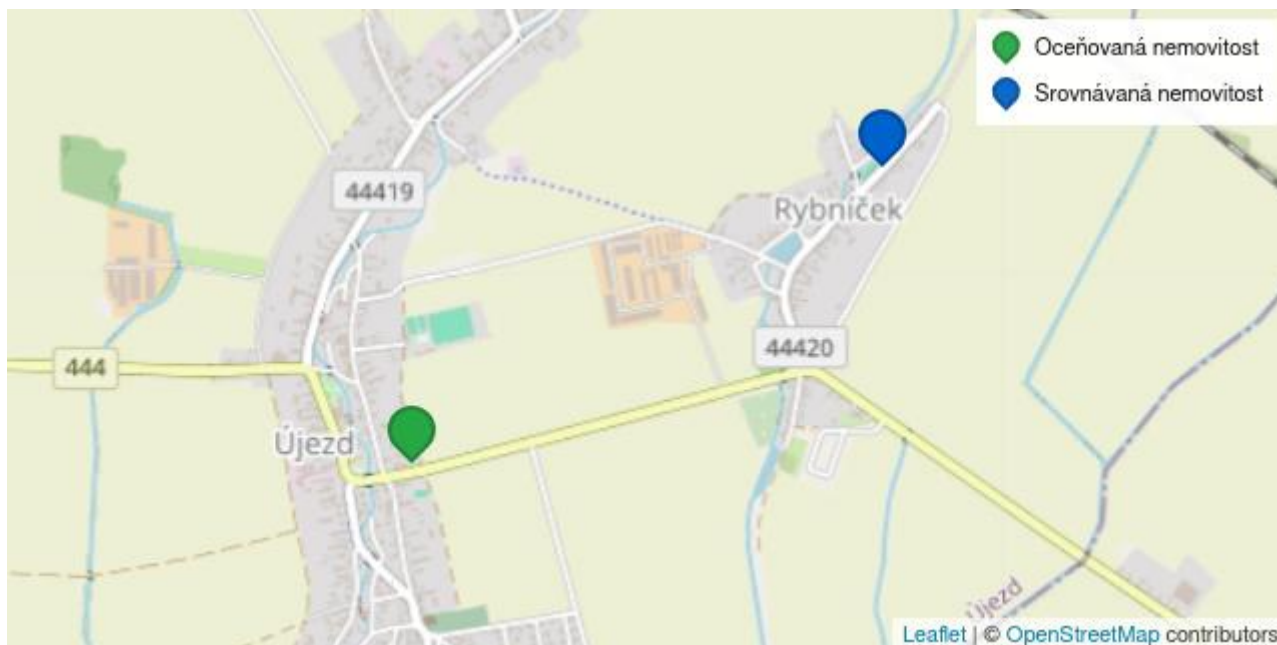
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Přovice č.p. 62, okres Olomouc	Cena dle KS	2 140 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.04.2026	Číslo řízení	V-5402/2026-805
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	433 m ²
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha	116 m ²
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová		

V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

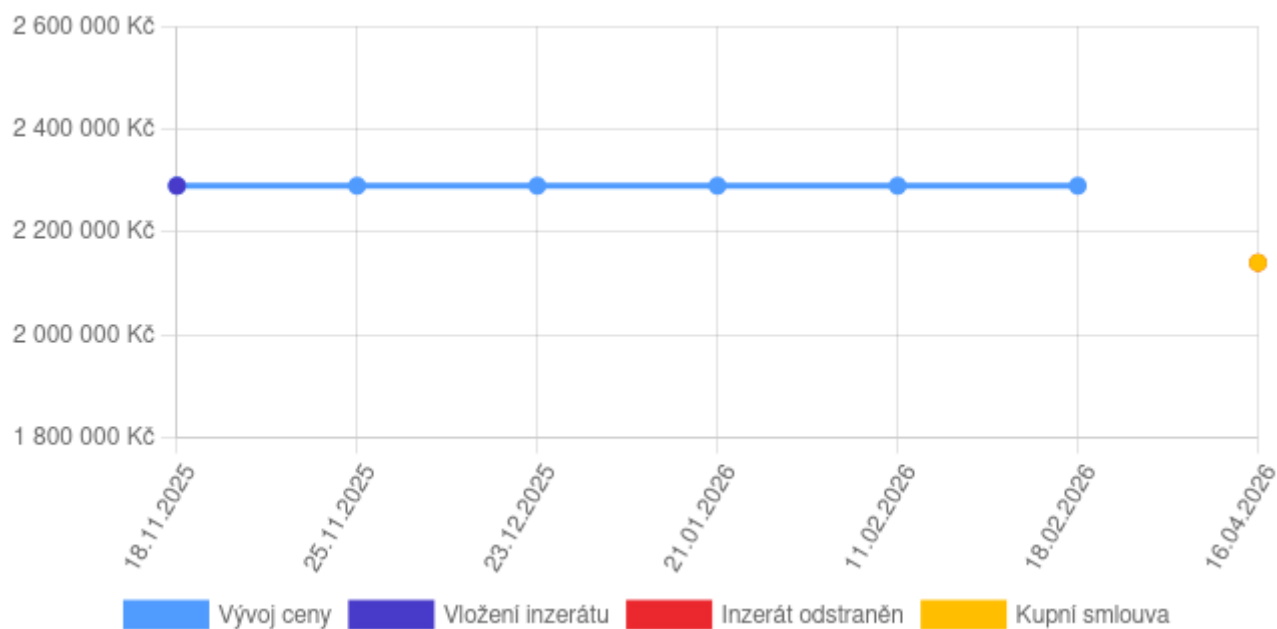
Nabízíme rodinný dům k prodeji v obci Přovice. Dům má více jak 5 pokojů a o další lze rozšířit. Celková plocha pozemku činí 433 m². Dům je obyvatelný, ovšem doporučujeme renovaci či rekonstrukci. Dům je napojen na vodovod, elektrickou přípojku, kanalizaci i plynovou přípojku. Aktuálně je způsob vytápění na tuhá paliva a v jedné místnosti jsou WAW. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Dům je napojen na vysoký/nízký tarif, takže můžete využít dobrou cenu pro ohřev vody. Dům je přízemní s možností úložných prostor na půdě. Konstrukce je smíšená, střecha aktuálně nezatéká a je z eternitových tašek/čtverců. V obci základní i mateřská škola, pošta, obchod (150 metrů) i výdejní boxy (160 metrů). Skvělá dostupnost autem do Olomouce (15 minut), Uničova (10 minut), Litovle (9 minut), Šternberku (13 minut). Z obce jezdí také pravidelné autobusové linky. Na jižním okraji obce začíná krásná příroda CHKO Litovelské pomoraví, která láká k výletům, relaxaci v přírodě i cyklo výletům. Vodní nádrž Náklů je pouhých 6 km. Ideálním pro milovníky aktivního způsobu života. Na zahradě se nachází drobná stavba, dřevník, který není zapsán v katastru nemovitostí, lze přestavět na posezení, nechat odstranit nebo ho dohlásit.

2. Fotodokumentace

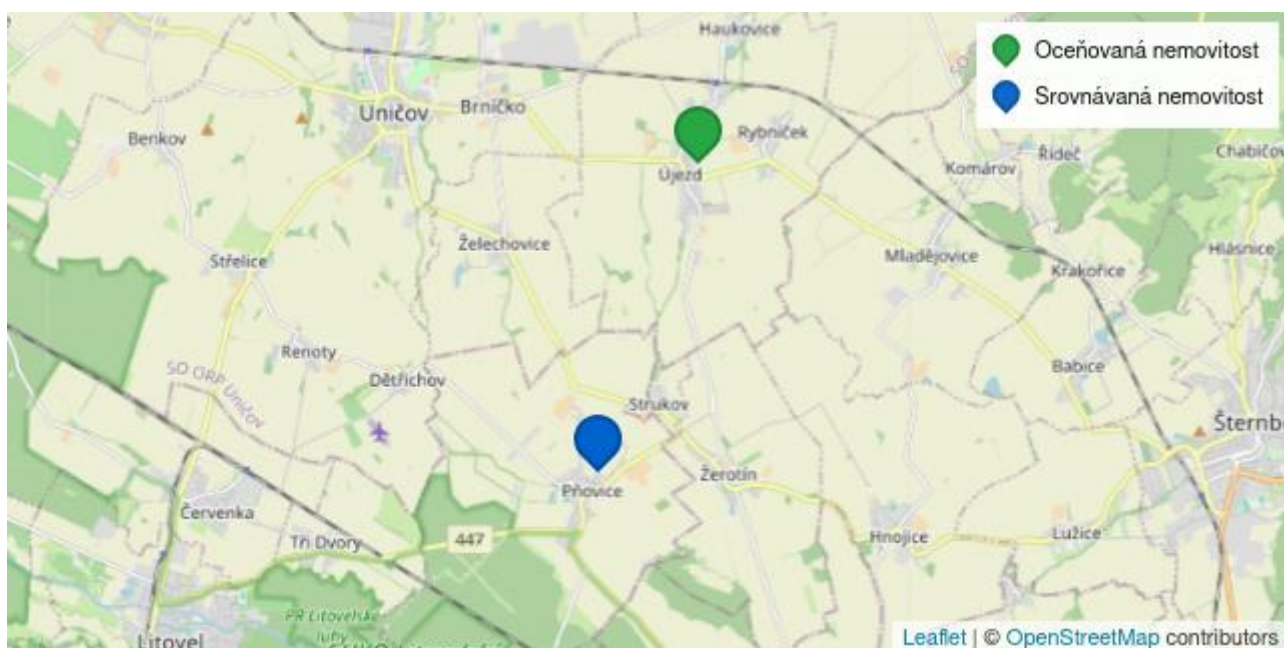




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – znalecký úkol č. 2

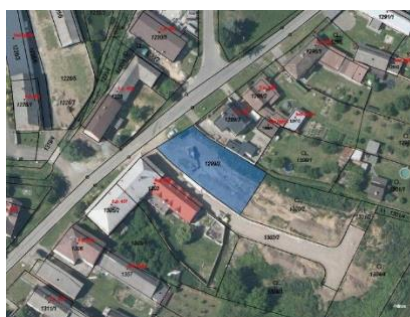
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

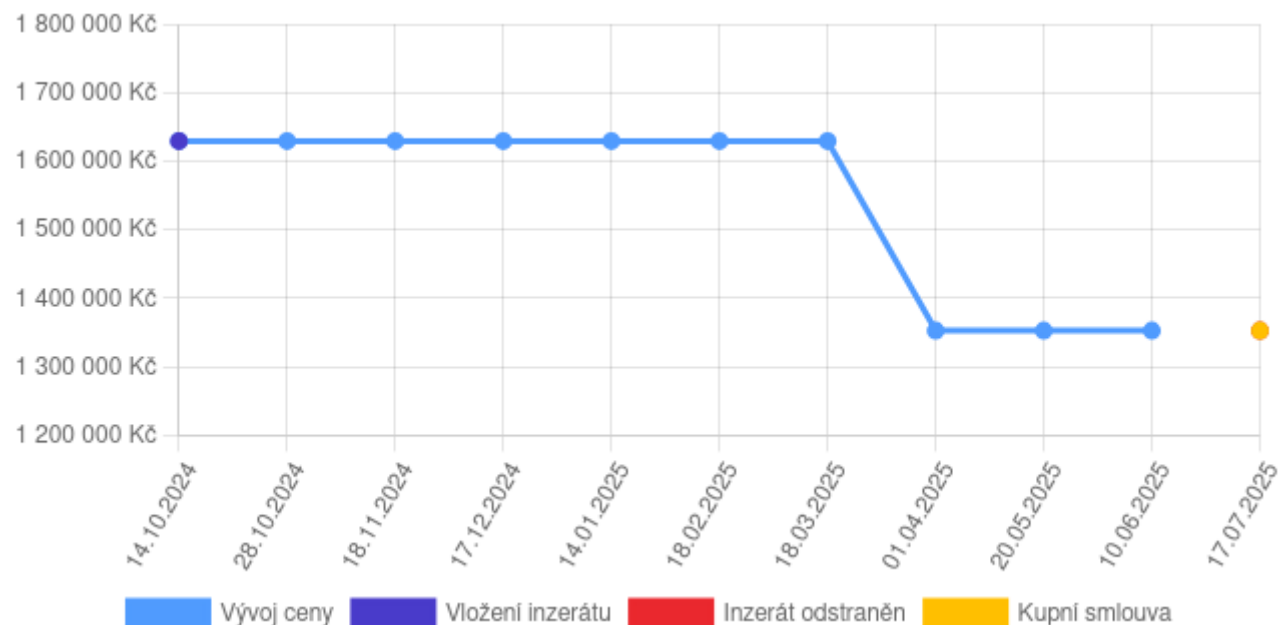
Lokalita	Újezd, okres Olomouc	Cena dle KS	1 353 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2025	Číslo řízení	V-10174/2025-805
Poznámka k ceně	Cena včetně provize RK a právního servisu včetně provize RK	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	615 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 615 m² v obci Rybníček - Újezd u Uničova. Pozemek se nachází v zastavěné části obce, a jsou zde přivedeny a nachystány sítě: voda, kanalizace, elektrina. Přístup k pozemku je z obecní, asfaltové komunikace s veřejným osvětlením. Jedná se o skvělou příležitost okamžité výstavby, s dobrou dostupností do Uničova, Šternberka i Olomouce. V obci nalezneme základní školu, mateřskou školku, poštu, obecní úřad, prodejnu potravin, autobusovou i vlakovou zastávku – v Újezdě. Vše dostupné po cyklostezce nebo místní komunikaci bez provozu, spojující pouze obě části obce.

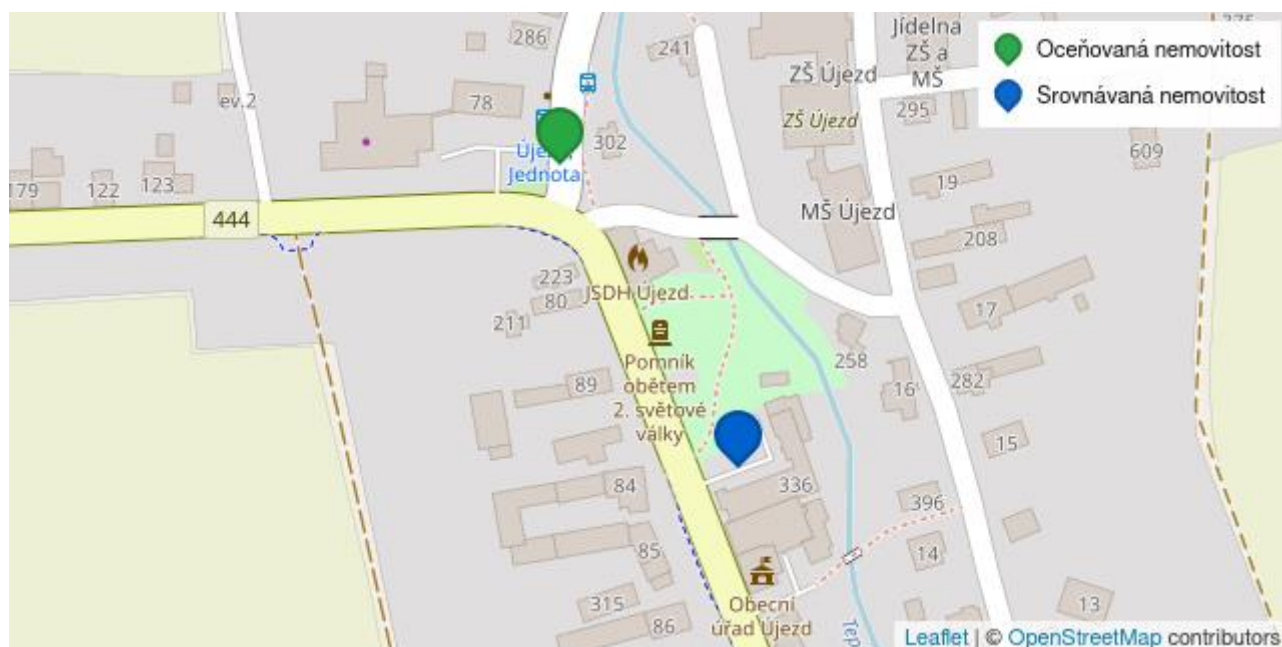
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

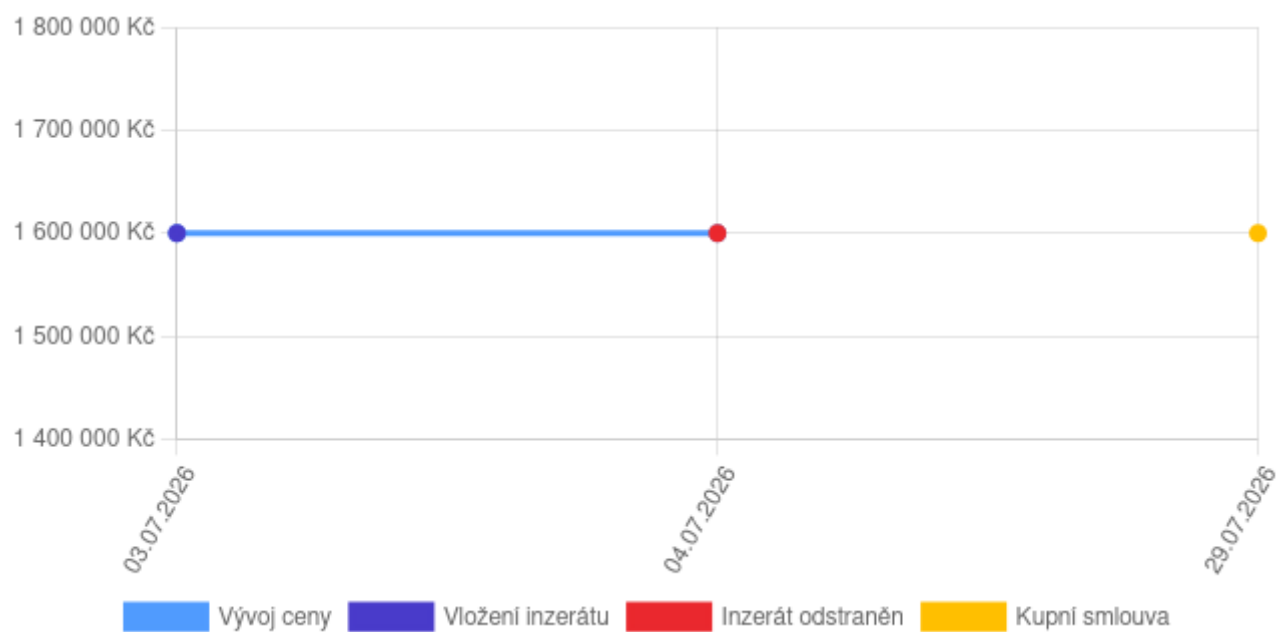
Lokalita	Rybníček, Újezd, okres Olomouc	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Datum podpisu KS	29.07.2026	Číslo řízení	V-11632/2026-805
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Přípojky	Ano
Elektrina	230V, 230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	817 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice		

Chcete začít okamžitě stavět váš nový rodinný dům? Nabízíme k prodeji slunnou parcelu v katastrálním území Rybníček, Újezd u Uničova, okres Olomouc. Pozemek parc. č. 2229/1 (817 m²) zařazený dle Územního plánu jako BV – PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ se nachází v klidném, rozvojovém území obce s názvem Za Uličkou, kde již započala výstavba rodinných domů. Přístup na pozemek je zajištěn novou asfaltovou cestou, která přímo sousedí s parcelou. Elektrické sítě, obecní voda a kanalizace jsou již přivedeny na hranici pozemku (vše zajišťovala obec). Velkou výhodou je skvělá orientace parcely, která Vám zaručí slunce po celý den v odpočinkové zóně. Rybníček je malá obec, do Uničova je to 7 km a do Olomouce 24 km.

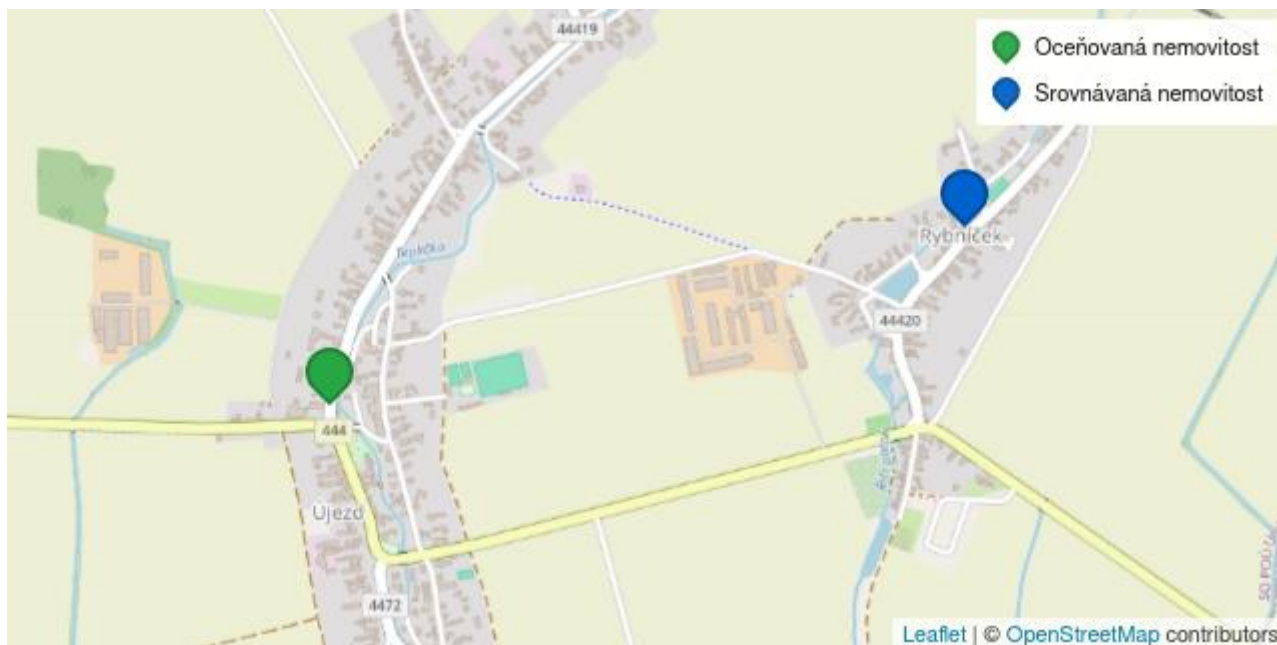
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



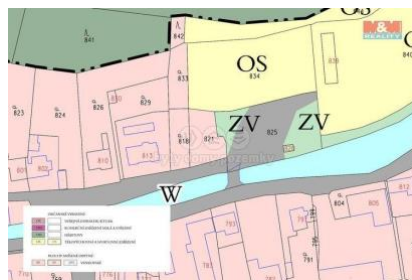
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

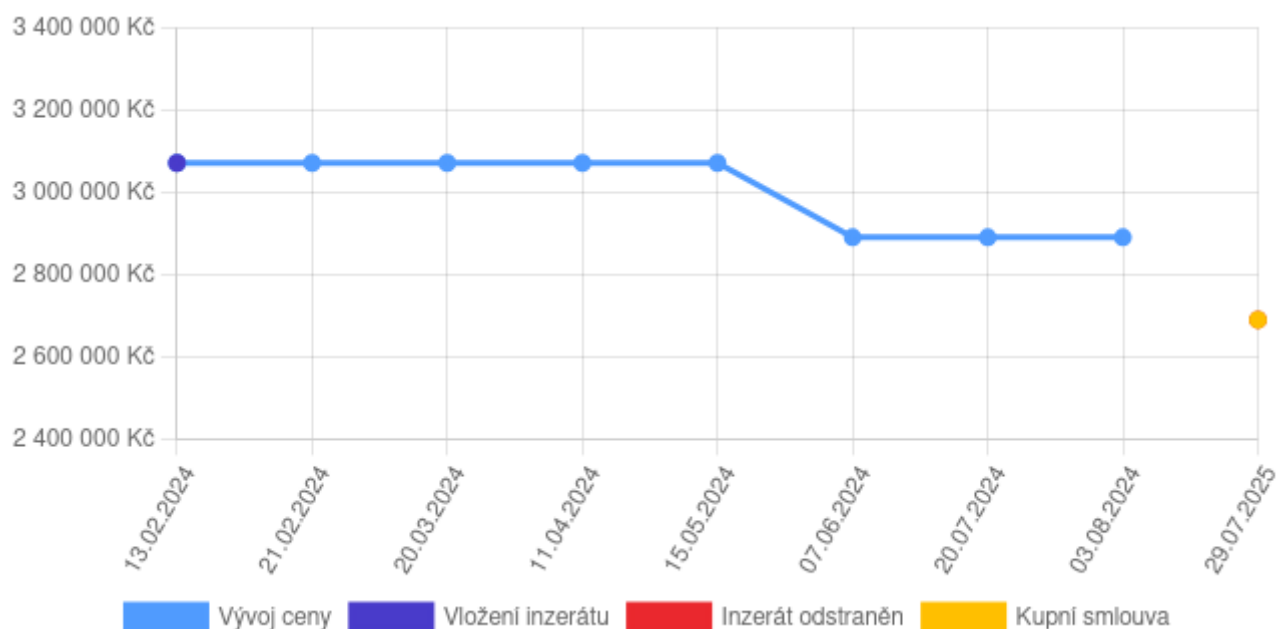
Lokalita	Paseka, okres Olomouc	Cena dle KS	2 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.07.2025	Číslo řízení	V-10690/2025-805
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Přípojky	Ano	Elektřina	230V
Plyn	Ano	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 430 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Svažitost pozemku	Rovinatý

Představujeme Vám pozemek určený k výstavbě v prostředí katastrálního území Paseka u Šternberku. Pozemek je situován na okraji obce, což poskytuje ideální místo pro budování soukromí a klidného rodinného života i díky blízkosti lesa. Celková rozloha pozemku činí 1.430 m², přičemž velká část je v rovinatém terénu, což usnadňuje výstavbu. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšená obytná - venkovská. Na hranici pozemku jsou zavedeny inženýrské sítě - voda, elektřina, plyn, kanalizace. Dojezdová vzdálenost do Šternberku nebo do Uničova je pouhých 10 min. V těsné blízkosti se nachází autobusová zastávka a přírodní koupaliště.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

