

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26912/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 83 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Majetín, č.p. 232, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 83), v k.ú. Majetín, obec Majetín, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:

Mgr. Jan Valenta
soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc
Hlušovická 254/58
779 00 Olomouc
IČ: 03323773

Číslo jednací zadavatele:

196 EX 2974/06-329

Číslo položky v evidenci posudků:

019232/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18. 3. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 4 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 20. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 3. 2025, vydané Exekutorským úřadem Olomouc, č.j. **196 EX 2974/06-329**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **83** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 102 m², jehož součástí je stavba: **Majetín, č.p. 232, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 83), v k.ú. Majetín, obec Majetín, okres Olomouc.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **196 EX 2974/06-329**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 170, pro k.ú. Majetín, obec Majetín, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 18.2.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Majetín, obec Majetín, okres Olomouc, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 18. 3. 2025.

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

Znalecký posudek č. 24920/2023 ze dne 23.3.2023 vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.3.2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ondřeje Mlčocha a povinné paní Blaženy Martové a podílového vlastníka předmětu ocenění pana Martina Hradila.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

Kraj Olomoucký
Okres Olomouc
Obec Majetín
Katastrální území Majetín (689921)
Ulice Staromajetínská č. p. 232
PSČ 751 03
Počet obyvatel 1 184
List vlastnictví číslo 170
Vlastníci:

1. Hradil Martin podíl 1 / 8
Horní hejčínská 124/2, Hejčín, 77900 Olomouc
2. Hradil Petr podíl 1 / 8
Heroltovice 1522, 78307 Město Libavá
3. Magdálek Radek podíl 1 / 2
Kocourovce 1, 78356 Přáslavice
4. Martová Blažena podíl 1 / 8
Černá cesta 132/14, Klášterní Hradisko, 77900 Olomouc
5. Poláková Jana podíl 1 / 8
Olomoucká 1848/173, 78501 Šternberk

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Majetín, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Staromajetínská 232, 751 03 Majetín. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 252/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Majetín.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Majetín nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Rodinný dům sestává z jedné bytové jednotky o vnitřní dispozici 4+1 s podstandardním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	s rovným podhledem
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety 1/2	<i>standardní plechové</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	břizolitové, cca 1/2 chybí	
Vnější obklady soklu:	keramický	
Vnitřní obklady:	-	

Schody:	betonové s povrchem Teraco
Dveře:	dřevěné zárubně ocelové
Okna:	dřevěná kastlová a zdvojená
Podlahy obytných místností:	PVC
Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC, keramická dlažba
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	odpojena (rozvody nefunkční)
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	studená (v kuchyni)
Zdroj teplé vody:	-
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	odkanalizování z koupelny
Vybavení kuchyně:	-
Vnitřní vybavení:	vana
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy
- studna
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- chybí základní hygienické vybavení objektu
- pouze lokální vytápění objektu
- malý přilehlý pozemek

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Majetín, okres Olomouc

Pozemek: 324, LV 1410 Součástí je stavba: Majetín, č.p. 146, rod.dům
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 12:54:14. Zápis proveden dne 13.01.2025. Číslo řízení V-17452/2024-805
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 324, LV 1410 Součástí je stavba: Majetín, č.p. 146, rod.dům

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

Pozemek: 141, LV 162 Součástí je stavba: Brodek u Přerova, č.p. 270, rod.dům
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.750.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 06.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2024 09:26:47. Zápis proveden dne 17.12.2024. Číslo řízení V-6943/2024-808
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 141, LV 162 Součástí je stavba: Brodek u Přerova, č.p. 270, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Krčmaň, okres Olomouc

Pozemek: 110, LV 632 Součástí je stavba: Krčmaň, č.p. 138, bydlení
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.650.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 14.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 08:34:22. Zápis proveden dne 10.09.2024. Číslo řízení V-11236/2024-806
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 110, LV 632 Součástí je stavba: Krčmaň, č.p. 138, bydlení; 111, LV 632

4. Rodinný dům, k.ú. Krčmaň, okres Olomouc

Pozemek: 112, LV 493 Součástí je stavba: Krčmaň, č.p. 146, rod.dům
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.600.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 06.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 13:10:57. Zápis proveden dne 13.05.2024. Číslo řízení V-5263/2024-805
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 112, LV 493 Součástí je stavba: Krčmaň, č.p. 146, rod.dům; 113, LV 493

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Majetín, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	132 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	19.12.2024
Upravená cena (UC)	1 924 729,33 Kč	

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

Cena nemovité věci (CN)	2 750 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	223 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	22.11.2024
Upravená cena (UC)	1 980 376,27 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Krčmaň, okres Olomouc

Cena nemovité věci (CN)	2 650 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	668 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	16.8.2024
Upravená cena (UC)	1 813 733,04 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Krčmaň, okres Olomouc

Cena nemovité věci (CN)	2 600 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	764 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	18.4.2024
Upravená cena (UC)	1 815 828,23 Kč	

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

Minimální cena		1 813 733,04 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 883 666,72 Kč
Maximální cena		1 980 376,27 Kč

Obvyklá cena		1 880 000,– Kč
--------------	--	----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 8
Cena po úpravě	$=$	235 000,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	188 000,— Kč

Obvyklá cena **188 000,— Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	188 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 3. 3. 2025, vydané Exekutorským úřadem Olomouc, č.j. 196 EX 2974/06-329, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 83 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 102 m², jehož součástí je stavba: **Majetín, č.p. 232, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 83), v k.ú. Majetín, obec Majetín, okres Olomouc.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

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

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

188 000,- Kč

Cena slovy: jednoosmdesátosmtisíc Kč

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

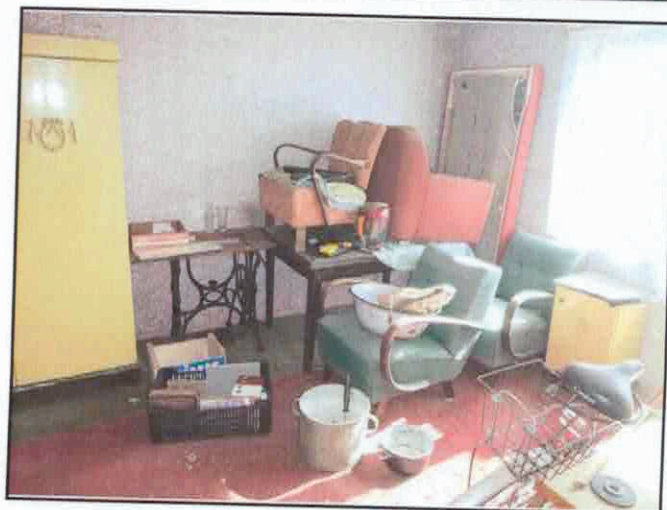
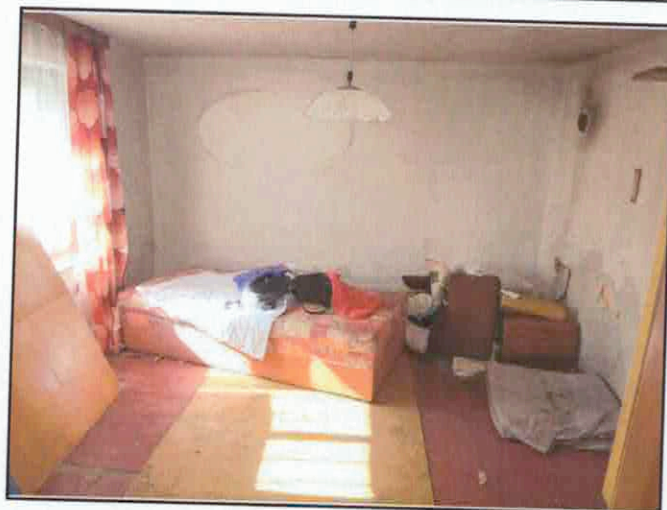
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2025 00:52:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 196EX 2974/06 pro Soudní exekutor Valenta Jan, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 503738 Majetín

Kat.území: 689921 Majetín

List vlastnictví: 170

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hradil Martin, Horní hejčinská 124/2, Hejčín, 77900 Olomouc	720118/5684	1/8
Hradil Petr, Heroltovice 1522, 78307 Město Libavá	630216/1921	1/8
Magdálek Radek, Kocourovec 1, 78356 Přáslavice	700125/5679	1/2
Martová Blažena, Černá cesta 132/14, Klášterní Hradisko, 77900 Olomouc	706122/5721	1/8
Poláková Jana, Olomoucká 1848/173, 78501 Šternberk	646226/0475	1/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
83	102	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Majetín, č.p. 232, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 83				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 13 719,- Kč s příslušenstvím a náhradou soudního nalézacího řízení

Oprávnění pro

Zatloukal Alexej, Helceletova 395/6, Lazce, 77900

Olomouc, RČ/IČO: 510426/185

Povinnost k

Parcela: 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Olomouc - Ing. Mgr. Radim Opletal 057 EX-2435/2010 -10 ze dne 22.11.2010. Právní moc ke dni 05.03.2011; uloženo na prac. Olomouc

Z-337/2012-805

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-2435/2010 -72 ze dne 18.07.2018. Právní moc ke dni 25.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 20:04:06. Zápis proveden dne 16.12.2020.

Z-11782/2020-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)

půjčka ve výši 40 000,- Kč

Oprávnění pro

Česká státní spořitelna, Praha

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2025 00:52:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 503738 Majetín

Kat.území: 689921 Majetín

List vlastnictví: 170

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 83

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 4/1972 ze dne 24.12.1971;
registrováno dne 25.1.1972.

POLVZ:14/1972

Z-11000014/1972-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Martová Blažena, Černá cesta 132/14, Klášterní
Hradisko, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 706122/5721

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 50Nc-5336/2006 ze dne
30.05.2006; uloženo na prac. Olomouc

Z-18248/2006-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 50 Nc-5336/2006.
Právní moc ke dni 02.03.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023
10:32:25. Zápis proveden dne 07.02.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-1085/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/8

Povinnost k

Martová Blažena, Černá cesta 132/14, Klášterní
Hradisko, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 706122/5721
Parcela: 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan
Valenta 196EX-2974/2006 -271 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 24.01.2023 13:28:28. Zápis proveden dne 27.01.2023; uloženo na prac.
Olomouc

Z-803/2023-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 196EX-2974/2006 -
271. Právní moc ke dni 25.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023
20:21:44. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-2798/2023-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Přerově 22 D-657/2021 -99 ze
dne 01.12.2022. Právní moc ke dni 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022
10:15:22. Zápis proveden dne 05.01.2023.

V-18409/2022-805

Pro: Martová Blažena, Černá cesta 132/14, Klášterní Hradisko, 77900 RČ/IČO: 706122/5721
Olomouc

Hradil Martin, Horní hejčínská 124/2, Hejčín, 77900 Olomouc

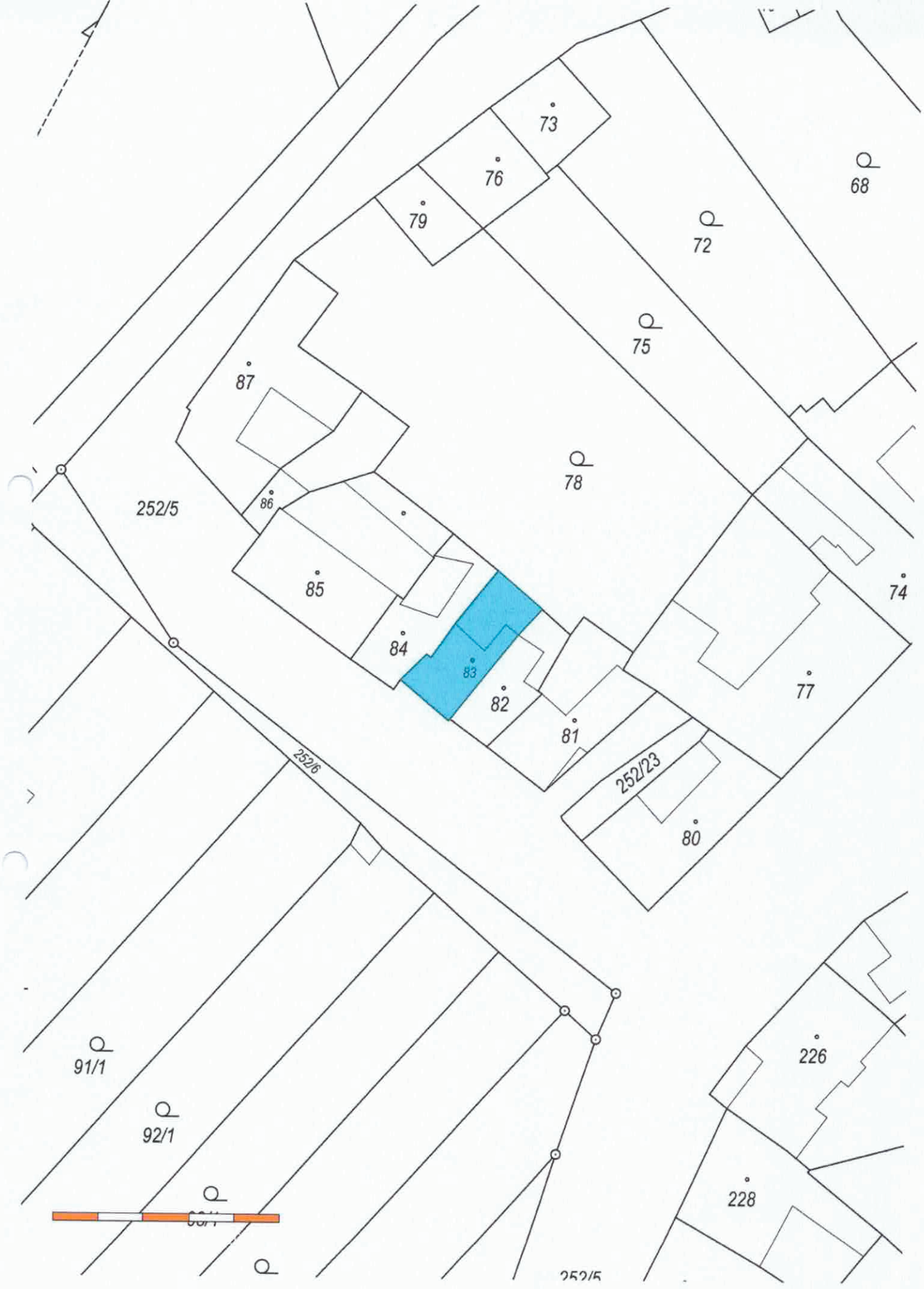
720118/5684

Hradil Petr, Heroltovice 1522, 78307 Město Libavá

630216/1921

Poláková Jana, Olomoucká 1848/173, 78501 Šternberk

646226/0475



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019232/2025.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 3. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

