



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 058462/2025

Ocenění pozemků p.č. 154 a p.č. 155 evidovaného na LV 423 v k.ú.
Penčičky, obec Přerov, cenou obvyklou, k rozhodnému datu
19.8. 2025

Předmět znaleckého posudku:	Pozemky p.č. 154 a p.č. 155 evidované na LV 423 pro k.ú. Penčičky, obec Přerov, okres Přerov, Olomoucký kraj		
Zadavatel:	JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno – město J		
	IČ: 66208238		
	Mlýnská 54, 616 00 Brno		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	97EX8170/07-314		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o.		
	IČ: 489 10 660		
	Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika		
	Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	22.9. 2025		
Počet stran:	54 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
Vydáno tištěné:	2/3	Vydáno elektronicky:	ANO



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele.....	- 4 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku.....	- 4 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 4 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 4 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 5 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 5 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 5 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 5 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.3	Místní šetření	- 6 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 6 -
3	NÁLEZ	- 8 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 8 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.3	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 10 -</i>
3.1.4	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci.....</i>	<i>- 14 -</i>
3.2	Stanovení kritérií výběru – tržní hodnota	- 21 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 22 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	- 22 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 22 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK	- 26 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 26 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty porovnáním</i>	<i>- 26 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 33 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé.....</i>	<i>- 33 -</i>
5	ODŮVODNĚNÍ	- 34 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 34 -
5.1.1	<i>Pro určení tržní hodnoty.....</i>	<i>- 34 -</i>



5.1.2	Výsledky analýzy.....	- 34 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 34 -
5.2.1	Pro určení tržní hodnoty.....	- 34 -
6	ZÁVĚR.....	- 35 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 35 -
6.2	Závěrečný výrok	- 35 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 35 -
7	PŘÍLOHY.....	- 36 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 54 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci.....	- 15 -
Obrázek 2	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě.....	- 17 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 19 -
Obrázek 4	ČSOB Index bydlení.....	- 20 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	- Výpočet výměry pozemku	- 16 -
Tabulka 2	- Výčet srovnávacích případů.....	- 22 -
Tabulka 3	- Srovnávací případ 1	- 23 -
Tabulka 4	- Srovnávací případ 2	- 23 -
Tabulka 5	- Srovnávací případ 3	- 24 -
Tabulka 6	- Srovnávací případ 4	- 24 -
Tabulka 7	- Srovnávací případ 5	- 25 -
Tabulka 8	- Srovnávací případ 6	- 25 -
Tabulka 9	- Srovnávací případ 1 – analýza dat	- 27 -
Tabulka 10	- Srovnávací případ 2 – analýza dat	- 28 -
Tabulka 11	- Srovnávací případ 3 – analýza dat	- 29 -
Tabulka 12	- Srovnávací případ 4 – analýza dat	- 30 -
Tabulka 13	- Srovnávací případ 5 – analýza dat	- 31 -
Tabulka 14	- Srovnávací případ 6 – analýza dat	- 32 -
Tabulka 15	- Určení jednotkové obvyklé ceny	- 33 -
Tabulka 16	- Určení obvyklé ceny.....	- 33 -



1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je dle zadání provést ocenění nemovité věci, kterou jsou pozemky p.č. 154 a p.č. 155 vše vedeno Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj kraj, Katastrálním pracovištěm Přerov na LV č. 423 pro obec Přerov, k. ú. Penčičky.

(dále také jen „**Předmět ocenění**“ nebo „**Nemovitá věc**“)

Ocenění je zadavatelem zadáno provést na úrovni **obvyklé ceny, popř. tržní hodnoty** k datu místního šetření, tj. ke dni **19. 08. 2025**.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s uspokojením pohledávky oprávněného Jitky Huňkové, s.r.o. , IČ: 26833433, se sídlem Jezerská 1173, Jezernice 751 31

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 19. srpna 2025, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Ve vztahu k zadání a vzhledem ke struktuře majetku je tímto znaleckým posudkem pracováno s oceněním na úrovni tržní hodnoty. Pro potřeby určení tržní hodnoty jsou využity běžné metodické postupy ve vztahu k mezinárodním oceňovacím standardům – IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56). Použité metodické postupy rovněž odpovídají definicím tržní hodnoty ve vztahu k oceňovacím předpisům a zejména občanskému zákoníku.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace Předmětné nemovité věci.
2. Usnesení čj. 97EX 9170/07-314
3. Výkaz parcel.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.

3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://www.csob.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo konáno dne 19. 08. 2025 za přítomnosti znalce a vlastníka pozemku

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce (znalec) Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.



Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

Dále Zpracovatel v rámci tohoto ocenění vychází z předpokladu, že se jedná o Nemovité věci, které jsou prosty ekologických zátěží, či jiných vad které nejsou přímo zjevné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zástupce Zpracovatele.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné obvyklé ceny (popř. tržní hodnoty) Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) **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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná.**

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- VI. „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),

VII. „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,

VIII. „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,

IX. „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich

výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízením použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejný výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“



Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přiřkládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno cenou obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb.

3.1.4 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.4.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město, 75002 Přerov

3.1.4.2 Charakteristika obce

Přerov se rozprostírá uprostřed Moravy po obou březích řeky Bečvy. Nedaleko se nalézá lom Žernava a dále je krásná vyhlídka na Přerov z Vinarského kopce. Severoseverozápadně od města se nachází státní přírodní rezervace Žebračka. Město Přerov je jedním z významných center turistického regionu Střední Morava. Je zde bohaté kulturní i sportovní vyžití. K dispozici je široká nabídka ubytovacích a stravovacích zařízení. Nejen pro turisty je k dispozici Městské informační centrum.

Školství: Městské jesle, 13 mateřských škol, 9 základních škol, 7 zařízení školního stravování, 10 středních škol, vyšší a vysoká škola, 9 jazykových škol.

Zdravotnictví: nemocnice, porodnice, pohotovost, Hygienická stanice, 16 lékáren.

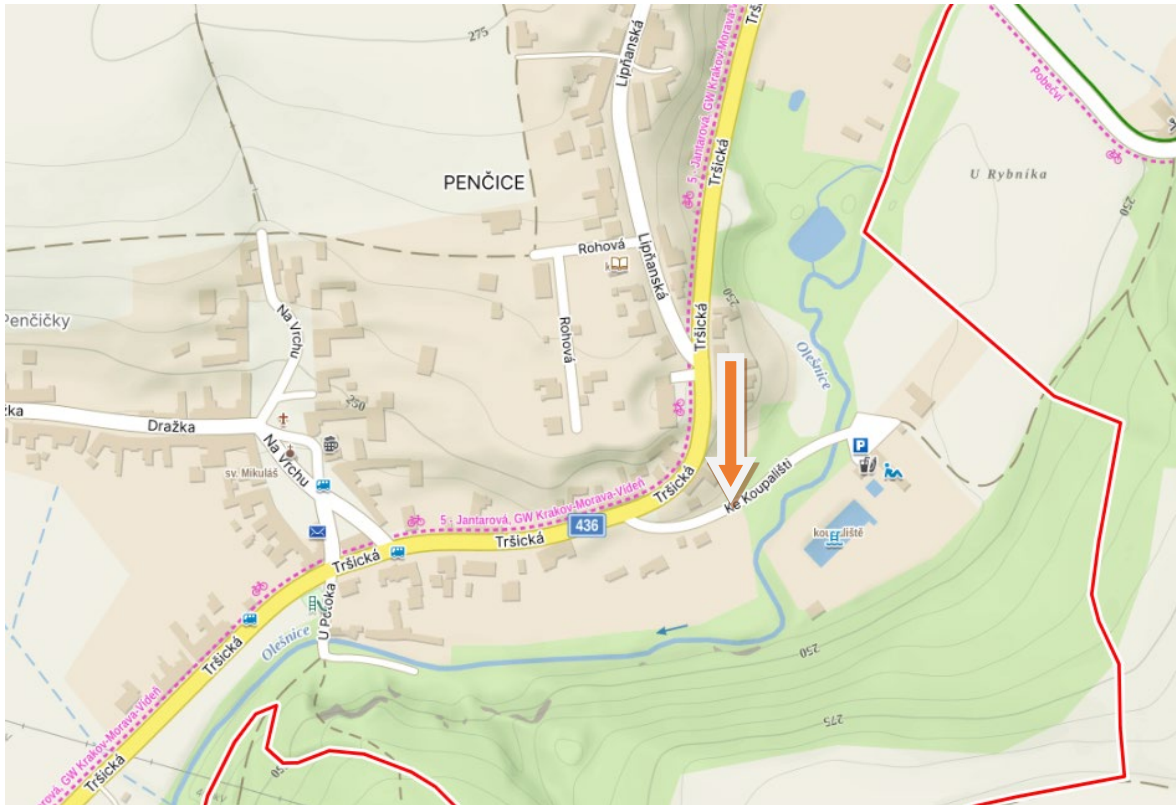
Ve městě je několik domovů pro důchodce, domovů s pečovatelskou službou, azylový dům a jiné sociální zařízení. Kulturní zařízení a galerie: Muzeum Komenského, Městský dům Přerov, Kino Hvězda, Loutkové divadlo Sokol, Středisko volného času Atlas a BIOS, Městská knihovna Přerov, ZUŠ Bedřicha Kozánka, Centrum SONUS, Hvězdárna Přerov, Galerie Atrax, Galerie Centrum, Domeček uměleckých řemesel, Galerie Žerotín ZH. Pro oddech a rekreační sport je ve městě k dispozici plavecký bazén, kuželna, tenisové kurty, tenisová hala, zimní stadion a další sportovní areály, jakými jsou například bowlingové dráhy, rehabilitační střediska, fit centra a skatepark.

Přerov má uzavřeno partnerství s městy Děčín, Bardejov, Cuijk, Ozimek, Kedzierzyn-Kozle. Za návštěvu zcela určitě stojí městský park Michalov. Byl založen z iniciativy okrašlovacího spolku v roce 1904 přeměnou bývalého lesa, podle plánů významného zahradního architekta Františka Thomayera. Michalov v roce 2003 vyrostl do krásy srovnatelné s třicátými léty minulého století, jak uvádějí pamětníci. Byl zrekonstruován hudební altán, jezírko s fontánou a centrální osa parku se může pochlubit i bohatě kvetoucími záhony francouzské zahrady a novým rozáriem. Nechybí zde ani dětská hřiště. Od roku 1992 je park včetně stylové restaurace kulturní památkou.

ZUJ	511382
ID obce	13471
Statut	Město
Počet částí	13
Katastrální výměra	5 848 ha
Počet obyvatel	41 661
Z toho v produktivním věku	32 061
Pošta	Ano
Škola	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Policie	Ano
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

3.1.4.3 Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci





Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 154 a p.č. 155 oba v k.ú. Penčičky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako lesní pozemek a ostatní plocha a dle skutečného stavu jsou jako lesní pozemek a zatravněná ostatní plocha využívány

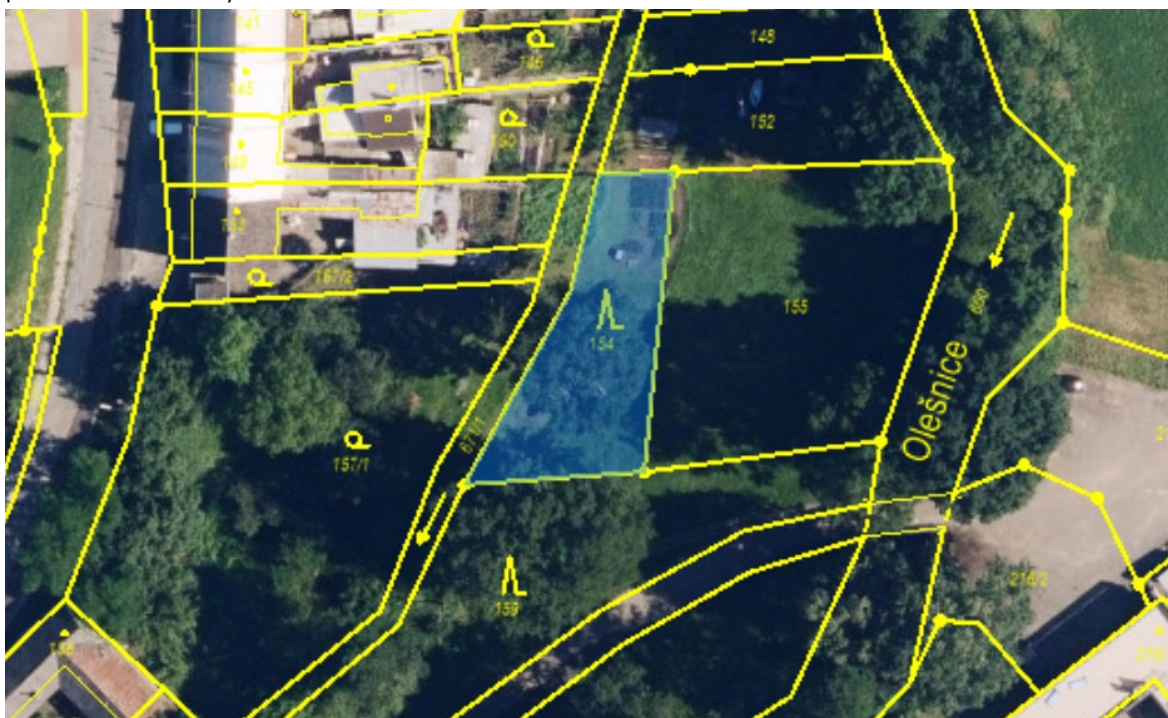
Na základě výše uvedených skutečností jsou předmětné pozemky v tomto posudku posuzovány jako pozemky ozeleněných ploch sloužící jako celek k rekreačním účelům, avšak bez možnosti umístování trvalých staveb. Oceňované pozemky se dle územního plánu nacházejí v plochách Z – Plochy smíšené krajinné zeleně

Tabulka 1 - Výpočet výměry pozemku

Výpočet výměry pozemku		
Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m ²)
p.č. 154	Lesní pozemek	428
p.č. 155	Ostatní plocha	940
	Výměra celkem	1 368

Obrázek 2 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě

p..č. 154 v k.ú. Penčičky



p..č. 154 v k.ú. Penčičky



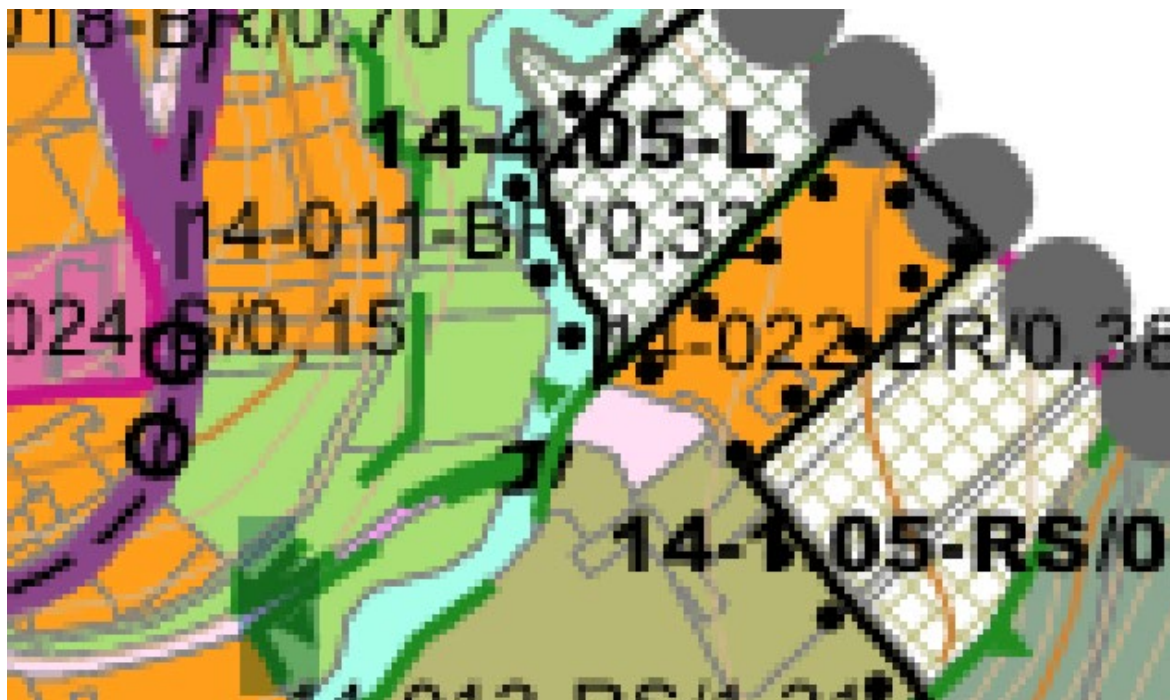
Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Pozemek se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách Z – Plochy smíšené krajinné zeleně.

Z - Plochy smíšené krajinné zeleně - § 16,17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

V plochách zvláště chráněných území a jejich ochranných pásmech upřednostňovat při výstavbě inženýrských sítí bezvýkopové technologie.

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



Z - PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ ZELENĚ

§16,17 vyhl.č.501/2006 Sb.



Z plochy smíšené krajinné zeleně
ZS plochy smíšené nezastavěného
území - sady, zahrady bez zástavby §17

Zdroj: Územní plán obce

3.1.4.4 Omezující vlivy a rizika

Podle části C LV jsou zapsána věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc – viz Příloha č. 1. Tato omezení se v tomto posudku do stanovené tržní hodnoty zpracovatelem nezapočítávají. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází v zóně IV. se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

3.1.4.5 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB INDEX, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.

ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Růst všech kategorií nemovitostí ve třetím čtvrtletí roku 2024 zesílil. V mezičtvrtletním srovnání se největším tempem zvýšily ceny bytů, a to o 2,6 procenta. Meziročně pak nejsilněji stouply ceny domů, které narostly o 4,7 procenta, vyplývá z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení.

Obrázek 4 ČSOB Index bydlení



Pozemky:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	+5,5
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

Na trhu s pozemky poptávka stabilně a dlouhodobě převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

„Růst cen nemovitostí v Česku si udržuje vysokou dynamiku. Největší převis poptávky nad nabídkou je u bytů, kde jsme po dlouhé době zaznamenali dvouciferné tempo růstu cen a cenová hladina se posunula na nové maximum. Při současném trendu oživování hypotečního trhu, nízké nezaměstnanosti a růstu reálných mezd a bez výrazných změn na nabídkové straně navíc nelze čekat, že by se cenový trend změnil,“ říká Martin Vašek, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky.

Zdroj: ČSOB banka

Ke všem těmto statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

Vzhledem k tomu, že oceňujeme pozemek v rámci ostatní plochy a s ohledem k tomu, že porovnáváme realizované prodeje převážně z let 2020 až 2025, zvolili jsme jako průměrnou výši meziročního nárůstu 6 %.

3.2 Stanovení kritérií výběru – tržní hodnota

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Pozemek je řešen jako zeleň s rekreačním potenciálem,
- Podle územního plánu se nachází v plochách Z – Plochy smíšené krajinné zeleně .

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti přibližně na úrovni 6 % ročně. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu $6\%/12$ měsíců * počet měsíců mezi obdobími od právních účinků vkladu kupní smlouvy do červenec 2025
- K2 zohlednění investiční připravenosti – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.
- K3 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- K7 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 - Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy – lesní pozemky		
Číslo	Katastrální území	Umístění
1	k.ú. Penčice, obec Přerov	p.č. 212/1
2	k.ú. Čechovice, obec Velký Týnec	p.č. 210
3	k.ú. Stará Ves u Přerova, obec Stará Ves	p.č. 500
4	k.ú. Horní Moštěnice, obec Horní Moštěnice	p.č. 1623
5	k.ú. Nelešovice, obec Nelešovice	p.č. 137/16
6	k.ú. Čekyně, obec Přerov	p.č. 317/3

Zdroj: vlastní zpracování

3.4 Popis postupu při zpracování dat


Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

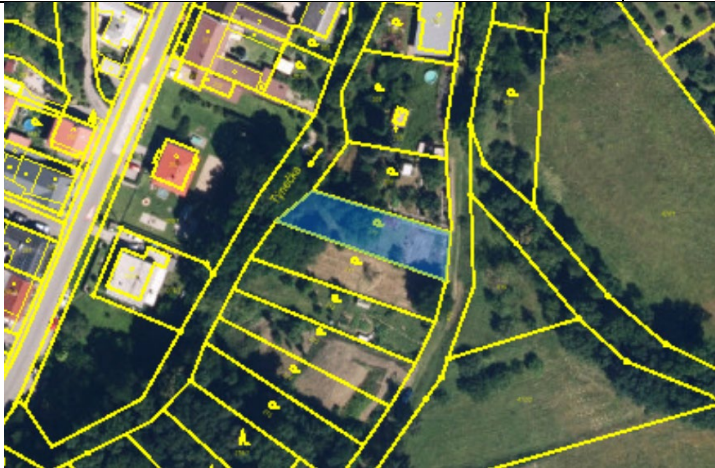
Pro stanovení tržní hodnoty Předmětné nemovité věci bylo postupováno v souladu se standardními postupy, kdy byl obstarán vypovídající počet srovnávacích etalonů pro porovnání a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

Pro stanovení obvyklé ceny jsme nenašli dostatečné množství obdobných prodejů, proto jsme hledali podobné prodeje, které jsme museli upravit koeficienty odlišnosti.


Tabulka 3 - Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	k.ú. Penčice, obec Přerov, p.č. 212/1
Datum transakce:	29.6.2023
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	100 000 Kč
Počet měrných jednotek (m ²):	934
ID zakázky:	V-3505/2023-808
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	146
	
Pozn. Pozemek ostatní plochy	


Tabulka 4 - Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	k.ú. Čechovice, obec Velký Týnec, p.č. 210
Datum transakce:	25.10.2021
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	500 000 Kč
Počet měrných jednotek:	602
ID zakázky:	V-9471/2024-805
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	831
	
Pozn.: Pozemek ostatní plochy	


Tabulka 5 - Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	k.ú. Stará ves u Přerova, obec Stará Ves, p.č.500
Datum transakce:	1.12.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	18 000- Kč
Počet měrných jednotek:	90
ID zakázky:	V-7185/2022-808
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	200
	
Pozn.: Pozemek ostatní plochy	


Tabulka 6 - Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	k.ú. Horní Moštěnice, obec Horní Moštěnice p.č. 1623
Datum transakce:	20.3.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	13 200 Kč
Počet měrných jednotek:	80
ID zakázky:	V-1616/2024-808
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	165
	
Pozn.: Pozemek ostatní plochy	

Tabulka 7 - Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	k.ú. Nelešovice, obec Nelešovice. p.č. 137/16
Datum transakce:	137/16
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	417 000
Počet měrných jednotek:	2 314
ID zakázky:	V-477/2022-808
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	180
	
Pozn.: Pozemek ostatní plocha	

Tabulka 8 - Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Umístění:	k.ú. Čekyně, obec Přerov, p.č. 317/3
Datum transakce:	9.5.2023
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	4578 60
Počet měrných jednotek:	587
ID zakázky:	V-2386/2023-808
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	780
	
Pozn.: Pozemek ostatní plochy	



4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty porovnáním

V souvislosti s definicemi v kapitole 3.1.2 tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti. Vzhledem k druhu Nemovitých věcí byla určena základní jednotka 1 m², odvozená od evidence v katastru nemovitostí prostřednictvím aplikací CUZK. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na hodnotu Nemovitých věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované Nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Tabulka 9 - Srovnávací případ 1 – analýza dat

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	k.ú. Penčice, obec Přerov,	
Umístění:	p.č. 212/1	
Datum transakce:	29.6.2023	
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad	
Cena transakce:	100 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m2)	934	
Číslo řízení:	V-3505/2023-808	
Jednotková cena transakce:	146	
Korekce		
K1 změna v čase	25 měsíců	1,125
Jednotková hodnota po úpravě v čase		164 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	Rozmanitější přípustné využití pozemku	1,00
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	0,80
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	Bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,80
Upravená jednotková cena		131 Kč/m²

Tabulka 10 - Srovnávací případ 2 – analýza dat

Srovnávací případ 2		
Katastrální území	k.ú. Čechovice, obec Velký Týnec	
Umístění:	p.č. 210	
Datum transakce:	25.10.2021	
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad	
Cena transakce:	500 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m2)	602	
Číslo řízení:	V-9471/2024-805	
Jednotková cena transakce:	831	
Korekce		
K1 změna v čase	45 měsíců	1,23
Jednotková hodnota po úpravě v čase		1 022 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	Rozmanitější přípustné využití pozemku	0,80
K3 lokalita, umístění	Blíž krajskému městu	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,70
Upravená jednotková cena		715 Kč/m²

Tabulka 11 - Srovnávací případ 3 – analýza dat

Srovnávací případ 3		
Katastrální území	k.ú. Stará ves u Přerova, obec Stará Ves	
Umístění:	p.č.500	
Datum transakce:	1.12.2022	
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad	
Cena transakce:	18 000- Kč	
Počet měrných jednotek (m2)	90	
Číslo řízení:	V-7185/2022-808	
Jednotková cena transakce:	200	
Korekce		
K1 změna v čase	31 měsíců	1,155
Jednotková hodnota po úpravě v čase		231 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	Rozmanitější přípustné využití pozemku	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,80
Upravená jednotková cena		185 Kč/m²

Tabulka 12 - Srovnávací případ 4 – analýza dat

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	k.ú. Horní Moštěnice, obec Horní Moštěnice	
Umístění:	p.č. 1623	
Datum transakce:	20.3.2024	
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad	
Cena transakce:	13 200 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	80	
Číslo řízení:	V-1616/2024-808	
Jednotková cena transakce:	165	
Korekce		
K1 změna v čase	16 měsíců	1,08
Jednotková hodnota po úpravě v čase		178 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	Rozmanitější přípustné využití pozemku	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,80
Upravená jednotková cena		142 Kč/m²

Tabulka 13 - Srovnávací případ 5 – analýza dat

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	k.ú. Nelešovice, obec Nelešovice	
Umístění:	p.č. 137/16	
Datum transakce:	24.1.2022	
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad	
Cena transakce:	417 000	
Počet měrných jednotek (m ²)	2 314	
Číslo řízení:	V-477/2022-808	
Jednotková cena transakce	180	
Korekce		
K1 změna v čase	43 měsíců	1,215
Jednotková hodnota po úpravě v čase		219 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	Rozmanitější přípustné využití pozemku	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,80
Upravená jednotková cena		175 Kč/m²

Tabulka 14 - Srovnávací případ 6 – analýza dat

Srovnávací případ 6		
Katastrální území	k.ú. Čekyně, obec Přerov	
Umístění:	p.č. 317/3	
Datum transakce:	9.5.2023	
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad	
Cena transakce:	4578 60	
Počet měrných jednotek (m2)	587	
Číslo řízení:	V-2386/2023-808	
Jednotková cena transakce:	780	
Korekce		
K1 změna v čase	26 měsíců	1,13
Jednotková hodnota po úpravě v čase		881 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	Rozmanitější přípustné využití pozemku	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,80
Upravená jednotková cena		705 Kč/m²

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé

Tabulka 15 - Určení jednotkové obvyklé ceny

Výpočet jednotkové ceny obvyklé	
Srovnávací případ č. 1	131 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	715 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	185 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	142 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	175 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	705 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	342 Kč/m²
1. Kvartil	139,25 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	180 Kč/m²
3. Kvartil	707,50 Kč/m²
Použitá jednotková cena obvyklá:	180 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 16 - Určení obvyklé ceny

Výsledná cena obvyklá	
Plocha pozemku p.č. 154 v k.ú. Penčičky	428 m ²
Plocha pozemku p.č. 155 v k.ú. Penčičky	940 m ²
Plocha pozemků celkem	1 368 m ²
Jednotková cena obvyklá	180 Kč/m ²
Celkem	246 240 Kč
Celkem cena obvyklá majetku po rámcovém zaokrouhlení:	246 240 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemků p.č. 154 a p.č. 155 oba v k.ú. Penčičky určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

246 240 Kč

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty Nemovitých věcí, a to při použití postupu, který je pro daný účel nejvíce vypovídající ve vztahu k členění a využitelnosti majetku, tedy porovnávací metodou, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění. Zohlednění nedokončenosti stavby rodinného domu bylo provedeno s použitím cenové soustavy RTS, a. s.

5.1.2 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k této odhadnuté částce:

- **cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. 246 240 Kč**

Ve vztahu k výsledné tržní hodnotě dále uvádíme, že se jedná o středovou částku, u níž je vhodné uvažovat s určitým rozptylem pro skutečně dosažitelnou kupní cenu, která často bývá závislá např. na potřebě rychlého prodeje, konkrétních smluvních ujednání apod. Rovněž je nutno zdůraznit, že Zpracovateli nebyly poskytnuty údaje o stupni rozestavenosti stavby dotčeného rodinného domu a ani nebylo umožněno obstarání těchto vstupních informací v rámci konaného místního šetření.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení tržní hodnoty

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění obvyklé ceny.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna obvyklá cena Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Úkolem zpracovatele je dle zadání provést ocenění nemovité věci, kterou jsou pozemky p.č. 154 a p.č. 155 vše vedeno Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj kraj, Katastrálním pracovištěm Přerov na LV č. 423 pro obec Přerov, k. ú. Penčičky.

(dále také jen „**Předmět ocenění**“ nebo „**Nemovitá věc**“)

Ocenění je zadavatelem zadáno provést na úrovni **tržní hodnoty** k datu místního šetření, tj. ke dni **19. 08. 2025**.

6.2 Závěrečný výrok

Tržní hodnotu pozemků p.č. 154 a p.č. 155 evidovaných na LV 423 pro k.ú. Penčičky, obec Přerov určíme k rozhodnému datu ve výši

246 240,- Kč.

(slovy: Dvě stě čtyřicet šest tisíc dvě stě čtyřicet korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S tržní hodnotou lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až dvou kalendářních měsíců od rozhodného data. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětné Nemovité věci jsou prosty ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné a mají zajištěn přístup a příjezd.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet ceny obvyklé či tržní hodnoty je prováděn matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je tedy zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvláště ve specifičtějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná cena obvyklá, popřípadě tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián či průměr (střední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržních hodnot.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili konečné ceny, které neobsahují vyčíslenou daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná obvyklá cena, popřípadě tržní hodnota ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. Stejně tak finanční vstupy pro výnosový způsob ocenění jsou bez DPH. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro



používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
1. Výpis z katastru nemovitostí	13
2. Usnesení 97EX 8170/07-314	2
3. Fotodokumentace	2



Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčíčky List vlastnictví: 423

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město, 75002 Přerov	540624	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
154	428	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
155	940	ostatní plocha	jiná plocha	

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 soudcovské

pro pohledávku 158.115,23 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okr.soudu v Přerově 190E-1083/2002 9 ze dne 18.03.2003. Právní moc ke dni
16.04.2003.

Z-2106/2003-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 291.691,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exek.
úřadu Jeseník 014 EX-987/2011 -10 Katastrálnímu úřadu doručeno dne 12.5.2011 ze
dne 12.05.2011. Právní moc ke dni 08.06.2011.

Z-7638/2011-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 278.544,-Kč

Návrh doručen dne 10.03.2011

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okr.soudu v Přerově 19 E-22/2011 -23 ze dne 25.03.2011. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky List vlastnictví: 423
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

30.04.2011.

Z-4806/2011-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 240.593,-Kč.
Návrh doručen dne 28.4.2005.

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okr.
soudu v Přerově 19E-321/2005 -4 ze dne 02.05.2005. Právní moc ke dni
08.06.2005.

Z-6274/2005-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 37.668,- Kč,
návrh doručen dne 30.11.2005

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okr.
soudu v Přerově 20E-1/2006 -6 ze dne 09.01.2006. Právní moc ke dni 04.02.2006.

Z-2061/2006-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 544.248,-Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okr.
soudu v Přerově 19 E-738/2002 ze dne 29.11.2002. Právní moc ke dni 24.12.2002.

Z-43/2003-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 21.044,30 Kč, včetně příslušenství

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky List vlastnictví: 423
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-08000/2014 -013 pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2014 16:43:00. Zápis proveden dne 16.06.2014; uloženo na prac. Přerov

V-2918/2014-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-08000/2014 - 013 ze dne 21.05.2014. Právní moc ke dni 05.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2014 16:44:08. Zápis proveden dne 09.09.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-13836/2014-808

Pořadí k 21.05.2014 16:43

**o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pro pohledávku ve výši 94.094,49 Kč s příslušenstvím**

Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-21220/2014 -022 pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě ze dne 09.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2014 16:50:04. Zápis proveden dne 08.10.2014; uloženo na prac. Přerov

V-5507/2014-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-21220/2014 022 ze dne 09.09.2014. Právní moc ke dni 25.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2014 18:05:17. Zápis proveden dne 03.12.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-19605/2014-808

Pořadí k 09.09.2014 16:50

**o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
příslušenství dluhu (pokuta,penále) ve výši 64 656,- Kč a náklady řízení oprávněného**

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-54470/2014 -15 ze dne 15.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2014 12:13:08. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Olomouc

V-19570/2014-805

Pořadí k 18.11.2014 12:13



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky List vlastnictví: 423
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pro pohledávku ve výši 5.223,-Kč s příslušenstvím**
Oprávnění pro
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Viema Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530
Povinnost k
Parcela: 154, Parcela: 155
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 132 EX-18094/2009 -42 pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 3,130 00 Praha 3 ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 23:40:43. Zápis proveden dne 11.03.2015.
V-1191/2015-808
Pořadí k 16.02.2015 23:40
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pro pohledávku ve výši 149.452,- Kč**
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov
Povinnost k
Parcela: 154, Parcela: 155
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okr. správy soc. zabezpečení Přerov č.j. 48010-220/8030/25.02.2015-00319/S0- 1 ze dne 25.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2015 08:05:00. Zápis proveden dne 24.03.2015.
V-1541/2015-808
Pořadí k 27.02.2015 08:05
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 286.162,- Kč s příslušenstvím**
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazce 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc
Povinnost k
Parcela: 154, Parcela: 155
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin. úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.: -1831804/2015 /3107-00540-701412 ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2015 10:37:33. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Přerov
V-8663/2015-808
Pořadí k 02.12.2015 10:37
- Související zápisy**
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin. úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.: -1831804/2015 /3107-00540-701412 ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2015 10:37:33. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Přerov
V-8663/2015-808

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky List vlastnictví: 423

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin. úřad pro Olomoucký kraj, ÚZP v Přerově Čj.: -1831804/2015 /3107-00540-701412 ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2015 10:37:33. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8663/2015-808

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 223.447 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov č. j. -/ 48010-220/8070/23.01.2020-00215/CM-1 ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 15:14:57. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-326/2020-808

Pořadí k 24.01.2020 15:14

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 176.051 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Přerov, Bayerova
732/1, Přerov I-Město, 75011 Přerov

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Čj. 48010-220/8070/23.01.2020-00220/CM - 1 ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 16:11:38. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-327/2020-808

Pořadí k 24.01.2020 16:11

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 232.830 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazcecká 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚZP v Přerově Čj.-410505/2020 /3107-00540-701412 ze dne 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2020 14:23:32. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Přerov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 6



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky

Obec: 511382 Přerov
List vlastnictví: 423

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-1248/2020-808

Požadí k 06.03.2020 14:23

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.-410505/2020 /3107-00540-701412 ze dne 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2020 14:23:32. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Přerov

V-1248/2020-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Přerově Čj.-410505/2020 /3107-00540-701412 ze dne 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2020 14:23:32. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Přerov

V-1248/2020-808

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozh. prodejem nemovitosti 19 E-170/2002 doručeno Okr. soudu v Přerově dne 28.2.2002 ze dne 25.02.2002.

Z-856/2002-808

- Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zást. pr. 19 E-730/2002 Doručeno Okr. soudu v Přerově 27.8.2002 ze dne 26.08.2002.

Z-4567/2002-808

- Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zást. pr. Okr. soudu v Přerově 20E-314/2005 Okr. soudu v Přerově doručeno dne 30.11.2005 ze dne 30.11.2005.

Z-10146/2005-808

- Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RČ/IČO: 540624

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 29 Nc-924/2006 9 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 7



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 719064 Penčičky

List vlastnictví: 423

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

24.10.2006; uloženo na prac. Přerov

Z-10850/2006-808

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 29Nc-924/2006 -9 ze dne 24.10.2006
nabylo právní moci dne 3.2.2007 ze dne 09.03.2007; uloženo na prac. Přerov

Z-2713/2007-808

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soudu v Přerově 28Nc-1315/2007 -9 ze dne
30.08.2007; uloženo na prac. Přerov

Z-10050/2007-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Brno-město 97EX-8170/2007 -42 ze dne
12.02.2008.

Z-3923/2008-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 97EX-8170/2007 -305
pověřený soudní exekutor : JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno ze dne
30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 16:12:15. Zápis proveden
dne 02.07.2025.

Z-3219/2025-808

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 28 Nc-748/2008 -6 ze dne
30.04.2008; uloženo na prac. Přerov

Z-9643/2008-808

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 28 Nc-748/2008 -6 ze dne 30.4.2008
nabylo právní moci dne 25.7.2008 ze dne 04.09.2008; uloženo na prac. Přerov

Z-13893/2008-808

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soudu v Přerově 28Nc-27/2008 -4 ze dne
08.01.2008; uloženo na prac. Přerov

Z-10925/2008-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 8



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky List vlastnictví: 423
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-18094/2009 -43 pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 3,130 00 Praha 3 ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 23:41:08. Zápis proveden dne 11.03.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-2780/2015-808

◦ Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RČ/IČO: 540624
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti Okr.soudu v Přerově 19E-56/1999 -103 ze dne 18.03.2005. Právní moc ke dni 21.04.2005.

Z-11844/2008-808

◦ Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RČ/IČO: 540624

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soudu v Přerově 28Nc-1285/2008 -7 ze dne 26.08.2008; uloženo na prac. Přerov

Z-14284/2008-808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 28 Nc-1285/2008 -7 ze dne 26.08.2008. Právní moc ke dni 30.11.2010; uloženo na prac. Přerov

Z-9790/2011-808

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 28 Nc-1285/2008 -7 ze dne 26.08.2008. Právní moc ke dni 30.11.2010; uloženo na prac. Přerov

Z-811/2012-808

◦ Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RČ/IČO: 540624

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 32 Nc-821/2009 -10 ze dne 25.05.2009; uloženo na prac. Přerov

Z-8164/2009-808

Listina Rozhodnutí soudu o změně exekutora Okr. soudu v Přerově 32 Nc-821/2009 -82 ze dne 18.03.2024. Právní moc ke dni 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 14:37:13. Zápis proveden dne 10.02.2025; uloženo na prac. Přerov

Z-664/2025-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RČ/IČO: 540624
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-1691/2009 -397 pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6 - Ruzyně ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 14:04:11. Zápis

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.*

strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky List vlastnictví: 423
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 29.10.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-6464/2021-808

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 32 EXE-1924/2010 -25 ze dne 14.02.2011; uloženo na prac. Přerov

Z-2055/2011-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 014EX-3743/2010 -11 ze dne 28.02.2011.

Z-2062/2011-808

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soudu v Přerově 29EXE-864/2011 -11 ze dne 14.04.2011; uloženo na prac. Přerov

Z-5324/2011-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-987/2011 -9 ze dne 12.05.2011.

Z-5327/2011-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, RC/IČO: 540624/
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exek.úřadu Plzeň-město 106EX-2590/2008 -66 ze dne 17.08.2011.

Z-9545/2011-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 10



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2025 13:55:02

Okres: CZ0714 Přerov
Kat.území: 719064 Penčičky

Obec: 511382 Přerov
List vlastnictví: 423

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, ŘČ/ICO: 540624/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-54470/2014 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 12.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2014 12:13:13. Zápis proveden dne 21.11.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-18583/2014-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, ŘČ/ICO: 540624/
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-54470/2014 -14 ze dne 15.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2014 12:13:08. Zápis proveden dne 17.12.2014; uloženo na prac. Olomouc

Z-12657/2014-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, ŘČ/ICO: 540624/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-743/2016 ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2019 08:10:00. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-8158/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Bomer Vlastimil, Bartošova 894/29, Přerov I-Město,
75002 Přerov, ŘČ/ICO: 540624/
Parcela: 154, Parcela: 155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-743/2016 -55 pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc ze dne 27.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019 13:41:58. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Přerov

Z-7339/2019-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 164 EX-743/2016 - 55 pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc ze dne 27.09.2019. Právní moc ke dni 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2025 18:01:27. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Přerov

Z-2577/2025-808

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 12

Příloha č. 2 – Usnesení 97EX 8170/07-314

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

č.j. 97EX 8170/07-314

ev. č. opr.: 5406243689

č.j. ex. soudu: 28 Nc 1315/2007-9

U S N E S E N Í

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – město, Minská 54, 616 00 Brno, pověřený provedením exekuce na základě usnesení Okresního soudu v Přerově ze dne 30.08.2007 č.j. 28 Nc 1315/2007-9, kterým byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu v Přerově č.j. 23 Ro 33/2007-15 ze dne 08.02.2007, k uspokojení pohledávky oprávněného:

I/ Jitka Huňková, s.r.o., IČ: 26833433, sídlem Jezerská 1173, Jezernice, PSČ: 751 31, práv. zast. Mgr. Vratislav Urbášek, advokát, se sídlem Národní 973/41, Praha, PSČ: 110 00,

proti povinnému:

I/ Vlastimil Bomer, datum narození 24.06.1954, bytem Bartošova 894/29, Přerov, PSČ: 750 02,

ve výši 58.081,- Kč s příslušenstvím,

u s t a n o v u j e

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ: 48910660, se sídlem Vinohradská 938/37, Praha, PSČ: 12000, které/mu ukládá, aby podal/a písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvoujím vyhotovení znalecký posudek.

Úkolem znalce je:

- 1) stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 8170/07- 42 ze dne 12.2.2008, a to:

Okres: CZ0714 Přerov		Obec: 511382 Přerov	
Kat.území: 719064 Penčičky		List vlastnictví: 423	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
B Nemovitosti			
<i>Pozemky</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spůsob využití</i>
<i>Parcela</i>			<i>Spůsob ochrany</i>
154	428	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkce lesa
155	940	ostatní plocha	jiná plocha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.**

- 2) označit součásti a příslušenství nemovitosti,
- 3) stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených,
- 4) stanovit cenu závad, které prodejem v dražbě nezaniknou,
- 5) a stanovit výslednou cenu.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, znalec může požádat o její prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř. **u k l á d á povinnému**, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54, 616 00 Brno,
tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330
www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

O d ů v o d n ě n í :

Exekucním příkazem č.j. 97EX 8170/07- 42 ze dne 12.02.2008 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí ve vlastnictví povinného, zapsaných na LV č. 423 pro obec Přerov a k.ú. Penčičky, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, KP Přerov. Usnesení Okresního soudu v Přerově ze dne 30.08.2007, č.j. 28 Nc 1315/2007-9, nabylo právní moci dne 18.03.2008. Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 18.3.2008.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovitosti v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

P o u ě e n í : I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 21.07.2025

Mgr. Filip Urban
kandidát
pověřený soudním exekutorem

Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora www.exekutorurban.cz

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č. 3 – Fotodokumentace





8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obory

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058462/2025.

Otisk znaleckých pečeti:

Vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek
Části 1 až 5 a 7 zpracoval: Ing. Jiří Mašek
Případná vysvětlení podá: Ing. Jiří Mašek



Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 22.9. 2025