

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: 27552/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1457/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Potštát, č.p. 151, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1457/1), pozemku p.č. 1387/2 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1457/3 - ostatní plocha, vše v k.ú. Potštát, obec Potštát, okres Přerov.

Zadavatel posudku:

EURODRAŽBY. CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice
IČO: 29135419

Číslo jednací zadavatele:

Číslo položky v evidenci posudků:

089522/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25. 11. 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 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 3 stran příloh.

V Praze, dne 4. 12. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o zjištění obvyklé nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1457/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 402 m², jehož součástí je stavba: **Potštát, č.p. 151, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1457/1), pozemku **p.č. 1387/2** - ostatní plocha o výměře 123 m² a pozemku **p.č. 1457/3** - ostatní plocha o výměře 141 m², vše v k.ú. Potštát, obec Potštát, okres Přerov.

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 pro potřebu dražby

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. 7, pro k.ú. Potštát, obec Potštát, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem dne 14.8.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Potštát, obec Potštát, okres Přerov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 25. 11. 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/>.

Fotodokumentace vnitřního vybavení II. nadzemního podlaží (podkroví) předána na paměťovém nosiči při místním šetření.

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 25. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a zástupce zástavního věřitele, pana Aleše Müllera, který nemohl umožnit vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

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 setřizeny, 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 a poskytnuté v elektronické podobě.

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	Přerov
Obec	Potštát
Katastrální území	Potštát (726460)
Část obce	Potštát
Ulice	Padesát Lánů č. p. 151
PSČ	753 62
Počet obyvatel	1 244
List vlastnictví číslo	7
Vlastník	SEDINKAS s.r.o. Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva a využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Potštát, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Padesát Lánů 151, 753 62 Potštát. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1404/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje a dále na pozemcích p.č. 1461 - ostatní plocha, p.č. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1387/1 - ostatní plocha, p.č. 1391 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 1390 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Potštát.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, kanalizaci a obecní vodovod.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2x 3+1 každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	betonové a dřevěné	<i>s rovným podhledem bez podhledu</i>
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, betonové</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	drásané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - WC</i>
Schody:	dřevěné s dřevěnými stupni	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	

Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na TP
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	el. sporák
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření cca 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2016 byla provedena kompletní rekonstrukce podkroví (vestavba bytové jednotky o velikosti 3+1), v rámci které byla provedena oprava střešní konstrukce, položení nové krytiny, byla vyměněna okna za nová plastová. V I. nadzemním podlaží byly provedeny nové rozvody vody, elektro a kanalizace. V roce 2017 byl instalován nový kotel na tuhá paliva a byly opraveny fasádní omítky. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 1390), navazuje přízemní zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na přední obytnou část rodinného domu, vpravo, navazuje přízemní zděná garáž pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

Vedle rodinného domu, vpravo, je situován přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou a z části dřevotřískou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- opěrná zídka (betonová)
- studna
- septik
- skleník
- 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po částečné rekonstrukci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 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 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.“

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 spoívají 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 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. Spálov, okres Nový Jičín

Pozemek: St. 30/1, LV 558 Součástí je stavba: Spálov, č.p. 326, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.699.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2025 15:13:47. Zápis proveden dne 24.07.2025. V-4889/2025-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 30/1, LV 558 Součástí je stavba: Spálov, č.p. 326, rod.dům; St. 30/2, LV 558 Součástí je stavba: Spálov, č.p. 17, rod.dům; 70/1, LV 558; 71, LV 558; 72/2, LV 558; 74, LV 558

2. Rodinný dům, k.ú. Partutovice, okres Přerov

Pozemek: St. 77/2, LV 83 Součástí je stavba: Partutovice, č.e. 1, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2025 08:45:17. Zápis proveden dne 19.08.2025. V-1427/2025-835

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 77/2, LV 83 Součástí je stavba: Partutovice, č.e. 1, rod.rekr; 149/2, LV 83

3. Rodinný dům, k.ú. Lipná, okres Přerov

Pozemek: St. 54/1, LV 83 Součástí je stavba: Lipná, č.p. 54, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 09:23:32. Zápis proveden dne 21.10.2025. V-1769/2025-835

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 54/1, LV 83 Součástí je stavba: Lipná, č.p. 54, rod.dům; St. 54/2, LV 83 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 123, LV 83 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 920/1, LV 83; 920/2, LV 83

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Spálov, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	5 699 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	1.577 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	2.7.2025
Upravená cena (UC)	4 281 743,05 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Partutovice, okres Přerov

Cena nemovité věci (CN)	4 250 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	562 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	25.7.2025
Upravená cena (UC)	4 047 619,05 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Lipná, okres Přerov

Cena nemovité věci (CN)	4 890 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,20	2.910 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	29.9.2025
Upravená cena (UC)	4 289 473,68 Kč	

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

Minimální cena		4 047 619,05 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	4 206 278,59 Kč
Maximální cena		4 289 473,68 Kč
Obvyklá cena		4 210 000,- Kč
Obvyklá cena		4 210 000,- 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	4 210 000,- 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 požadavku objednavatele se jedná o zjištění obvyklé nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1457/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 402 m², jehož součástí je stavba: Potštát, č.p. 151, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. 1457/1), pozemku p.č. 1387/2 - ostatní plocha o výměře 123 m² a pozemku p.č. 1457/3 - ostatní plocha o výměře 141 m², vše v k.ú. Potštát, obec Potštát, okres Přerov.

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

4 210 000,- Kč

Cena slovy: čtyřmilionydvěstědesettisíc 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 3 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2025 08:35:02

Okres: CZ0714 Přerov
at.území: 726460 Potštát

Obec: 517101 Potštát

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SEDINKAS s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno	07729090	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1387/2	123	ostatní plocha	jiná plocha	
1457/1	402	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Potštát, č.p. 151, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1457/1				
1457/3	141	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění:

DLUH A:

- a) na splacení jistiny ve výši 3.500.000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o podnikatelském úvěru č. 201902056
- b) k zajištění dluhů na uhrazení smluvních pokut a náhradu nákladů do výše 7.000.000.- Kč, vzniklých nejpozději do 18.7.2025
- c) k zajištění budoucí pohledávky z případného porušení smlouvy o úvěru, na úhradu smluvních pokut, dluhů z odstoupení od smlouvy o úvěru, náhrada nákladů, bezdůvodné obohacení pro případ, že by smlouva byla shledána neplatnou, do celkové výše 7.000.000,- Kč, vzniklých nejpozději do 31.12.2035

Dluhu B:

- budoucích peněžitých dluhů, zejména dluhů z titulu náhrady škody, vzniklých z porušení zástavní smlouvy, dluhů z titulu nároku na uhrazení smluvních pokut a dluhů z titulu nároků na náhradu nákladů, vynaložených v souvislosti se zástavní smlouvou do celkové výše 3.500.000,- Kč, vzniklých nejpozději do 31.12.2035

Oprávnění pro

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Povinnost k

Parcela: 1387/2, Parcela: 1457/1, Parcela: 1457/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 201902056 ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025 13:18:04. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hranice
V-1392/2025-835

Pořadí k 18.07.2025 13:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
dle čl. IV. odst. 1. smlouvy

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 201902056 ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025 13:18:04. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hranice

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2025 08:35:02

Obec: 517101 Potštát

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-1392/2025-835

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
dle čl. IV. odst. 2. smlouvy

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. 201902056 ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025
13:18:04. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. hranice

V-1392/2025-835

- o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavních práv,
dle čl. IV. odst. 4. smlouvy

Oprávnění pro

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Povinnost k

Parcela: 1387/2, Parcela: 1457/1, Parcela: 1457/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
201902056 ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025
13:18:04. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hranice

V-1392/2025-835

Pořadí k 18.07.2025 13:18

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina
Smlouva kupní ze dne 31.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2025 16:17:53.
Zápis proveden dne 25.02.2025.

V-212/2025-835

Pro: SEDINKAS s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 07729090

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

photovil;

Vyhotoveno: 14.08.2025 08:57:30

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

strana 2



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 smluvně.

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 **089522/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 12. 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

