

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 018/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu Loučka č.p. 5 v části obce Loučka a pozemku parcela č. 14/1 - zahrada vše zapsáno na LV č. 231 pro katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka, spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če zapsáno na LV č. 265 pro katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka a spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemku parcela č. 873/1 - ostatní plocha vše zapsáno na LV č. 266 pro katastrální území Loučka u Bílska obce Loučka a vše vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: 104/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. ½

2 500 000 Kč

Počet stran: 47 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.05.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 06.06.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu Loučka č.p. 5 v části obce Loučka a pozemku parcela č. 14/1 - zahrada vše zapsáno na LV č. 231 pro katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka, spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če zapsáno na LV č. 265 pro katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka a spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemku parcela č. 873/1 - ostatní plocha vše zapsáno na LV č. 266 pro katastrální území Loučka u Bílska obce Loučka a vše vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.5.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí pí. Barbory Petrášové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 28.5.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí

- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb, č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Loučka, k.ú. Loučka u Bílska
Adresa nemovité věci: Loučka 5, 783 22 Loučka

Vlastnické a evidenční údaje

BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice, LV: 231, podíl: 1 / 2

SJ Šoltés Michal a Petrášová Barbora, LV: 231, podíl: 1 / 2

Šoltés Michal, č. p. 5, 783 22 Loučka

Petrášová Barbora, tř. Svornosti 147/13, 779 00 Olomouc

fondrealit.cz s.r.o., Rybná 669/4, 110 00 Praha 1, LV: 265, podíl: 1 / 2

SJ Šoltés Michal a Petrášová Barbora, LV: 265, podíl: 1 / 2

Šoltés Michal, č. p. 5, 783 22 Loučka

Petrášová Barbora, tř. Svornosti 147/13, 779 00 Olomouc

London Finance and Investment Corporation a.s., Rybná 669/4, 110 00 Praha 1, LV: 266, podíl: 1 / 2

SJ Šoltés Michal a Petrášová Barbora, LV: 266, podíl: 1 / 2

Šoltés Michal, č. p. 5, 783 22 Loučka

Petrášová Barbora, tř. Svornosti 147/13, 779 00 Olomouc

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Loučka je obec s cca 200 obyvateli a s minimální občanskou vybaveností (OÚ, obchod, restaurace). Je lokalizována cca 25 km severozápadně od okresního města Olomouc v Olomouckém kraji. V místě je možnost napojení na základní inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části zastavěného území obce, vlevo od komunikace procházející obcí ve směru na Bílsko, v obytné zástavbě. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Veřejný rozvod plynu je přiveden na hranici pozemku do piliře HUP. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Pozemky jsou v územním plánu obce Loučka zahrnuty do plochy „SV - plochy smíšené obytné venkovské“ a do plochy „PX - veřejné prostranství“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

823/3 Obec Loučka
834/1 Olomoucký kraj

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 5 na parcele č. st. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří a vedlejšími stavbami na pozemcích p.č. st. 14/2 a p.č. st. 14/3, které jsou zcela zastavěné stavbami. Ve funkčním celku jsou pozemky p.č. 14/1, p.č. 14/2 a p.č. 873/1 využívány jako zahrady a nádvoří.

Objekt rodinného domu je čtvercového půdorysu. Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří stavba bez čp./če. na pozemku p.č. st. 14/2 využitelná jako garáž nebo dílna, stavba bez čp./če. na pozemku p.č. st. 14/3 využitelná k chovu drobného domácího zvířectva a jako příruční sklad, venkovní posezení s krbem a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí. Rodinný dům pochází pravděpodobně z 50-tých let minulého století. Podle informací od spoluvlastníka nemovitosti byla v roce 2015 provedena rekonstrukce interiéru. Objekt je 3 roky neobydlen. Stavebně-technický stav domu je zhoršený.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní věc. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákazy zatížení, věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 231, č. 265 a č. 266 pro k.ú. Loučka u Bílska obce Loučka.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

LV č. 231

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 5

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 231

LV č. 265

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/2

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 265

LV č. 266

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/3

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 266

Areál RD č.p. 5 vč. pozemků

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál RD č.p. 5 s pozemky a příslušenstvím

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

LV č. 231

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 5

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, zhruba čtvercového půdorysu s menší přístavbou zádveří a se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 45 cm

Nosná konstrukce vodorovná : stropy s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : sedlová, vázaný krov

Střešní krytina : cementové tašky
 Oplechování : pozinkovaný plech
 Schodiště : betonové
 Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
 Podlahy : betonové, laminátové plovoucí, keramická dlažba

Okna: dřevěná zdvojená (1 ks plastové s dvojsklem)

Dveře : plné

El. instalace : světelná, třífázová - odpojený elektroměr

Vytápění : ústřední, plechové radiátory, kotel na TP

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : chybí

Zdroj teplé vody : el. bojler

Sociální zařízení : vana, umývadla, WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, el. varná deska

Ostatní : není

Rodinný dům pochází pravděpodobně z 50-tých let minulého století. Podle informací od spoluvlastníka nemovitosti byla v roce 2015 provedena rekonstrukce interiéru. Objekt je 3 roky neobydlen. Stavebně-technický stav domu je zhoršený. **Vzhledem k obtížnému přístupu do jednotlivých místností v 1.PP, resp. nedostupnosti části 1.PP, byla užitná plocha 1.PP stanovena odborným odhadem ze zastavěné plochy 1.PP.**

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	99,75 m ²	0,50	49,88 m ²
			49,88 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	11,75 m ²	1,00	11,75 m ²
chodba	11,51 m ²	1,00	11,51 m ²
zádveří	13,31 m ²	1,00	13,31 m ²
pokoj	23,50 m ²	1,00	23,50 m ²
pokoj	14,68 m ²	1,00	14,68 m ²
pokoj	15,78 m ²	1,00	15,78 m ²
pokoj	13,93 m ²	1,00	13,93 m ²
koupelna s WC	4,06 m ²	1,00	4,06 m ²
komora	3,90 m ²	1,00	3,90 m ²
terasa	11,47 m ²	0,50	5,74 m ²
			118,16 m²
			168,04 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	133,00	2,08 m
1. NP	169,00	2,65 m
	302,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

PP 1. PP	$133 \cdot (0,10 + 2,08 + 0,30) =$	329,84
NP 1. NP	$133 \cdot (2,65 + 0,30) + 36 \cdot (0,80 + 2,65 + 0,30) =$	527,35
NP zastřešení	$133 \cdot 5,10 / 2 =$	339,15

Obestavěný prostor - celkem:

1 196,34 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy bez izolací
2. Zdivo	zděné z cihel tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	cementové tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenocementové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	betonové
12. Dveře	plné
13. Okna	dřevěná zdvojená, 1 ks plastové s dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	betonové, laminátové plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová; odpojený elektroměr
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, el. varná deska
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	WC v koupelně
26. Ostatní	ne

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	1 196,34 m ³
Reprodukční cena	9 570 720 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	516 819	547 445	5,72
2. Zdivo	23,40	2 239 548	2 371 624	24,78
3. Stropy	9,10	870 936	922 617	9,64
4. Střecha	5,40	516 819	547 445	5,72
5. Krytina	3,30	315 834	334 975	3,50
6. Klempířské konstrukce	0,80	76 566	81 351	0,85
7. Vnitřní omítky	6,10	583 814	618 269	6,46

8. Fasádní omítky	2,80	267 980	284 250	2,97
9. Vnější obklady	0,50	47 854	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	210 556	222 998	2,33
11. Schody	2,30	220 127	233 526	2,44
12. Dveře	3,20	306 263	324 447	3,39
13. Okna	5,10	488 107	516 819	5,40
14. Podlahy obytných místností	2,10	200 985	212 470	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,30	124 419	132 076	1,38
16. Vytápění	5,30	507 248	536 917	5,61
17. Elektroinstalace	4,20	401 970	425 897	4,45
18. Bleskosvod	0,60	57 424	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	277 551	293 821	3,07
20. Zdroj teplé vody	1,70	162 702	172 273	1,80
21. Instalace plynu	0,50	47 854	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	258 409	273 723	2,86
23. Vybavení kuchyně	0,50	47 854	50 725	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,30	411 541	436 425	4,56
25. Záchod	0,30	28 712	30 626	0,32
26. Ostatní	4,00	382 829	0	0,00
Upravená reprodukční cena		9 570 720 Kč		
Množství		1 196,34 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		8 000 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	169
Užitná plocha (UP)	[m ²]	168
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 196,34
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 570 720
Opotřebení	%	50,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 392 680

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 231

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 900 - 1 600,- Kč/m², v závislosti na velikosti obce. Většinou se však jedná o pozemky bez napojovacích bodů inženýrských sítí, které jsou většinou vedeny podél hranice pozemků. V našem případě se jedná (s výjimkou pozemku p.č. 14/2) o pozemky, které jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě, nicméně v lokalitě s téměř nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu spíše při horní hranici výše uvedeného rozpětí a to 1 500,- Kč/m². Parcela č. 14/1 leží před objektem RD č.p. 5 v místě, které je územním plánem

vedeno ve funkční ploše „veřejné prostranství“, proto je jednotková cena adekvátně snížena.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 14/1	169	1 500,00		253 500
zahrada	14/1	350	500,00		175 000
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		519	Hodnota pozemků celkem		214 250

LV č. 265

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/2

Věcná hodnota dle THU

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, jednopodlažní, obdélníkového půdorysu s plochou a se sedlovou střechou.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 40 cm

Nosná konstrukce vodorovná : stropy s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : plochá a sedlová (propadlý krov)

Střešní krytina : vlnitý eternit a cementové tašky

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : ne

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : betonové

Okna: dřevěná zdvojená

Dveře : vrata dřevěná

El. instalace : světelná, třífázová - nefunkční

Vytápění : ne

Rozvod vody : ne

Rozvod plynu : ne

Zdroj teplé vody : ne

Sociální zařízení : : ne

Kuchyňské vybavení : ne

Ostatní : ne

Technický stav objektu je zhoršený, údržba zanedbaná.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
stavba	0,00 m ²	0,50	0,00 m ²	
				0,00 m²
				0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	54,00	3,75 m
54,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	stavba vč. zastřešení	$17,00 \cdot (0,10 + 4,23) + 37,00 \cdot (0,10 + 3,75 + 2,80/2) + 0,95 \cdot 3,65 \cdot 1,50 =$
		273,06
Obestavěný prostor - celkem:		273,06 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 40 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	plochá střecha a sedlový krov
5. Krytina	vlnitý eternit a cementové tašky
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava povrchů	omítky
8. Schodiště	ne
9. Dveře	vrata dřevěná
10. Okna	dřevěná zdvojená
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	230/400 V - nefunkční

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	273,06 m ³
Reprodukční cena	955 710 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	67 855	67 855	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	303 916	303 916	31,80
3. Stropy	19,80	189 231	189 231	19,80
4. Krov	7,30	69 767	69 767	7,30
5. Krytina	8,10	77 413	77 413	8,10
6. Klempířské práce	1,70	16 247	16 247	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	58 298	58 298	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	28 671	28 671	3,00
10. Okna	1,10	10 513	10 513	1,10
11. Podlahy	8,20	78 368	78 368	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	55 431	55 431	5,80
Upravená reprodukční cena			955 710 Kč	
Množství			273,06 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	54
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	273,06
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	955 710
Opotřebení	%	65,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	167 249

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 265

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 900 - 1 600,- Kč/m², v závislosti na velikosti obce. Většinou se však jedná o pozemky bez napojovacích bodů inženýrských sítí, které jsou většinou vedeny podél hranice pozemků. V našem případě se jedná (s výjimkou pozemku p.č. 14/2) o pozemky, které jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě, nicméně v lokalitě s téměř nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu spíše při horní hranici výše uvedeného rozpětí a to 1 500,- Kč/m².

V případě pozemku p.č. 14/2 se jedná o pozemek určený územním plánem k zastavění. Přístup je v současné době po nezpevněné komunikaci a inženýrské sítě jsou poměrně vzdáleny, navíc by byly vedeny přes pozemky jiných vlastníků. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu zhruba na úrovni 2/3 z ceny standardního stavebního pozemku a to 1 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 14/2	54	1 500,00		81 000
zahrada	14/2	1 698	1 000,00		1 698 000
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		1 752	Hodnota pozemků celkem		889 500

LV č. 266

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/3

Věcná hodnota dle THU

Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/3 je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt téměř obdélníkového půdorysu, se šikmou střechou.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 30 cm

Nosná konstrukce vodorovná : strop s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : šikmý krov

Střešní krytina : vlnitý eternit

Oplechování : ne

Schodiště : ne

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : beton

Okna: ne

Dveře : dřevěné

El. instalace : světelná - nefunkční

Vytápění : ne

Rozvod vody : ne

Rozvod plynu : ne

Zdroj teplé vody : ne

Sociální zařízení : ne

Kuchyňské vybavení : ne

Ostatní : ne

Technický stav objektu je průměrný, údržba zanedbaná.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	0,00 m ²	0,50	0,00 m ²
			0,00 m²
			0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	41,00	3,85 m
	41,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	stavba vč. zastřešení	41,00*(0,10+3,10+0,10+4,60)/2 = 161,95
	Obestavěný prostor - celkem:	161,95 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	zdivo tl. 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	šikmý
5. Krytina	vlnitý eternit
6. Klempířské práce	ne
7. Úprava povrchů	omítky
8. Schodiště	ne
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	ne
11. Podlahy	beton
12. Elektroinstalace	230 V - nefunkční

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	161,95 m ³
Reprodukční cena	566 825 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	40 245	41 378	7,30
2. Obvodové stěny	31,80	180 250	185 408	32,71
3. Stropy	19,80	112 231	115 462	20,37
4. Krov	7,30	41 378	42 569	7,51
5. Krytina	8,10	45 913	47 217	8,33
6. Klempířské práce	1,70	9 636	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,10	34 576	35 597	6,28
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	17 005	17 515	3,09
10. Okna	1,10	6 235	0	0,00
11. Podlahy	8,20	46 480	47 840	8,44
12. Elektroinstalace	5,80	32 876	33 839	5,97
Upravená reprodukční cena			566 825 Kč	
Množství			161,95 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	41
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	161,95
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	566 825
Opotřebení	%	60,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	113 365

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 266

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 900 - 1 600,- Kč/m², v závislosti na velikosti obce. Většinou se však jedná o pozemky bez napojovacích bodů inženýrských sítí, které jsou většinou vedeny podél hranice pozemků. V našem případě se jedná (s výjimkou pozemku p.č. 14/2) pozemky, které jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě, nicméně v lokalitě s téměř nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu spíše při horní hranici výše uvedeného rozpětí a to 1 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 14/3	41	1 500,00		61 500
ostatní plocha - jiná plocha	873/1	579	1 500,00		868 500
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		620	Hodnota pozemků celkem		465 000

Areál RD č.p. 5 vč. pozemků

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál RD č.p. 5 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	168,04 m ²
Obestavěný prostor:	1 196,34 m ³
Zastavěná plocha:	169,00 m ²
Výměra pozemku:	2 891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	RD v obci Litovel
Lokalita:	Dukelská ul., Litovel
Popis:	Řadový rodinný dům o dispozici 4+1 se zděnou garáží v přístavbě, dvorkem a zahrádkou na Dukelské ulici v Litovli nedaleko centra. Dispozice: 1. NP - zádveří, vstupní hala, kuchyně s jídelnou (se vstupem francouzskými dveřmi na dvůr) a komorou, malá koupelna, samostatné WC, úložný prostor pod schody a dvě obytné místnosti ; podkroví - dvě obytné místnosti a půdní prostor. Dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci, elektřinu i plyn.

Použité konstrukce a vybavení většinou původní, horší stavebně-technický stav.
Po kontrole v KN užitná plocha převzata z inzerce.

Pozemek: 242,00 m²
Užitná plocha: 105,00 m²
Zastavěná plocha: 157,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 06/2026	0,80
K2 Velikosti objektu - menší, řadový krajní	0,90
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,80
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného RD pozemek s možnostmi zastavění	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 28.5.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 690 000	105,00	35 143	0,91	31 980

2. RD v obci Cholína

Lokalita: zastavěná část obce Cholína

Popis: Samostatně stojící rodinný dům se sedlovou střechou. Dispozičně je dům řešen jako 3+1 a zahrnuje kuchyň, obývací část, dva samostatné pokoje, dvě koupelny a toaletu. V podkroví je půda. Za domem se rozprostírá prostorná zahrada doplněná o drobné vedlejší stavby a garáž. Součástí pozemku je rovněž bazén. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva, doplněný krbem s výměníkem (radiátory a z části podlahové vytápění).
Po kontrole v KN užitná plocha převzata z inzerce.

Pozemek: 1 653,00 m²
Užitná plocha: 130,00 m²
Zastavěná plocha: 298,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 06/2026	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,95
K3 Poloha - v atraktivnější lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného RD pozemek s možnostmi zastavění	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 600 000	130,00	43 077	0,72	31 015

3. RD v obci Uničov

Lokalita: zastavěná část obce Uničov

Popis: Zcela podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito. Dům ze 70-tých let minulého století, většina použitých konstrukcí a vybavení původní, velmi dobře udržovaný. Dispozičně je řešený nyní jako 4+1. Dům je plně napojen na elektřinu, plyn, vodu i kanalizaci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů. K dispozici je samostatné WC a koupelna s vanou. Na pozemku se dále nachází samostatně stojící prostorná garáž, kůlna a skleník.

Užitná plocha po kontrole v KN převzata z podkladů z inzerce (půdorysy podlaží) a dle metodiky ČBA : 0.50 * 61,1 m² sklepy + 75,70 m² 1.NP + 67 m² 2.NP

Pozemek: 799,00 m²

Užitná plocha: 173,25 m²

Zastavěná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 06/2026	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - v obci s vyšší občanskou vybaveností	0,80
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - u oceňovaného RD další pozemek s možností zastavění	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 090 000	173,25	35 152	0,78	27 419

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. RD v obci Litovel											31 980,-
3 690 000,-	105	35 143,-	0,80	0,90	0,80	1,10	1,00	1,20	1,20	0,91	
2. RD v obci Cholina											31 015,-
5 600 000,-	130	43 077,-	0,80	0,95	0,85	1,00	0,85	1,10	1,20	0,72	
3. RD v obci Uničov											27 419,-
6 090 000,-	173	35 152,-	0,85	1,00	0,80	1,00	0,80	1,20	1,20	0,78	

Minimální jednotková porovnávací cena	27 419 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 138 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 980 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 138 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	168,04 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	2 532 195 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 231

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 5 2 392 680,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 231 214 250,- Kč

LV č. 265

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/2 167 249,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 265 889 500,- Kč

LV č. 266

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. st. 14/3 113 365,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky na LV 266 465 000,- Kč

Areál RD č.p. 5 vč. pozemků

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál RD č.p. 5 s pozemky a příslušenstvím 2 532 195,- Kč

Areál RD č.p. 5 vč. pozemků	
TRŽNÍ HODNOTA	2 500 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. ½	
slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	2 532 195 Kč
Věcná hodnota	4 242 044 Kč
z toho hodnota pozemku	1 568 750 Kč

Silné stránky

+ větší užitná plocha

+ klidná lokalita

+ možnost oddělení samostatné stavební parcel

Slabé stránky

- špatný stavebně-technický stav
- minimální občanská vybavenost
- horší dostupnost větších sídel

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s téměř nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel. Dům i stavby příslušenství jsou ve špatném stavebně-technickém stavu, údržba je dlouhodobě zanedbaná (podle sdělení spoluvlastníka při místním šetření objekt není 3 roky obydlen), použité konstrukce a vybavení jsou spíše mírně podstandardní. U domu je velký pozemek umožňující oddělení samostatné stavební parcely. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav a právních vad nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu Loučka č.p. 5 v části obce Loučka a pozemku parcela č. 14/1 - zahrada vše zapsáno na LV č. 231 pro katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka, spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če zapsáno na LV č. 265 pro katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka a spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. st. 14/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemku parcela č. 873/1 - ostatní plocha vše zapsáno na LV č. 266 pro katastrální území Loučka u Bílska obce Loučka a vše vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc je odhadnuta ve výši 2 500 000,- Kč.

Rozdělení budoucího výtěžku z veřejné dražby výše uvedených nemovitostí :

Dle specifikace objednávky a dle informace od objednatele bude vydražená částka rozdělena mezi věřitele s ohledem na existující zástavní smlouvy jednotlivých zástavních věřitelů a úkolem znalce je tudíž provést rozdělení realizovaného výtěžku dražby na dvě části souboru nemovitých věcí dle níže uvedeného pokynu takto :

Soubor č. 1)

- pozemek st. parcela č. 14/1 se stavbou objektu RD č.p. 5, která je součástí pozemku
- pozemek parcela č. 14/1
- pozemek st. parcela č. 14/2 s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku
- pozemek st. parcela č. 14/3 s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku
- pozemek parcela č. 873/1

Soubor č. 2)

- pozemek parcela č. 14/2

vše v části obce Loučka, katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka

Metodika pro rozdělení výtěžku dražby

Oceňované nemovité věci budou, dle informace insolvenčního správce a objednatele, předmětem dražby s tím, že výtěžek dražby bude rozdělen mezi dva výše uvedené věřitele. Předmětem dražby bude celý soubor oceňovaných nemovitých věcí bez rozlišení cen za jednotlivé stavby a pozemky. Rozdělení cen za jednotlivé stavby a pozemky nelze provést přímo z docílené kupní ceny resp. z výtěžku dražby. Neexistuje žádný výpočet ani přesný algoritmus výpočtu, jak toto rozdělení pouze ze skutečné kupní ceny resp. výtěžku dražby stanovit.

Znalec proto použil údaje o věcné ceně oceňovaných staveb a obvyklé ceně pozemků, které byly znalcem zjištěny v rámci výpočtu věcné hodnoty v původním znaleckém posudku. Reprodukční a věcná cena byla stanovena zvlášť pro každou nemovitou věc, takže je možné poměrným přepočtem stanovit, v jakém podílu se mohou jednotlivé nemovité věci na kupní ceně resp. na výtěžku dražby podílet. Je to výpočet náhradní, vycházející z věcné ceny, ale dle mého odborného odhadu, jediný možný.

Celková nákladová cena staveb a obvyklá cena pozemků : 4 242 044,- Kč

Nákladová cena staveb a obvyklá cena pozemků souboru č. 1) : 3 393 044,- Kč

Nákladová cena staveb a obvyklá cena pozemků souboru č. 2) : 849 000,- Kč

Poměr hodnoty souboru č. 1) k celku : $3\,393\,044 / 4\,242\,044 = 80 \%$

Poměr hodnoty souboru č. 2) k celku : $849\,000 / 4\,242\,044 = 20 \%$

Poznámka :

Výše specifikovaný procentuální podíl na výtěžku realizované dražby souboru č. 1 a č. 2 nepředstavuje procentní podíl na odhadnuté obvyklé ceně oceňovaných nemovitých věcí, kdyby byly tyto soubory draženy samostatně. Odhad obvyklých cen samostatných souborů č. 1 a č. 2 by pro potřebu samostatných dražeb musel být proveden zcela samostatně na základě nově vzniklých parametrů a podmínek, které při ocenění jako celku neexistují (např. zajištění příjezdu k jednotlivým částem souborů, napojení jednotlivých souborů na inženýrské sítě a pod.).

Rekapitulace rozdělení výtěžku dražby :

1. Procentuální podíl oceňovaných nemovitých věcí výše uvedeného souboru č. 1) tj. pozemek st. parcela č. 14/1 se stavbou objektu RD č.p. 5, která je součástí pozemku, pozemek parcela č. 14/1, pozemek st. parcela č. 14/2 s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku, pozemek st. parcela č. 14/3 s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 873/1 vše v k.ú. Loučka u Bílska a obec Loučka na budoucím realizovaném výtěžku dražby výše oceňovaných nemovitostí odhaduji ve výši

80 %

slovy : osmdesátprocent

2. Procentuální podíl oceňovaných nemovitých věcí výše uvedeného souboru č. 2) tj. pozemek parcela č. 14/2 v katastrální území Loučka u Bílska a obec Loučka na budoucím realizovaném výtěžku dražby výše oceňovaných nemovitostí odhaduji ve výši

20 %

slovy : dvacetprocent

Tržní hodnota	2 500 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. ½	
slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 231 ze dne 18.1.2026	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 265 ze dne 21.4.2026	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 266 ze dne 21.4.2026	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.5.2026	1
Fotodokumentace ze dne 28.5.2026	4
Územní plán obec Loučka	2
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 06.06.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU
č: 018/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 231 ze dne 18.1.2026	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 265 ze dne 21.4.2026	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 266 ze dne 21.4.2026	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.5.2026	1
Fotodokumentace ze dne 28.5.2026	4
Územní plán obec Loučka	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2016 19:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552038 Loučka

Kat.území: 604607 Loučka u Bílska

List vlastnictví: 231

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice		1/2
SJ Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svornosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc		1/2
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	14/1	169	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Loučka, č.p. 5, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/1					
	14/1	350	zahrada		zemědělský půdní fond

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 smluvní

k zajištění existujících i budoucích dluhů do výše 3 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 15.12.2050

- podíl 1/2

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svornosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: ; společné jmění
Parcela: St. 14/1, Parcela: 14/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-231/2016-805

Pořadí k 07.01.2016 10:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-231/2016-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

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

strana 1

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 552038 Loučka
Kat.území: 604607 Loučka u Bilska List vlastnictví: 231
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- 28 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2016 14:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552038 Loučka

Kat.území: 604607 Loučka u Bílska

List vlastnictví: 265

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
fondrealit.cz s.r.o., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1		1/2
SJ Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svornosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc		1/2
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	14/2	54	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/2					
	14/2	1698	zahrada		zemědělský půdní fond

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 smluvní

k zajištění existujících i budoucích dluhů do výše 3 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 15.12.2050

- podíl 1/2

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svornosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: společné jmění
Parcela: St. 14/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-231/2016-805

Pořadí k 07.01.2016 10:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-231/2016-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2026 14:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552038 Loučka

Kat.území: 604607 Loučka u Bílska

List vlastnictví: 265

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2016 13:23:43. Zápis proveden dne 16.02.2016.

V-660/2016-805

Pro: Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svornosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc; společné jmění

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 16.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2025 08:35:00. Zápis proveden dne 12.01.2026.

V-18307/2025-805

Pro: fondrealit.cz s.r.o., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
14/2	51200	1698

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.04.2026 14:34:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.04.2016 14:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552038 Loučka

Kat.území: 604607 Loučka u Bílska

List vlastnictví: 266

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
London Finance and Investment Corporation a.s., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1		1/2
SJ Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svernosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc		1/2
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	14/3		41 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/3					
	873/1		579 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 smluvní

k zajištění existujících i budoucích dluhů do výše 3 800 000,-Kč s příslušenstvím vzniklých do 15.12.2050
- podíl 1/2

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Šoltés Michal a Petrášová Barbora, č.p. 5, 78322 Loučka, tř. Svernosti 147/13, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: společné jmění
Parcela: St. 14/3, Parcela: 873/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-231/2016-805

Pořadí k 07.01.2016 10:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-231/2016-805

Související zápisy

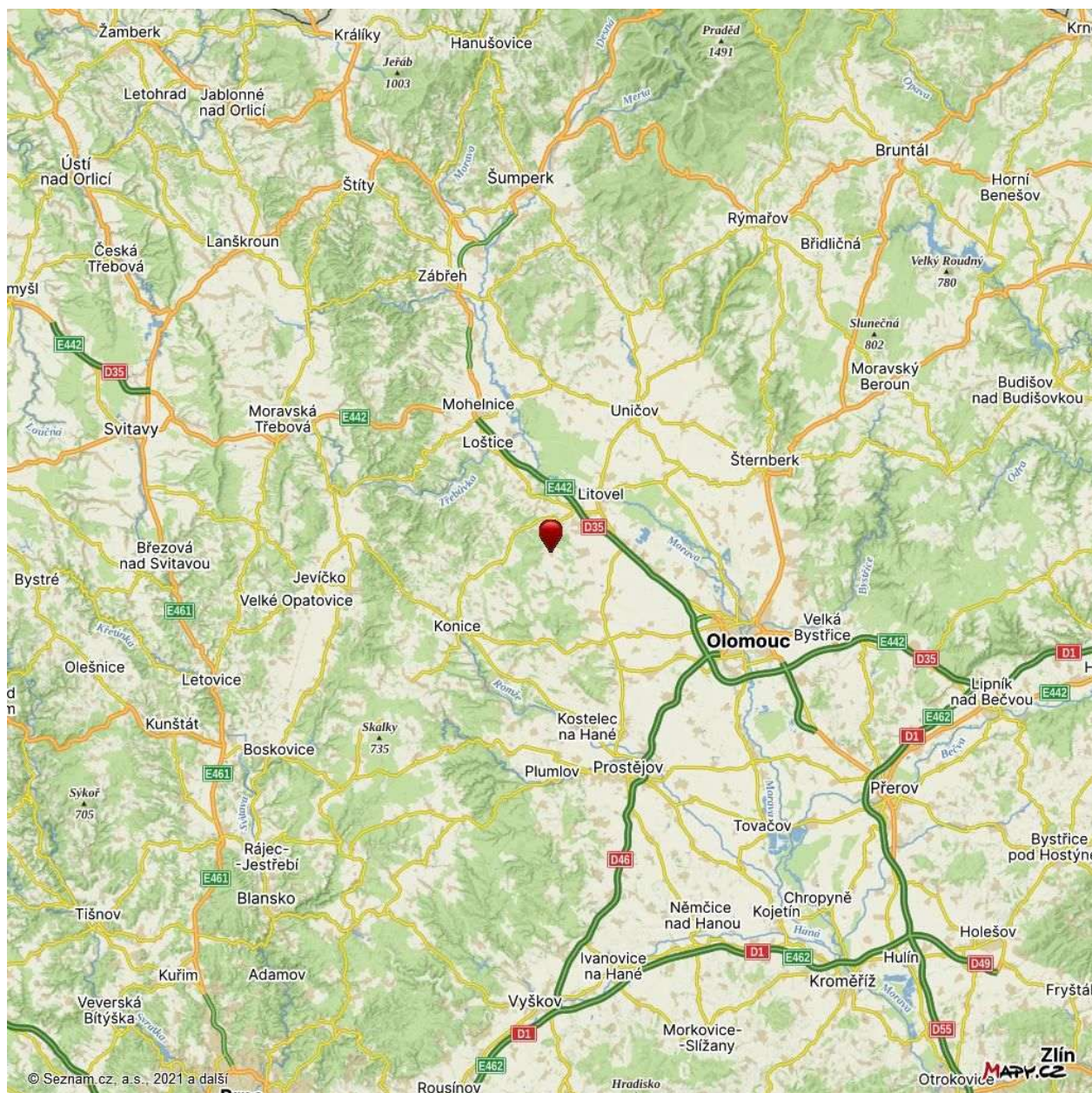
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1038734801/1 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2016 10:42:40. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

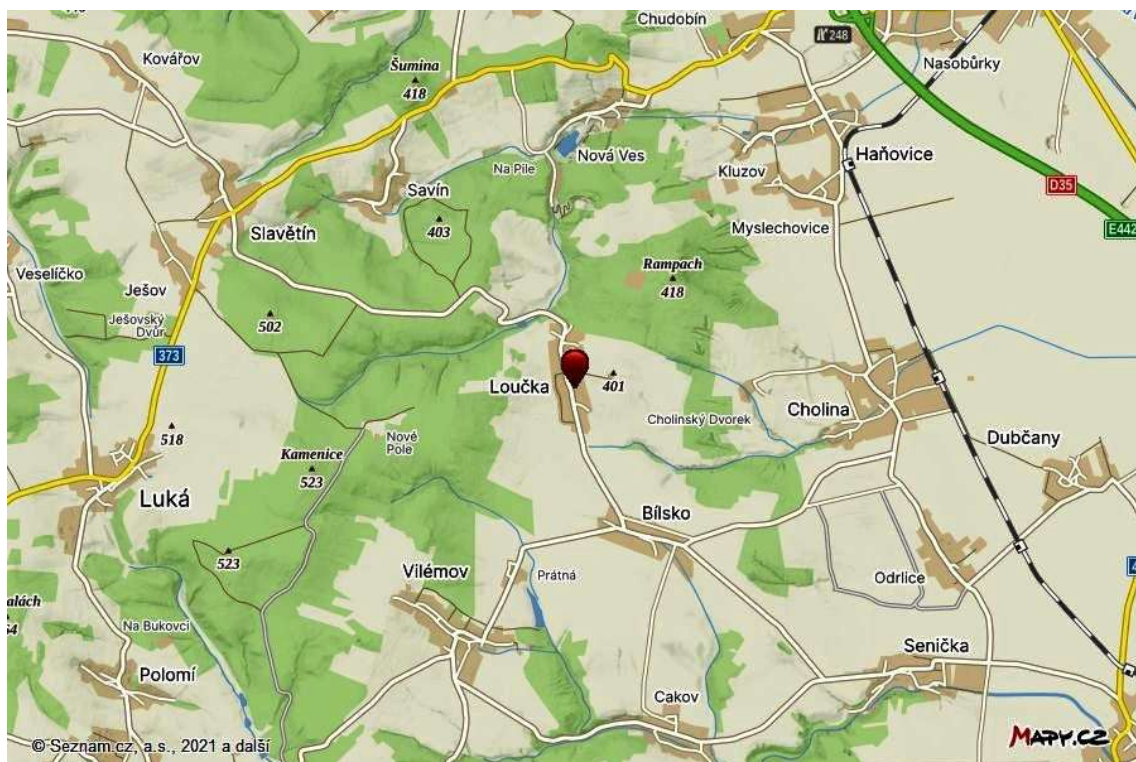
V-231/2016-805

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

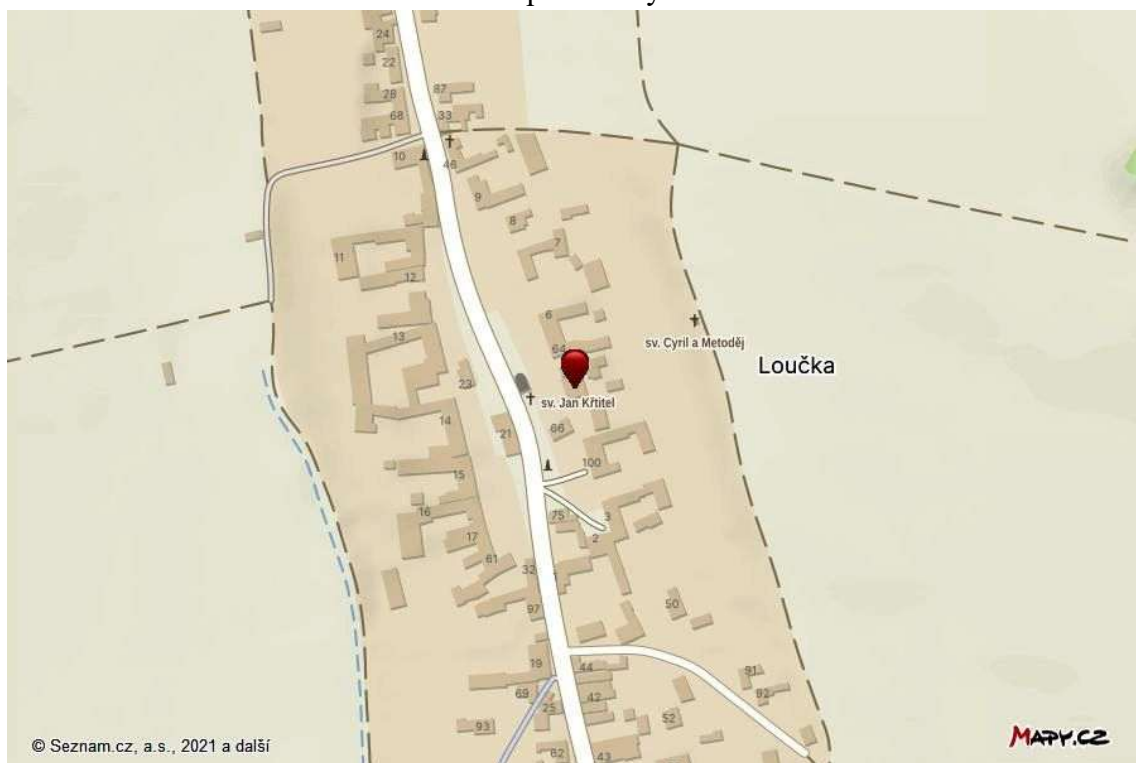
strana 1



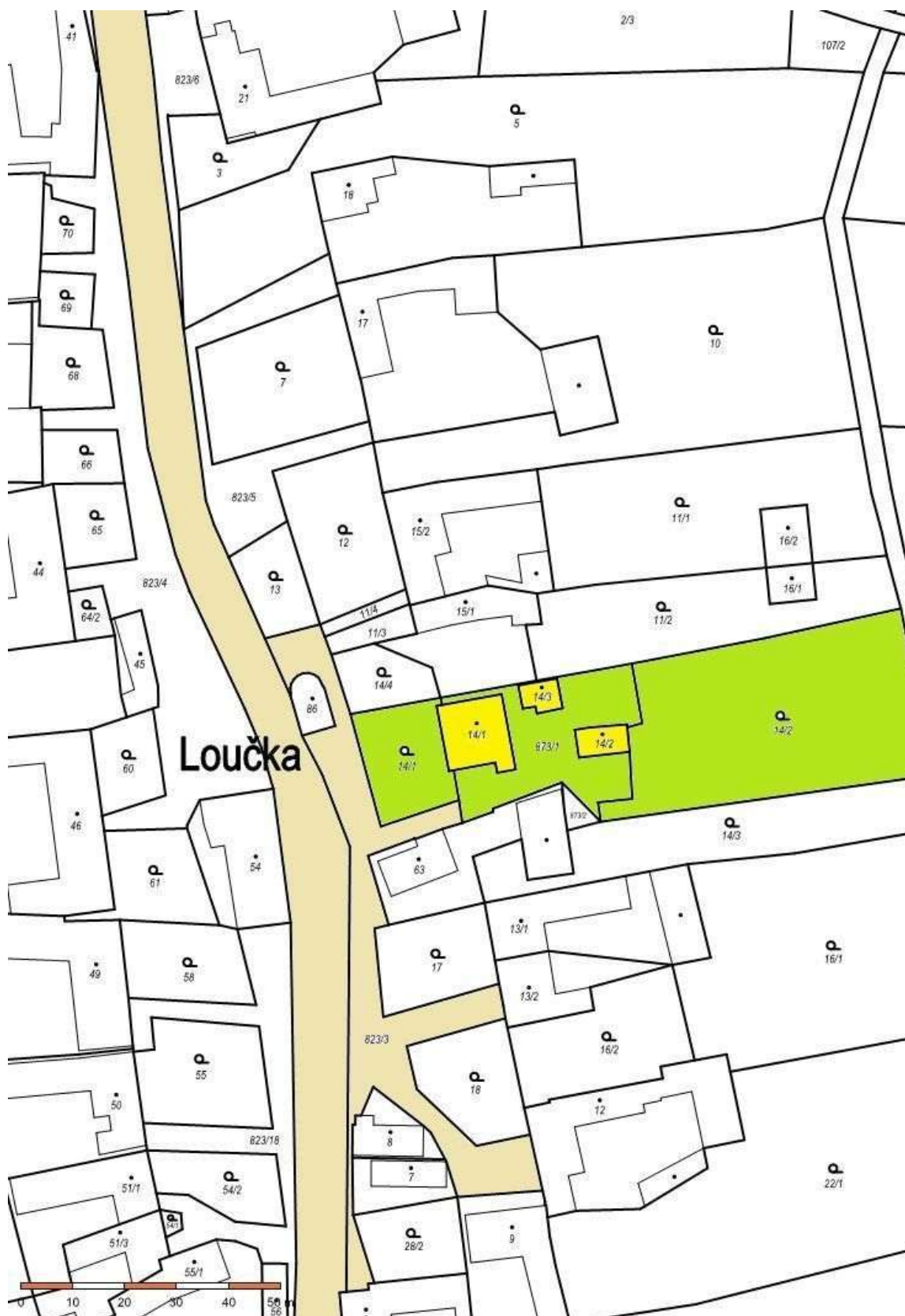
mapa oblasti



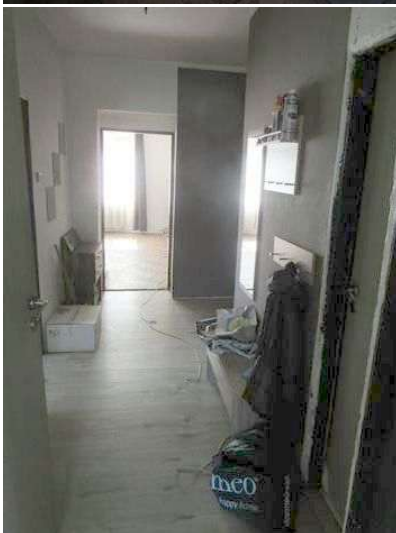
mapa lokality



mapa části obce



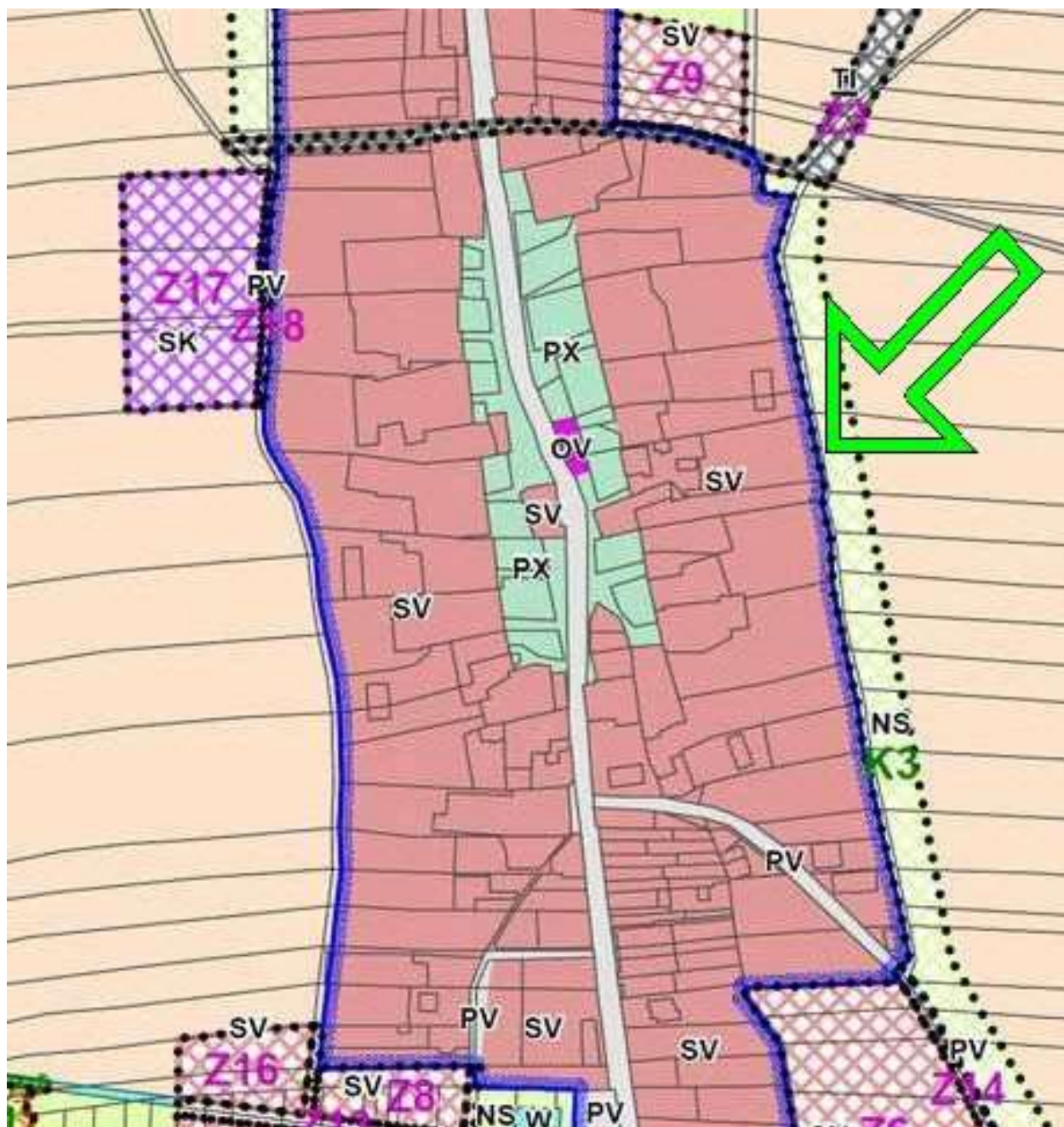
béžová - přístupová komunikace; zelená, žlutá - oceňované nemovitosti





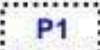


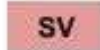
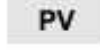
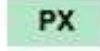
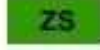
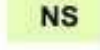
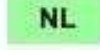




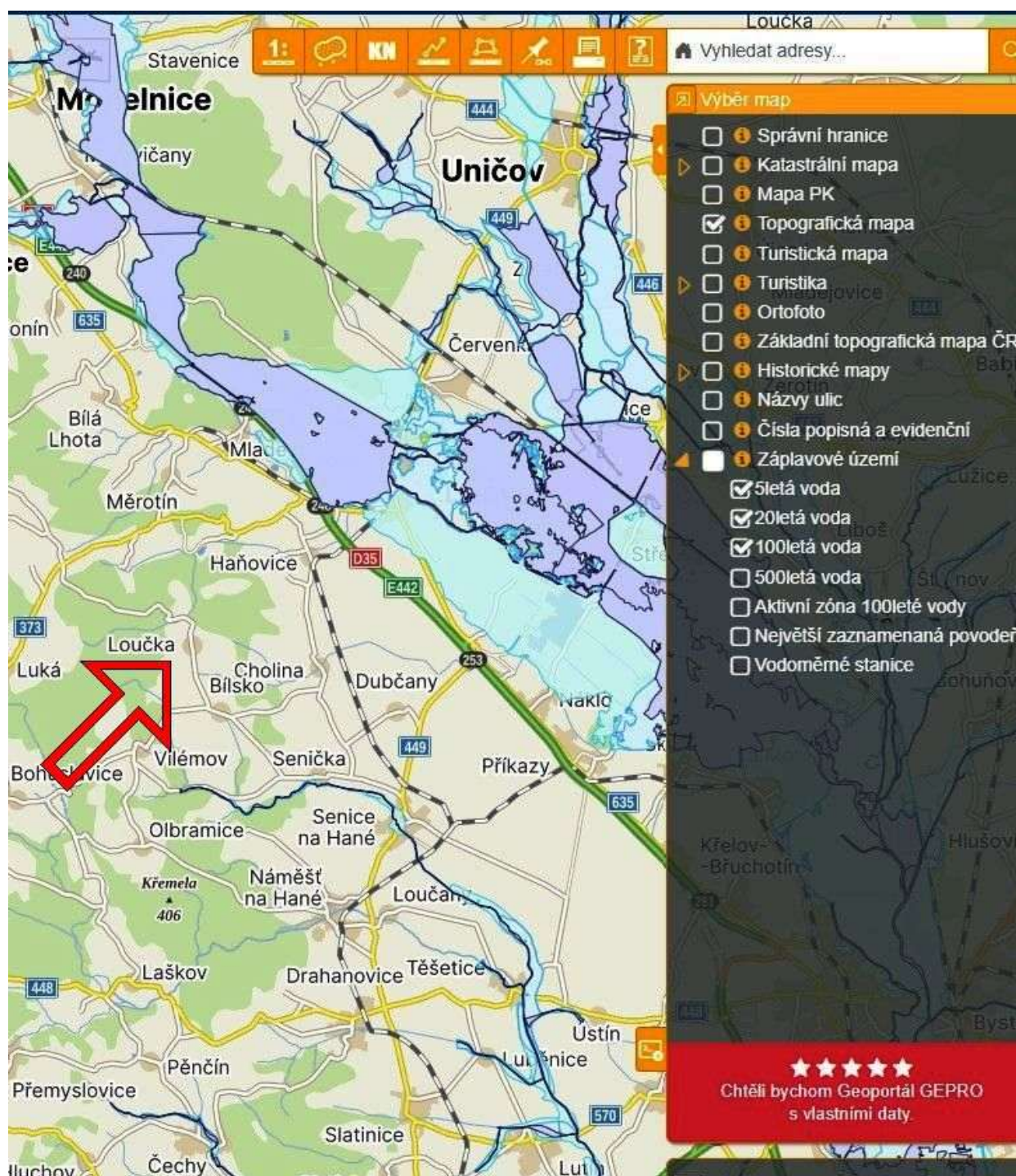
územní plán obce Loučka

Legenda

	řešené území
	zastavitelné plochy
	plochy přestavby
	plochy změn v krajině
	zastavěné území k 1.12.2016
	parcelní kresba

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	
 OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
 SV	 SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské
	 SK	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční
 PV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	 ZV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zelená
 PX		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - specifická
 TI	 TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě
 DS		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční
 ZP		ZELEŇ přírodního charakteru
 ZS		ZELEŇ soukromá a vyhrazená
 W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
 NS	 NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 NP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
 NZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
 NL		PLOCHY LESNÍ

územní plán - legenda



povodňová mapa