

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005567/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotek č. 838/1 a č. 838/2 v rodinném domě Hodolany pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 6/2026.

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| <b>Znalec:</b> | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>             |
|                | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

|                   |                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor</b> |
|                   | 26. dubna 10, 35002 Cheb                                           |

**OBVYKLÁ CENA**

**18 168 000 Kč**

**Počet stran:** 25

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.02.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 10.02.2026

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 838/1 (byt) v budově Hodolany č.p. 838 (rodinný dům, LV 283) na pozemku parc. č. St. 924 (LV 238) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. St. 924 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 207/9 (zahrada) o velikosti 11231/23669 v kat. území Hodolany, obec Olomouc, část obce Hodolany, okres Olomouc, zapsáno na LV 5145.

- jednotky č. 838/2 (byt) v budově Hodolany č.p. 838 (rodinný dům, LV 283) na pozemku parc. č. St. 924 (LV 238) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. St. 924 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 207/9 (zahrada) o velikosti 12438/23669 v kat. území Hodolany, obec Olomouc, část obce Hodolany, okres Olomouc, zapsáno na LV 5146.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 21.1.2026.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 6/2026,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.1.2026,

- list vlastnictví č. 283 ze dne 9.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 5145 ze dne 27.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 5146 ze dne 27.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.1.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5565/2025-805. Podání k okamžiku 23.4.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-17419/2024-805. Podání k okamžiku 19.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1552032,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8191/2024-805. Podání k okamžiku 13.6.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1520471,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6737/2025-805. Podání k okamžiku 15.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1689407,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9007/2025-805. Podání k okamžiku 25.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1678253,
- fotokopie stavební dokumentace,
- kopie Dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to formou vzniku bytového spoluvlastnictví.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Hodolany  
Adresa nemovité věci: Vaníčková 838/29, 779 00 Olomouc

#### Místopis

Město Olomouc se nachází v Olomouckém kraji, cca 65 km severovýchodně od města Brno, cca 80 km jihozápadně od města Ostrava a cca 120 km jihovýchodně od města Pardubice. Městem protéká řeka Morava, Bystřice, Mlýnský a Trusovický potok. Části města jsou Bělidla, Černovír, Chomoutov, Chválkovice, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady, Nový Svět, Olomouc, Pavlovičky, Povel, Radíkov, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany a Týneček. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Hodolany v ulici Vaníčková č.p./č.o. 838/29 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „ČSAD“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Olomouc hl. n.“ se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný  
Využití pozemků: ☒ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné  
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna  
☐ ostatní  
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

parc. č. 192/30 Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, patrový, podsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná (z cihel a tvárnic) a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Na původní rodinný dům byla provedena nástavba a přístavba (původní zastavěná plocha RD - cca 120 m<sup>2</sup>, současná zastavěná plocha RD - 212 m<sup>2</sup>). Střecha budovy je plochá. Na domě jsou svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Okna domu jsou plastová s trojskly. Vchodové dveře domu jsou plastové. Fasáda domu je zateplená. K domu patří částečně oplocená zahrada. Oplocení je zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V podzemním podlaží rodinného domu se nachází chodba a schodiště, úklidová místnost a 5 skladů.

V 1. NP rodinného domu se nachází rozestavěná jednotka č. 838/1 (LV 5145) o dispozici 3+kk o celkové ploše 112,31 m<sup>2</sup>. Okna bytu jsou plastová s izolačním trojsklem. V bytě nejsou dokončeny: stropy, povrchové úpravy podlah, obklady, zapojení koncových elektr. prvků (zásuvky, ovladače, svítidla, rozvaděče), vybavení koupelny, kuchyňská linka, ...).

Dispoziční řešení jednotky č. 838/1:

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| předsíň            | 12,10 m <sup>2</sup>        |
| obývací pokoj + kk | 57,35 m <sup>2</sup>        |
| spíž               | 2,66 m <sup>2</sup>         |
| koupelna           | 4,61 m <sup>2</sup>         |
| pokoj              | 18,22 m <sup>2</sup>        |
| pokoj              | 15,22 m <sup>2</sup>        |
| WC                 | 2,15 m <sup>2</sup>         |
| <b>celkem</b>      | <b>112,31 m<sup>2</sup></b> |

K jednotce patří výlučné užívání:

|                      |                      |                           |
|----------------------|----------------------|---------------------------|
| terasa               | 46,71 m <sup>2</sup> | nacházející se v 1. NP    |
| sklad                | 12,60 m <sup>2</sup> |                           |
| sklad                | 6,73 m <sup>2</sup>  | nacházející se v 1. PP    |
| sklad                | 3,18 m <sup>2</sup>  | nacházející se v 1. PP    |
| parkovací stání č. 1 |                      | nacházející se na zahradě |
| parkovací stání č. 2 |                      | nacházející se na zahradě |

Plocha jednotky byla určena z kopie Dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 11231/23669.

Příslušenstvím nemovité věci jsou tři sklady a dvě parkovací stání č. 1 a č. 2. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve 2. NP rodinného domu se nachází rozestavěná jednotka č. 838/2 (LV 5146) o dispozici 3+kk o celkové ploše 124,38 m<sup>2</sup>. Okna bytu jsou plastová s izolačním trojsklem. V bytě nejsou dokončeny: stropy, povrchové úpravy podlah, obklady, zapojení koncových elektr. prvků (zásuvky, ovladače, svítidla, rozvaděče), vybavení koupelny, kuchyňská linka, ...).

Dispoziční řešení jednotky č. 838/2:

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| předsíň            | 12,09 m <sup>2</sup>        |
| obývací pokoj s kk | 66,19 m <sup>2</sup>        |
| spíž               | 2,66 m <sup>2</sup>         |
| koupelna           | 4,55 m <sup>2</sup>         |
| pokoj              | 17,51 m <sup>2</sup>        |
| pokoj              | 19,23 m <sup>2</sup>        |
| WC                 | 2,15 m <sup>2</sup>         |
| <b>celkem</b>      | <b>124,38 m<sup>2</sup></b> |

K jednotce patří výlučné užívání:

|                      |                      |                           |
|----------------------|----------------------|---------------------------|
| terasa               | 31,17 m <sup>2</sup> | nacházející se ve 2. NP   |
| sklad                | 18,18 m <sup>2</sup> | nacházející se v 1. PP    |
| sklad                | 20,13 m <sup>2</sup> | nacházející se v 1. PP    |
| parkovací stání č. 3 |                      | nacházející se na zahradě |
| parkovací stání č. 4 |                      | nacházející se na zahradě |

Plocha jednotky byla určena z kopie Dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 12438/23669.

Příslušenstvím nemovité věci jsou dva sklady a dvě parkovací stání č. 3 a č. 4. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Odpady jsou svedeny do ČOV a septiku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 924 (LV 283) stojí stavba rodinného domu č.p. 838. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 207/9 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 457 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, travnatý a neudržovaný. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 192/30, který je ve vlastnictví města Olomouc.

Součástí nemovité věci jsou IS, ČOV, septik a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.1.2026.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář: Zákres rodinného domu v KN není v souladu se skutečným stavem.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Ostatní rizika:**

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí 5 srovnatelných realizovaných transakcí, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost jednotky od 90 m<sup>2</sup> do 160 m<sup>2</sup>,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Olomouc.

### 4.2. Ocenění

#### A) LV 5145 - Jednotka č. 838/1 Olomouc - Hodolany

##### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 838/1 v rodinném domě Olomouc - Hodolany

| Oceňovaná nemovitá věc |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha:         | 112,31 m <sup>2</sup> |

##### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                      |                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Jednotka č. 1276/35 Olomouc - Nová Ulice</b>                                                                                                                                                                                                   |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                  | Profesora Fuky č.p. 1276                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                     | Nadstandardní byt 5+1, 157 m v jedné z nejžádanějších lokalit Olomouce ulice Profesora Fuky. Prostorná dispozice 5+1. Vnitřní parkování pro 2 vozidla, 2 venkovní parkovací stání na kartu. Praktický sklep pro úložné potřeby a venkovní terasa. |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 156,50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                             |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 1,30                 |                         |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 0,95                 |                         |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 0,75                 |                         |
| K7 Vliv pozemku                   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                   | 1,05                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                  | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                                   | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                 | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 12 800 000                        | 156,50                                                                                                                                                                                                                                            | 81 789            | 0,97                 | 79 335                  |



Zdroj: realizovaný prodej z  
23.4.2025 (V-5565/2025-  
805)

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |      |  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|--|
| <b>Název:</b>                     | <b>Jednotka č. 336/2601 Olomouc - Řepčín</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>                  | Aloise Rašina č.p. 336                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |      |  |
| <b>Popis:</b>                     | Nadstandardní byt 4+kk v osobním vlastnictví o celkové evidované užitné ploše 118,5 m2, se dvěma terasami (14,5 m2 a 18,3 m2 = 32,8 m2), sklepem (6,3 m2), vnitřním parkovacím stáním a venkovním parkovacím stáním na ul. Aloise Rašina, Olomouc. Byt se nachází v 6. NP (z celkových 6 NP) zánovního bytového domu s výtahem. V bytě se nachází tři neprůchozí pokoje (18,2 m2; 17,5 m2; 13,9 m2) a obývací pokoj s kuchyňským koutem (34,4 m2), koupelna s vanou, sprchovým koutem a dvěma umyvadly (6,7 m2), WC (1,5 m2), dále sklad/komora (4,8 m2), vstupní hala (15,1 m2) a dvě terasy (18,3 m2 a 14,5 m2). Byt má plastová okna se sítěmi proti hmyzu. Podlaha v bytě je pokryta VINYLEM; mimo koupelnu, WC a sklad/komoru, kde se nachází dlažba. Orientace bytu je východní a západní. Klientské nadstandardní změny: - klimatizace v obývací místnosti - podlahové topení v obývací místnosti - sádkartonové podhledy vč. osvětlení (obývací místnost, kuchyně, koupelna, předsíň, WC) - silnější zeď směrem k sousedům - odhlučnění - sklep vznikl spojením tří sklepů - kuchyňský kout značky LENDR - nadstandardně vybavená koupelna (obklady, sprchový kout, podomítková baterie Grohe, vestavné skříně i rádio s reproduktory). Bytový dům byl zkolaudovaný v roce 2019. |  |      |  |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 118,50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |      |  |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 1,15 |  |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 1,00 |  |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 0,95 |  |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 1,00 |  |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 1,00 |  |



Zdroj: realizovaný prodej z

|                  |                      |                   |                      |                           |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|
| K6 Celkový stav  |                      |                   | 0,75                 | 19.12.2024 (V-17419/2024- |
| K7 Vliv pozemku  |                      |                   | 1,05                 | 805)                      |
| <b>Cena [Kč]</b> | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b>   |
|                  | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]      |
| 10 980 000       | 118,50               | 92 658            | 0,86                 | 79 686                    |

**Název:** Jednotka č. 1214/307 Olomouc - Nová Ulice

**Lokalita:** Okružní č.p. 1214

**Popis:** Nadstandardní byt 4+kk se dvěma terasami 35,05 m<sup>2</sup> + 25,36 m<sup>2</sup> na ulici Okružní, Nová Ulice v Olomouci. Je umístěn v domě kaskádovitěho stylu s několika úrovněmi. Vstup na terasu s venkovní zelení a se zimní zahradou je jak z obývací části, tak z ložnice. Byt i dům je vybaven moderními designovými prvky. Technická stránka bytu: výměník tepla Meybess - pro vytápění a teplou vodu, napojení na horkovod teplárna Olomouc, doplněno o autonomní solární ohřev vody, kolektory na štítu vlastní terasy, vč. zásobníku na teplou vodu s možností i elektrodoohřevu či v kombinaci s výměníkem jako předeřev, podlahové topení v celém bytě i v zimní zahradě, navíc u vstupů na terasu (balkonové dveře) či ze zimní zahrady topení regist v podlaze, nášlapný fancoil, terasy venkovní zeleň automatická kapénková zvlaha, velká terasa (nová velkoformátová dlažba v terčích, vířivka pro 6 osob), obývací pokoj, jídelna, kuchyně, pracovna, vstupní hala - na podlaze bílý mramor Carrara, v bytě sádrové omítky Rigips, sádrokartonová odskočená stěna pro televizi, osvětlovací rampa světlo, vestavěná kuchyň s ostrůvkem a spotřebiči, vestavěné skříně, ložnice vestavěná knihovna, okna s venkovními roletami motorický pohon, prostorná koupelna v hydromasážní vanou a velkoprostorovou sprchou, samostatné WC s umyvadlem, technická místnost pro pračku a sušičku a úložné prostory. Součástí bytu je podzemní garážové stání. Velmi slunný a teplý byt orientovaný na jih a západ.

**Užitná plocha:** 132,90 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,15

K2 Velikosti objektu 1,10

K3 Poloha v rámci územního celku 0,95

K4 Poloha v rámci funkčního celku 1,00

K5 Provedení a vybavení 1,00

K6 Celkový stav 0,75

K7 Vliv pozemku 1,05



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.6.2024 (V-8191/2024-  
805)

|                  |                      |                   |                      |                         |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Cena [Kč]</b> | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                  | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 11 250 000       | 132,90               | 84 650            | 0,95                 | 80 418                  |

**Název:** Jednotka č. 364/23 Olomouc - Hejčín

**Lokalita:** Balbínova č.p. 364

**Popis:** Prostorný, přízemní, praktický a pozitivní byt s kusem nebytového prostoru navíc, vše na prémiové adrese v Olomouci, Hejčíně. • dispozice bytu 5+kk, 142,8 m<sup>2</sup> - Kuchyně propojena s obývací částí širokými prosklenými dveřmi, oddělená jídelna, 3 samostatné ložnice, prádelna, koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc. Kuchyně i koupelna 9 let po rekonstrukci. Topení a ohřev vody na vlastní plynový kotel. • nebytový prostor 46,2 m<sup>2</sup>. Nachází se v podzemní části domu a lze využít jako skladovací zázemí k bytu nebo pro podnikání. Popřípadě instalovat vrata a využít

prostor jako garáž se dvěma sklepy.

**Užitná plocha:** 142,80 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,20 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,95 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,03 |
| K6 Celkový stav                   | 0,75 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,05 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
25.6.2025 (V-9007/2025-  
805)

| Cena [Kč]  | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 10 830 000 | 142,80                             | 75 840                          | 0,92                            | 69 773                                   |

**Název:** Jednotka č. 1276/22 Olomouc - Nová Ulice

**Lokalita:** Profesora Fuky č.p. 1276

**Popis:** Bytová jednotka č.22 s adresním místem Profesora Fuky č.p. 1276/4, Olomouc – Nová ulice, je umístěna ve 2. nadzemním podlaží a její dispozice je 4+kk. Zádveří o výměře 10,37 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 1,78 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,99 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,34 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,19 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,64 m<sup>2</sup>, obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 37,37 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 13,35 m<sup>2</sup>, terasa o výměře 30,44 m<sup>2</sup>. K bytové jednotce náleží sklep v prvním nadzemním podlaží o výměře 3,18 m<sup>2</sup>. K vlastnictví bytu je i spoluvlastnický podíl o velikosti 976/31994 na společných částech domu a podíl na pozemku parc. č. st. 2451 o velikosti 488/15997. Byt v roce 2024 prošel kompletní rekonstrukcí včetně obnovy omítek, nové podlahy v kuchyni a chodbě, kompletní přestavbou koupelny a WC za použití italské keramické dlažby dle návrhu respektující aktuální trendy s použitím WALK-IN sprchového koutu. V rámci rekonstrukce byla instalovány nové elektrorozvody + revize, zaveden internet a kabelové rozvody. Dále kontrola a úprava vodoinstalace a odpadů. Nová kuchyňská linka se spotřebiči + obývací část dle návrhu interiéru, se zohledněním moderních požadavků. V pokojích nainstalovány vestavěné skříně pro maximální využití úložných prostor. Součástí rekonstrukce byla i instalace nové výměňkové stanice topení a vody. Vyhrazené parkovací stání před domem (pro vlastníky bytových jednotek).

**Užitná plocha:** 97,60 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 0,85 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,95 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,10 |
| K6 Celkový stav                   | 0,75 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,05 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
15.5.2025 (V-6737/2025-  
805)

| Cena [Kč]  | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 10 400 000 | 97,60                              | 106 557                         | 0,70                            | 74 590                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 69 773 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 76 760 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 80 418 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>76 760 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 112,31 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>8 620 916 Kč</b>            |

## B) LV 5146 - Jednotka č. 838/2 Olomouc - Hodolany

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 838/2 v rodinném domě Olomouc - Hodolany

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                       |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 124,38 m <sup>2</sup> |

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

#### **Srovnatelné nemovitě věci:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Jednotka č. 1276/35 Olomouc - Nová Ulice</b>                                                                                                                                                                                                   |      |
| <b>Lokalita:</b>                  | Profesora Fuky č.p. 1276                                                                                                                                                                                                                          |      |
| <b>Popis:</b>                     | Nadstandardní byt 5+1, 157 m v jedné z nejžádanějších lokalit Olomouce ulice Profesora Fuky. Prostorná dispozice 5+1. Vnitřní parkování pro 2 vozidla, 2 venkovní parkovací stání na kartu. Praktický sklep pro úložné potřeby a venkovní terasa. |      |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 156,50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                             |      |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,30 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,95 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,75 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
23.4.2025 (V-5565/2025-

|                  |                      |                   |                      |                         |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K7 Vliv pozemku  |                      |                   | 1,05                 | 805)                    |
| <b>Cena [Kč]</b> | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                  | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 12 800 000       | 156,50               | 81 789            | 0,97                 | 79 335                  |

**Název:** Jednotka č. 336/2601 Olomouc - Řepčín

**Lokalita:** Aloise Rašína č.p. 336

**Popis:** Nadstandardní byt 4+kk v osobním vlastnictví o celkové evidované užitné ploše 118,5 m<sup>2</sup>, se dvěma terasami (14,5 m<sup>2</sup> a 18,3 m<sup>2</sup> = 32,8 m<sup>2</sup>), sklepem (6,3 m<sup>2</sup>), vnitřním parkovacím stáním a venkovním parkovacím stáním na ul. Aloise Rašína, Olomouc. Byt se nachází v 6. NP (z celkových 6 NP) zánovního bytového domu s výtahem. V bytě se nachází tři neprůchozí pokoje (18,2 m<sup>2</sup>; 17,5 m<sup>2</sup>; 13,9 m<sup>2</sup>) a obývací pokoj s kuchyňským koutem (34,4 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou, sprchovým koutem a dvěma umyvadly (6,7 m<sup>2</sup>), WC (1,5 m<sup>2</sup>), dále sklad/komora (4,8 m<sup>2</sup>), vstupní hala (15,1 m<sup>2</sup>) a dvě terasy (18,3 m<sup>2</sup> a 14,5 m<sup>2</sup>). Byt má plastová okna se sítěmi proti hmyzu. Podlaha v bytě je pokryta VINYLEM; mimo koupelnu, WC a sklad/komoru, kde se nachází dlažba. Orientace bytu je východní a západní. Klientské nadstandardní změny: - klimatizace v obývací místnosti - podlahové topení v obývací místnosti - sádkartonové podhledy vč. osvětlení (obývací místnost, kuchyně, koupelna, předsíň, WC) - silnější zeď směrem k sousedům - odhlučnění - sklep vznikl spojením tří sklepů - kuchyňský kout značky LENDR - nadstandardně vybavená koupelna (obklady, sprchový kout, podomítková baterie Grohe, vestavné skříně i rádio s reproduktory). Bytový dům byl zkolaudovaný v roce 2019.

**Užitná plocha:** 118,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,15

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha v rámci územního celku 0,95

K4 Poloha v rámci funkčního celku 1,00

K5 Provedení a vybavení 1,00

K6 Celkový stav 0,75

K7 Vliv pozemku 1,05



Zdroj: realizovaný prodej z 19.12.2024 (V-17419/2024-

|                  |                      |                   |                      |                         |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Cena [Kč]</b> | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                  | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 10 980 000       | 118,50               | 92 658            | 0,86                 | 79 686                  |

**Název:** Jednotka č. 1214/307 Olomouc - Nová Ulice

**Lokalita:** Okružní č.p. 1214

**Popis:** Nadstandardní byt 4+kk se dvěma terasami 35,05 m<sup>2</sup> + 25,36 m<sup>2</sup> na ulici Okružní, Nová Ulice v Olomouci. Je umístěn v domě kaskádovitěho stylu s několika úrovněmi. Vstup na terasu s venkovní zelení a se zimní zahradou je jak z obývací části, tak z ložnice. Byt i dům je vybaven moderními designovými prvky. Technická stránka bytu: výměník tepla Meybess - pro vytápění a teplou vodu, napojení na horkovod teplárna Olomouc, doplněno o autonomní solární ohřev vody, kolektory na štítu vlastní terasy, vč. zásobníku na teplou vodu s možností i elektrodoohřevu či v kombinaci s výměníkem jako předeřev, podlahové topení v celém bytě i v zimní zahradě, navíc u vstupů na terasu (balkonové dveře) či ze zimní zahrady topení regist v podlaze, nášlapný fancoil, terasy venkovní zeleň automatická kapénková závlaha,

velká terasa (nová velkoformátová dlažba v terčích, vířivka pro 6 osob), obývací pokoj, jídelna, kuchyně, pracovna, vstupní hala - na podlaze bílý mramor Carrara, v bytě sádrové omítky Rigips, sádrokartonová odskočená stěna pro televizi, osvětlovací rampa světlo, vestavěná kuchyň s ostrůvkem a spotřebiči, vestavěné skříně, ložnice vestavěná knihovna, okna s venkovními roletami motorický pohon, prostorná koupelna v hydromasážní vanou a velkoprostorovou sprchou, samostatné WC s umyvadlem, technická místnost pro pračku a sušičku a úložné prostory. Součástí bytu je podzemní garážové stání. Velmi slunný a teplý byt orientovaný na jih a západ.

**Užitná plocha:** 132,90 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,15 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,10 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,95 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   | 0,75 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,05 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.6.2024 (V-8191/2024-  
805)

| Cena [Kč]  | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 11 250 000 | 132,90                             | 84 650                          | 0,95                            | 80 418                                   |

**Název:** Jednotka č. 1276/22 Olomouc - Nová Ulice

**Lokalita:** Profesora Fuky č.p. 1276

**Popis:** Bytová jednotka č.22 s adresním místem Profesora Fuky č.p. 1276/4, Olomouc – Nová ulice, je umístěna ve 2. nadzemním podlaží a její dispozice je 4+kk. Zádveří o výměře 10,37 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 1,78 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,99 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,34 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,19 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,64 m<sup>2</sup>, obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 37,37 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 13,35 m<sup>2</sup>, terasa o výměře 30,44 m<sup>2</sup>. K bytové jednotce náleží sklep v prvním nadzemním podlaží o výměře 3,18 m<sup>2</sup>. K vlastnictví bytu je i spoluvlastnický podíl o velikosti 976/31994 na společných částech domu a podíl na pozemku parc. č. st. 2451 o velikosti 488/15997. Byt v roce 2024 prošel kompletní rekonstrukcí včetně obnovy omítek, nové podlahy v kuchyni a chodbě, kompletní přestavbou koupelny a WC za použití italské keramické dlažby dle návrhu respektující aktuální trendy s použitím WALK-IN sprchového koutu. V rámci rekonstrukce byla instalovány nové elektrorozvody + revize, zaveden internet a kabelové rozvody. Dále kontrola a úprava vodoinstalace a odpadů. Nová kuchyňská linka se spotřebiči + obývací část dle návrhu interiéru, se zohledněním moderních požadavků. V pokojích nainstalovány vestavěné skříně pro maximální využití úložných prostor. Součástí rekonstrukce byla i instalace nové výměňkové stanice topení a vody. Vyhrazené parkovací stání před domem (pro vlastníky bytových jednotek).

**Užitná plocha:** 97,60 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 0,85 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,95 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |



|                         |                      |                             |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
| K5 Provedení a vybavení | 1,10                 | Zdroj: realizovaný prodej z |
| K6 Celkový stav         | 0,75                 | 15.5.2025 (V-6737/2025-     |
| K7 Vliv pozemku         | 1,05                 | 805)                        |
| <b>Cena [Kč]</b>        | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b>           |
|                         | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup>           |
| 10 400 000              | 97,60                | 106 557                     |
|                         |                      | <b>Celkový koef.</b>        |
|                         |                      | Kc                          |
|                         |                      | 0,70                        |
|                         |                      | <b>Upravená j. cena</b>     |
|                         |                      | [Kč/m <sup>2</sup> ]        |
|                         |                      | <b>74 590</b>               |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                      |                         |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Jednotka č. 364/23 Olomouc - Hejčín</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                  | Balbínova č.p. 364                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                     | Prostorný, přízemní, praktický a pozitivní byt s kusem nebytového prostoru navíc, vše na prémiové adrese v Olomouci, Hejčíně. • dispozice bytu 5+kk, 142,8 m <sup>2</sup> - Kuchyně propojena s obývací částí širokými prosklenými dveřmi, oddělená jídelna, 3 samostatné ložnice, prádelna, koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc. Kuchyně i koupelna 9 let po rekonstrukci. Topení a ohřev vody na vlastní plynový kotel. • nebytový prostor 46,2 m <sup>2</sup> . Nachází se v podzemní části domu a lze využít jako skladovací zázemí k bytu nebo pro podnikání. Popřípadě instalovat vrata a využít prostor jako garáž se dvěma sklepy. |                                                                                      |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 142,80 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                      |                         |
| K2 Velikosti objektu              | 1,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                      |                         |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                      |                         |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                      |                         |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                      |                         |
| K6 Celkový stav                   | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                      |                         |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                      |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                  | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Jedn. cena</b>                                                                    | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                                   | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kč/m <sup>2</sup>                                                                    | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 10 830 000                        | 142,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 75 840                                                                               | 0,92                 | <b>69 773</b>           |

Zdroj: realizovaný prodej z  
25.6.2025 (V-9007/2025-  
805)

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 69 773 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 76 760 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 80 418 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>76 760 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 124,38 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>9 547 409 Kč</b>            |

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č.

151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 prodeji 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 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.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### A) LV 5145 - Jednotka č. 838/1 Olomouc - Hodolany

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 838/1 v rodinném domě Olomouc - Hodolany

8 620 916,- Kč

#### A) LV 5145 - Jednotka č. 838/1 Olomouc - Hodolany

**Obvyklá cena**

**8 622 000 Kč**

slovy: Osm milionů šest set dvacet dva tisíc Kč

#### B) LV 5146 - Jednotka č. 838/2 Olomouc - Hodolany

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 838/2 v rodinném domě Olomouc - Hodolany

9 547 409,- Kč

#### B) LV 5146 - Jednotka č. 838/2 Olomouc - Hodolany

**Obvyklá cena**

**9 546 000 Kč**

slovy: Devět milionů pět set čtyřicet šest tisíc Kč

**Obvyklá cena**

**18 168 000 Kč**

slovy: Osmnáct milionů jedno sto šedesát osm tisíc Kč

#### Silné stránky

- stavebně-technický stav RD,
- dopravní dostupnost a OV.

#### Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce,
- rozestavěné jednotky,
- nejasná identifikace pozemků (společné části).

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| a) vybere zdroj dat                               | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data                       | byla provedena |
| c) zpracuje data                                  | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat              | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)  | byla provedena |
| g) zformuluje závěr                               | byla provedena |

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - jednotky č. 838/1 (byt) v budově Hodolany č.p. 838 (rodinný dům, LV 283) na pozemku parc. č. St. 924 (LV 238) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. St. 924 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 207/9 (zahrada) o velikosti 11231/23669 v kat. území Hodolany, obec Olomouc, část obce Hodolany, okres Olomouc, zapsáno na LV 5145.

B) - jednotky č. 838/2 (byt) v budově Hodolany č.p. 838 (rodinný dům, LV 283) na pozemku parc. č. St. 924 (LV 238) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. St. 924 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 207/9 (zahrada) o velikosti 12438/23669 v kat. území Hodolany, obec Olomouc, část obce Hodolany, okres Olomouc, zapsáno na LV 5146.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **8.622.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **9.546.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

A) - jednotky č. 838/1 (byt) v budově Hodolany č.p. 838 (rodinný dům, LV 283) na pozemku parc. č. St. 924 (LV 238) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. St. 924 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 207/9 (zahrada) o velikosti 11231/23669 v kat. území Hodolany, obec Olomouc, část obce Hodolany, okres Olomouc, zapsáno na LV 5145.

B) - jednotky č. 838/2 (byt) v budově Hodolany č.p. 838 (rodinný dům, LV 283) na pozemku parc. č. St. 924 (LV 238) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. St. 924 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 207/9 (zahrada) o velikosti 12438/23669 v kat. území Hodolany, obec Olomouc, část obce Hodolany, okres Olomouc, zapsáno na LV 5146.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A) - tři sklady a dvě parkovací stání č. 1 a č. 2.

B) - dva sklady a dvě parkovací stání č. 3 a č. 4.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **8.622.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **9.546.000,- Kč**.

**IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

**6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly zjištěny.

|                      |
|----------------------|
| <b>SEZNAM PŘÍLOH</b> |
|----------------------|

|                                             | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 283  | 2                         |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5145 | 2                         |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5146 | 2                         |
| Snímek katastrální mapy                     | 2                         |
| Mapa oblasti                                | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci               | 9                         |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005567/2026.

V Praze 10.02.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2026 13:15:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 283

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                            | Identifikátor | Podíl       |
|-------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Vlastnické právo                                      |               |             |
| CMF Devpro 7 s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc | 19217048      | 11231/23669 |
| CMF Devpro 8 s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc | 19217064      | 12438/23669 |

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 924

157 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Hodolany, č.p. 838, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 924

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

Podíl na  
společných částech  
nemovitosti

Podíl na  
jednotce

838/1

byt

5145

obč.z.

11231/23669

Spoluvlastníci 19217048; CMF Devpro 7 s.r.o.

838/2

byt

5146

obč.z.

12438/23669

Spoluvlastníci 19217064; CMF Devpro 8 s.r.o.

207/9

300 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 924

Listina Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 29.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 12:23:01. Zápis proveden dne 11.03.2025.

V-1488/2025-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 207/9   | 35600 | 300        |

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomby), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 283

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

---

uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu  
a nebytového prostoru.

*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: 09.01.2026 13:30:40

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 5145

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                            | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                      |               |       |
| CMF Devpro 7 s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc | 19217048      |       |

**B Nemovitosti**

| Jednotky                                                |                |                            |          | Podíl na           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|--------------------|
| Č.p./                                                   |                |                            | Typ      | společných částech |
| Č.jednotky                                              | Způsob využití | Způsob ochrany             | jednotky | nemovitosti        |
| 838/1                                                   | byt            |                            | obč. z.  | 11231/23669        |
| Vymezeno v:                                             |                |                            |          |                    |
| Parcela                                                 | St. 924        | zastavěná plocha a nádvoří |          | 157m2              |
| Součástí je stavba: Hodolany, č.p. 838, rod.dům, LV 283 |                |                            |          |                    |
|                                                         | 207/9          | zahrada                    |          | 300m2              |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

- o Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 29.01.2025.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 12:23:01. Zápis proveden dne 11.03.2025.

V-1488/2025-805

Pro: CMF Devpro 7 s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 19217048

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

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 5145

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

---

*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: 27.01.2026 12:51:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 5146

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                            | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                      |               |       |
| CMF Devpro 8 s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc | 19217064      |       |

**B Nemovitosti**

| Jednotky                                                |                |                            |          | Podíl na           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|--------------------|
| Č.p./                                                   |                |                            | Typ      | společných částech |
| Č.jednotky                                              | Způsob využití | Způsob ochrany             | jednotky | nemovitosti        |
| 838/2                                                   | byt            |                            | obč. z.  | 12438/23669        |
| Vymezeno v:                                             |                |                            |          |                    |
| Parcela                                                 | St. 924        | zastavěná plocha a nádvoří |          | 157m2              |
| Součástí je stavba: Hodolany, č.p. 838, rod.dům, LV 283 |                |                            |          |                    |
|                                                         | 207/9          | zahrada                    |          | 300m2              |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

- o Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 29.01.2025.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 12:23:01. Zápis proveden dne 11.03.2025.

V-1488/2025-805

Pro: CMF Devpro 8 s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 19217064

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

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710873 Hodolany

List vlastnictví: 5146

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

---

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

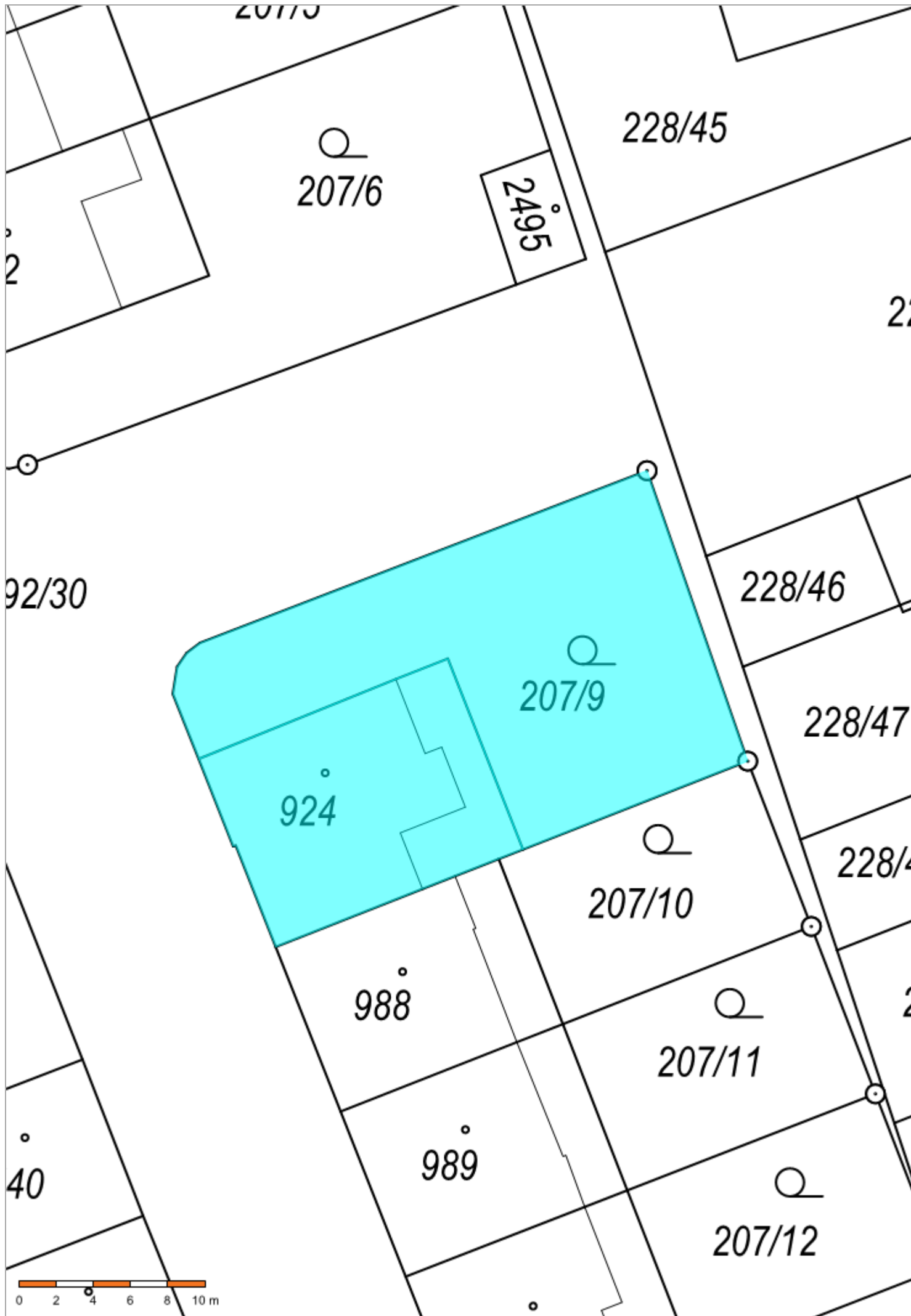
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.01.2026 12:52:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.







Vaníčková č.p. 838/29, Olomouc - Hodolany

