

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22838/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 3/8 pozemku p.č.350, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1677 m², vč.příslušenství, zapsáno na LV č.533 pro k.ú. Samotíšky, a o ceně rekreačního objektu ev.č.47 v obci Samotíšky, zapsáno na LV č.527 pro k.ú. Samotíšky

Znalec:

Ing. Jan Šíma

Hostkovice 46, 783 57 Tršice

telefon: 602719124

e-mail: hon.sima@seznam.cz

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7414/2026

Zadavatel:

Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek

Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 1154/2025

OBVYKLÁ CENA	4 750 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.04.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 01.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 3/8 pozemku p.č.350, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1677 m², vč.příslušenství, zapsáno na LV č.533 pro k.ú. Samotíšky, a dále rekreačního objektu ev.č.47 v obci Samotíšky, zapsáno na LV č.527 pro k.ú. Samotíšky

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.04.2026 za přítomnosti znalce a vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.527 pro k.ú. Samotišky
- LV č.533 pro k.ú. Samotišky
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Samotíšky, k.ú. Samotíšky

Adresa nemovité věci: ev.č. 47, 772 00 Samotíšky

Vlastnické a evidenční údaje

LVč.527 výhradní podíl a LVč.533 podíl 3/8: Tomáš Polách, ev.č.47, 779 00 Samotíšky
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

skutečný půdorys objektu neodpovídá zákresu v KM

Místopis

katastrální výměra: 1,89 km²
zeměpisné souřadnice: 49.6304250N, 17.3280667E
nadmořská výška: 267 m n.m.

pošta: ne
zdravotní středisko: praktický lékař pro dospělé
policie: ne
škola: MŠ + ZŠ 1 - 5 roč.
vodovod: ano
plynofikace: ano
územní plán: územní plán obce - nově vydaný 09/2024

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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

336

Obec Samotišky, Vybíralova 4/8, Samotišky, 779 00 Olomouc 9

Celkový popis nemovité věci

Znalci nebylo umožněno nemovitost změřit, proto rozměry byly převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rekreační chaty, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, střecha je pultová s krytinou z plechu a lepenky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby a vinylu. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, plynový sporák na PB, vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva a elektrokotel, teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o byt 4+kk. Objekt je z roku 1981, postavený zřejmě na místě původního, menšího objektu. Celkový stav je podprůměrný, údržba je nedostatečná, celkové vybavení je průměrné. Chata je napojena na elektřinu, vlastní kopanou studny, kanalizace je svedena do jímky. Na pozemku se dále nachází zastřešený zapuštěný bazén, venkovní udírna, a porosty. Všechny tyto součásti a příslušenství jsou obsaženy ve stanovené obvyklé ceně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příložených LV č.527 a č.533 pro k.ú. Samotišky oba k datu 12.3.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|
- Komentář: Nemovitost je užívána vlastníkem

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 527

1. Rekreační objekt

LV č. 533

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rekreační objekt

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rekreační objekt
Adresa předmětu ocenění: ev.č. 47
772 00 Samotíšky
LV: 527 a 533
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Samotíšky
Katastrální území: Samotíšky
Počet obyvatel: 1 323

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 722,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo	II	0,98

sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,578,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,973}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi preferovaná oblast	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,139}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,108}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,196}$$

LV č. 527

rekreační objekt

1. Rekreační objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 287,- Kč/m ³

Započitatelná plocha

Název			Započitatelná plocha
1.PP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
sklep	50,24 m ²	0,50	25,12 m ²
			25,12 m²
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
užitná plocha	110,22 m ²	1,00	110,22 m ²
			110,22 m²
			135,34 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	66,99 m ²
1.NP:	114,13+38,83-6,0	=	146,96 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	66,99 m ²	2,20 m
1.NP:	146,96 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$66,99 \cdot 2,4$	=	$160,78 \text{ m}^3$
vrchní stavba:	$146,96 \cdot (2,6+3,6)/2$	=	$455,58 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>$616,36 \text{ m}^3$</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$146,96 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$213,95 \text{ m}^2$
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 1,46$	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: nadstandardní provedení a rozsah	V	0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,965 = \mathbf{0,894}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,973}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,139}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,287,- \text{ Kč/m}^3 * 0,894 = 2\,938,58 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 616,36 \text{ m}^3 * 2\,938,58 \text{ Kč/m}^3 * 0,973 * 1,139 = 2\,007\,282,64 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,007\,282,64 \text{ Kč}}$$

LV č. 533

pozemek

1. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,677,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,677,00) / 1\,677,00 = \mathbf{0,919}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi preferovaná oblast	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,148}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,148 = 1,194$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 578,-	1,194		1 884,13	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	350	1 677	1 884,13	
Redukční koeficient R = 0,919				1 731,52	2 903 759,04
Stavební pozemek - celkem			1 677	2 903 759,04	
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	2 903 759,04 Kč

Tržní ocenění majetku

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační objekt

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	135,34 m ²
Zastavěná plocha:	146,96 m ²
Výměra pozemku:	1 677,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rekreační objekt

Lokalita: Droždín č.e. 8

Popis: V-5827/2025-805

Pozemek: 953,00 m²

Započitatelná plocha: 125,00 m²

Zastavěná plocha: 89,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,97

K3 Poloha - lepší

0,95

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu

1,00

K5 Celkový stav - lepší

0,85

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]

Započitatelná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 28. 4. 2025

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

8 500 000

125,00

68 000

0,86

58 480



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

2. Rekreační objekt
Lokalita: Droždín č.e. 70
Popis: V-4182/2025-805

Pozemek: 1 568,00 m²
Započitatelná plocha: 68,00 m²
Zastavěná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 26. 3. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	68,00	63 235	0,81	51 220

3. Rekreační objekt

Lokalita: Lošov č.e. 34
Popis: V-4885/2025-805
Pozemek: 1 098,00 m²
Započitatelná plocha: 87,00 m²
Zastavěná plocha: 69,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,92
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 8. 4. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 490 000	87,00	74 598	0,77	57 440

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rekreační objekt											58 480,-
8 500 000,-	125	68 000,-	1,00	0,97	0,95	1,00	0,85	1,10	1,00	0,86	
2. Rekreační objekt											51 220,-
4 300 000,-	68	63 235,-	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,81	
3. Rekreační objekt											57 440,-
6 490 000,-	87	74 598,-	1,00	0,92	1,00	1,00	0,90	0,93	1,00	0,77	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	51 220 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 713 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 480 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	6,79 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,75 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	55 713 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	135,34 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 540 197 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 527

1. Rekreační objekt 2 007 283,- Kč

LV č. 527 - celkem: **2 007 283,- Kč**

LV č. 533

1. Pozemek

2 903 759,- Kč

LV č. 533 - celkem:

2 903 759,- Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem***** 3 / 8**

LV č. 533 - celkem:

1 088 910,- Kč**Cena zjištěná - celkem:****3 096 193,- Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****3 096 190,- Kč**

slovy: Tři miliony devadesát šest tisíc jedno sto devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**3 096 190 Kč**

slovy: Tři miliony devadesát šest tisíc jedno sto devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

rekreační objekt

LV č. 527**LV č. 527****Obvyklá cena****3 080 000 Kč**

slovy: Tři miliony osmdesát tisíc Kč

pozemek

LV č. 533**LV č. 533****Obvyklá cena****4 460 000 Kč**

Vlastnický podíl

3 / 8

1 672 500 Kč

slovy: Jeden milion šest set sedmdesát dva tisíc pět set Kč

Bez zařazení do částí

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační objekt

7 540 197,- Kč

Porovnávací hodnota	7 540 197 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 750 000 Kč
slovy: Čtyři miliony sedm set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v preferované lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí spoluvlastnictví pozemku ve funkčním celku a zanedbaná údržba objektu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

Obvyklá cena za celý pozemek se stavbou činí 7.540.000,- Kč. Tato hodnota bude rozdělena ve stejném poměru, jako je v ceně zjištěné. Stavba 40,87 % z celkové ceny, pozemek pak 59,13 %. Obvyklá cena stavby tak činí 3.080.000,- Kč, podílu o velikosti 3/8 pozemku pak 1.670.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 3/8 pozemku p.č.350, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1677 m², vč.příslušenství, zapsáno na LV č.533 pro k.ú. Samotíšky, a dále rekreačního objektu ev.č.47 v obci Samotíšky, zapsáno na LV č.527 pro k.ú. Samotíšky

Obvyklá cena

4 750 000 Kč

slovy: Čtyři miliony sedm set padesát tisíc Kč

Rozpad na jednotlivá LV:

LV č. 527

Obvyklá cena

3 080 000 Kč

slovy: Tři miliony osmdesát tisíc Kč

LV č. 533

Obvyklá cena

4 460 000 Kč

Vlastnický podíl

3 / 8

**1 672 500 Kč, po zaokrouhlení
pak 1 670 000 Kč**

slovy: Jeden milion šest set sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.527 pro k.ú. Samotišky	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.533 pro k.ú. Samotišky	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.527 pro k.ú. Samotičky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 1154/25 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 547077 Samotičky

Kat.území: 746037 Samotičky

List vlastnictví: 527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky	811030/5368	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Samotičky, č.e. 47

rod.rekr

350, LV 533

památkově chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění dlužného výživného do 31.8.2025 ve výši 44 604,- Kč a dalšího výživného 6 400,- Kč měsíčně

Oprávnění pro

Poláková Ella, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
106202/0179

Povinnost k

Stavba: Samotičky, č.e. 47

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Olomouci č.j. 50E-10/2025 -15 ze dne 05.09.2025. Právní moc ke dni 18.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 13:06:32. Zápis proveden dne 19.11.2025.

V-15263/2025-805

Pořadí k 04.09.2025 00:00

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění dlužného výživného do 31.8.2025 ve výši 42 400,- Kč a dalšího výživného 5 600,- Kč měsíčně

Oprávnění pro

Poláková Nicol, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
155204/0171

Povinnost k

Stavba: Samotičky, č.e. 47

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Olomouci č.j. 50E-10/2025 -15 ze dne 05.09.2025. Právní moc ke dni 18.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 13:06:32. Zápis proveden dne 19.11.2025.

V-15263/2025-805

Pořadí k 04.09.2025 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Obec: 547077 Samotišký

List vlastnictví: 527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
811030/5368

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1154/2025 -8 ze dne 10.09.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.09.2025 22:03:07. Zápis proveden dne 23.09.2025; uloženo
na prac. Olomouc

Z-7760/2025-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Samotišky, č.e. 47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1154/2025 -16 ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 22:00:53. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-7787/2025-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185EX-1154/2025 - 16. Právní moc ke dni 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 22:01:13. Zápis proveden dne 10.11.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-8991/2025-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
811030/5368

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-1081/2025 -20
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 17.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.10.2025 16:11:02. Zápis proveden dne 23.10.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-9108/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Samotišky, č.e. 47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, JUDr.
Karel Urban 097 EX-1081/2025 -23 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.10.2025 16:11:13. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac.
Olomouc

Z-8638/2025-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva darovací ze dne 27.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.08.2013.

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 547077 Samotičky
Kat.území: 746037 Samotičky List vlastnictví: 527
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky

V-8588/2013-805
RČ/IČO: 811030/5368

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.03.2026 02:10:10

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.533 pro k.ú. Samotičky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 1154/25 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 547077 Samotičky

Kat.území: 746037 Samotičky

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/6
Holcová Jitka Ing., Zámek 455, 69183 Drnholec	586226/0481	1/12
Kostková Andrea, Toveřská 126/2, 77900 Samotičky	735226/5327	1/32
Mikulík Jaromír Ing. Ph.D., Krausova 263/10, 77900 Samotičky	690407/5266	1/48
Novák Alfons, Waitova 1297/28, 79601 Prostějov	560804/1560	3/128
Novák Svatoslav Ing., Jaroslava Kaštila 3637/17, 79601 Prostějov	590316/1506	3/128
Obec Samotičky, Vybíralova 4/8, 77900 Samotičky	48769967	1/48
Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky	811030/5368	3/8
PREXIMA nemovitosti s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4	06987401	1/16
Pudel Aleš Ing., č.p. 132, 54454 Velký Vřeštov	560615/1166	1/96
Pudel Aleš, Porubská 826/8, Poruba, 70800 Ostrava	750918/5376	1/96
Pudel Tomáš Mgr., V Lipkách 220/3, 77900 Samotičky	750320/5358	1/48
Schinaglová Marie, Tichá 93/11, 77900 Samotičky	165814/404	1/48
Štumperová Lucie, K Lípě 219, 27351 Červený Újezd	785902/2567	1/64
Utíkalová Ludmila, Blažičkova 67/13, 77900 Bystrovany	605114/0920	1/12
Zedník Jiří, Toveřská 126/2, 77900 Samotičky	771213/4474	1/32
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	1/6

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
350	1677	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Samotičky, č.e. 47, rod.rekr, LV 527				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění dlužného výživného do 31.8.2025 ve výši 44 604,- Kč a dalšího výživného 6 400,- Kč měsíčně
- k 1/8

Oprávnění pro

Poláchová Ella, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
106202/0179

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Obec: 547077 Samotičky

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Parcela: 350

V-15263/2025-805

Pořadí k 04.09.2025 00:00

- o Zástavní právo soudcovské

k zajištění dlužného výživného do 31.8.2025 ve výši 42 400,- Kč a dalšího výživného 5 600,- Kč měsíčně
- k 1/8

Oprávnění pro

Poláchová Nicol, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
155204/0171

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:

811030/5368

Parcela: 350

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Olomouci č.j. 50E-10/2025 -15 ze dne 05.09.2025. Právní moc ke dni 18.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 13:06:32. Zápis proveden dne 19.11.2025.

V-15263/2025-805

Pořadí k 04.09.2025 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
811030/5368

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1154/2025 -8 ze dne 10.09.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.09.2025 22:03:07. Zápis proveden dne 23.09.2025; uloženo
na prac. Olomouc

Z-7760/2025-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 3/8

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
811030/5368

Parcela: 350

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1154/2025 -16 ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Obec: 547077 Samotišký

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k okamžiku 18.09.2025 22:00:53. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na
prac. Olomouc

Z-7787/2025-805

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185EX-1154/2025 - 16. Právní moc ke dni 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 22:01:13. Zápis proveden dne 10.11.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-8991/2025-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
811030/5368

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-1081/2025 -20
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 17.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.10.2025 16:11:02. Zápis proveden dne 23.10.2025; uloženo na prac. Brno-město
Z-9108/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 3/8

Povinnost k

Polách Tomáš, č.ev. 47, 77900 Samotičky, RČ/IČO:
811030/5368
Parcela: 350

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, JUDr.
Karel Urban 097 EX-1081/2025 -23 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.10.2025 16:11:13. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac.
Olomouc

Z-8638/2025-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 2139/1965 Rozhodnutí státního notářství ze dne 9.3.1966, právní moc
dne 9.3.1966.

POLVZ: 6/1966

Z-16300006/1966-805

Pro: Schinaglová Marie, Tichá 93/11, 77900 Samotičky

RC/IČO: 165814/404

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 279/1966 Odstupní smlouva ze dne 17.3.1966, reg. dne 6.4.1966.

POLVZ: 6/1966

Z-16300006/1966-805

Pro: Schinaglová Marie, Tichá 93/11, 77900 Samotičky

RC/IČO: 165814/404

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh ze dne 21.2.1996, paragraf 1.

POLVZ: 61/1996

Z-16300061/1996-805

Pro: Obec Samotičky, Vybíralova 4/8, 77900 Samotičky

ŘČ/IČO: 48769967

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 01:10:00

Obec: 547077 Samotišký

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Novák Alfons, Waitova 1297/28, 79601 Prostějov

560804/1560

- o Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast. práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. č.j. UZSVM/OOL/79/2024-OOLM ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 09:35:49. Zápis proveden dne 02.05.2024.

V-2022/2024-805

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
Česká republika,

RCĚ/ICĚO: 69797111

00000001-001

- o Smlouva kupní ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 08:30:00.
Zápis proveden dne 21.05.2024.

V-5767/2024-805

Pro: PREXIMA nemovitosti s.r.o., Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000
Praha 4

RČ/IČO: 06987401

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Olomouci 66D-1318/2024 -89 ze dne 28.11.2024. Právní moc ke dni 28.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2024 09:24:37. Zápis proveden dne 30.12.2024.

V-16294/2024-805

Pro: Pudel Tomáš Mgr., V Lipkách 220/3, 77900 Samotičky

RČ/IČO: 750320/5358

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.03.2026 02:10:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

strana 5

Kopie katastrální mapy

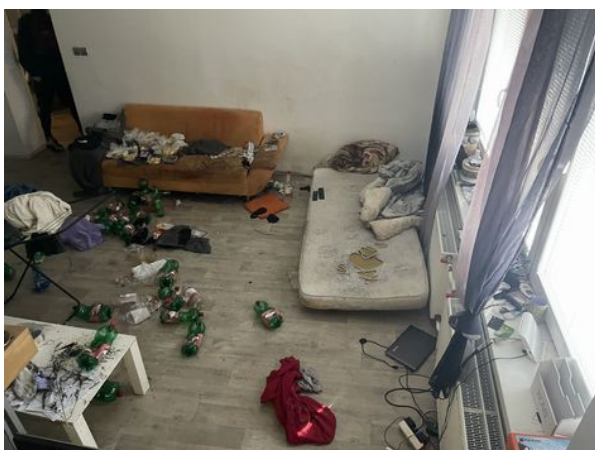
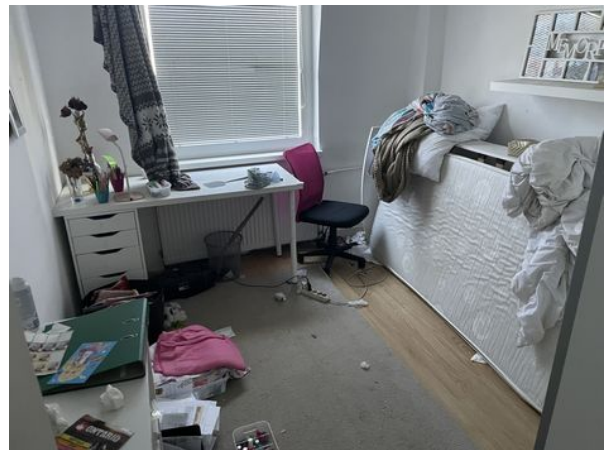
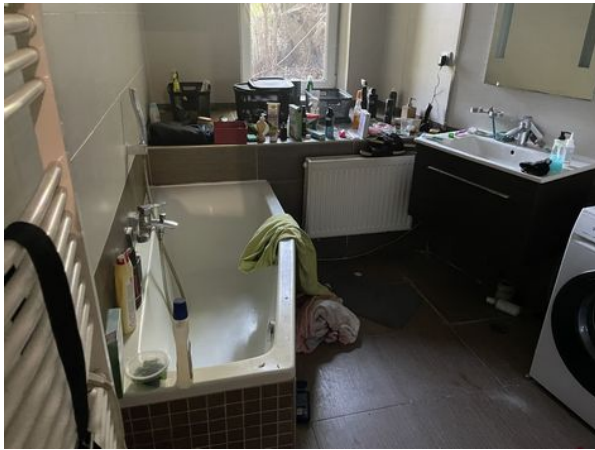




Fotodokumentace



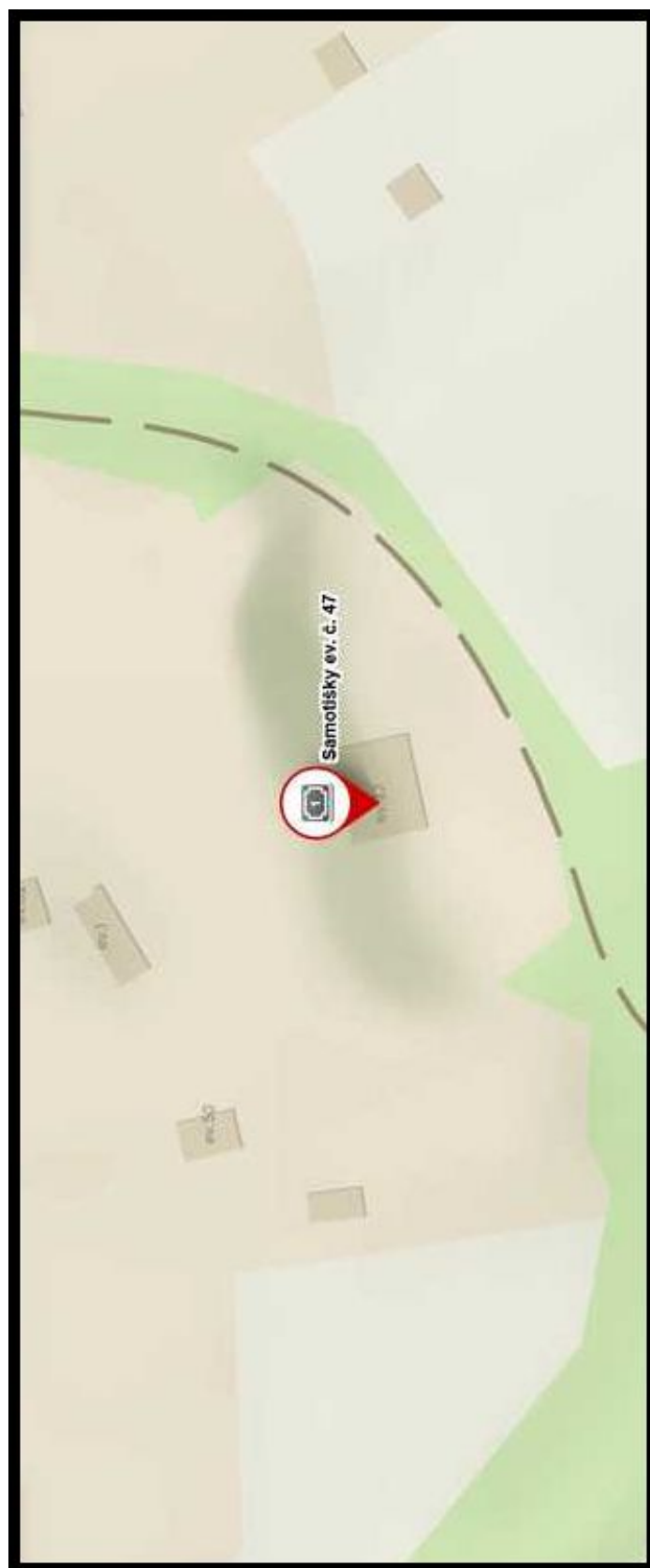


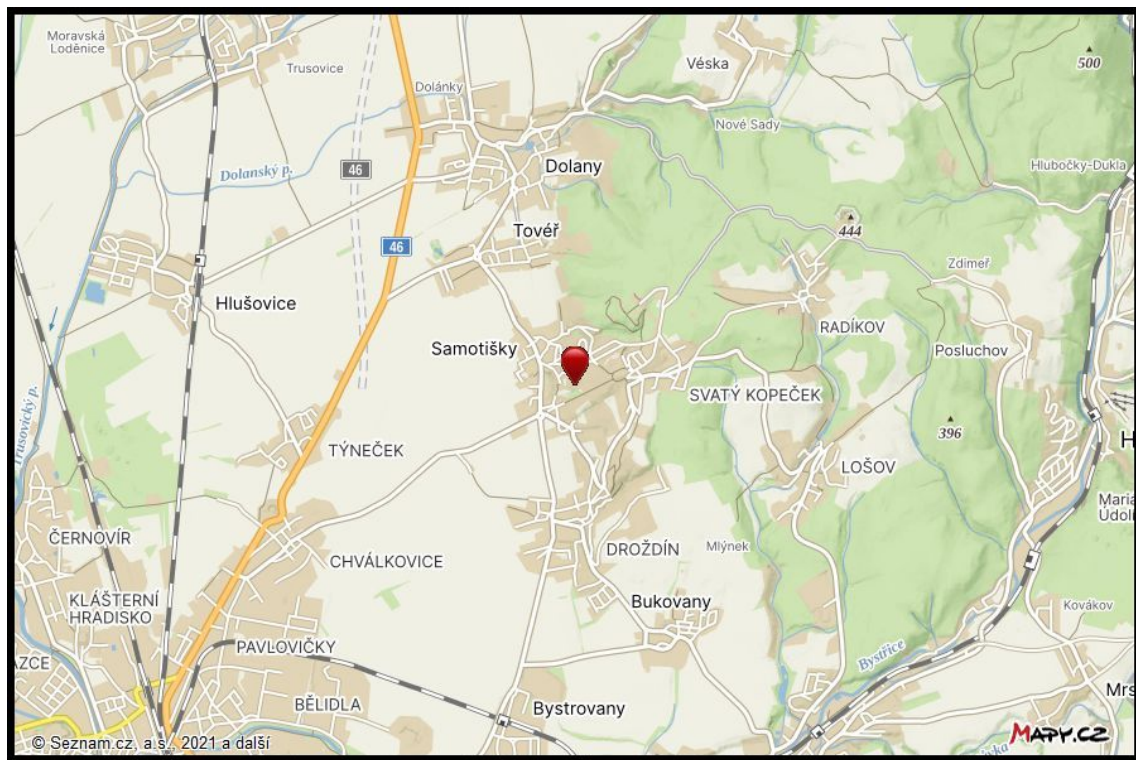
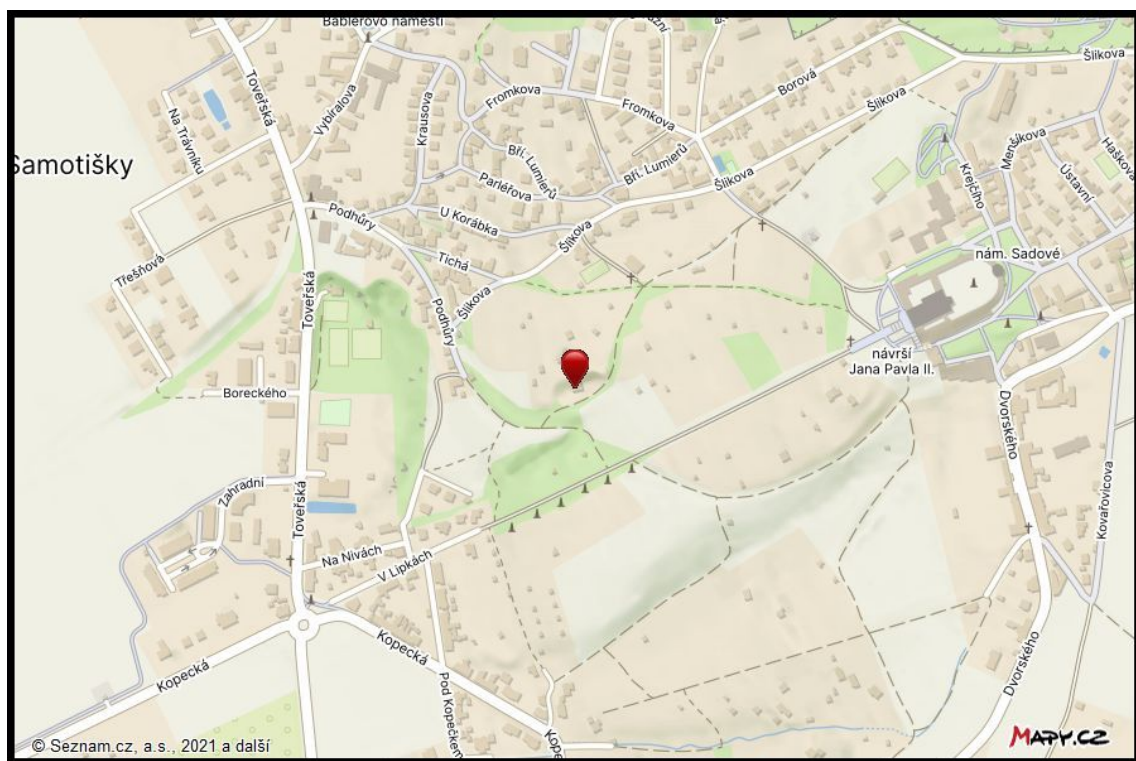




Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 22838/2026.

V Tršicích 01.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.