



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 039577 / 2026

(v interní databázi znalce posudek veden pod číslem 7874 / 2026)

o ceně obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 437/15, v bytovém domě č.p. 436, 437, 438 (Jeremiášova 437/4), který stojí na pozemcích p.č.st. 652, 653, 654, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 327/19230 na společných částech bytového domu č.p. 436, 437, 438 a pozemků p.č.st. 652, 653, 654, listy vlastnictví č. 2287, 539, 5730, vše k.ú. Povel, obec Olomouc, okres Olomouc.

Zhotovitel posudku: Znalecký a oceňovací institut s.r.o., znalecká kancelář,
Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov, tel. 582 334 822,
ustav@znalecky.cz,

Obor / odvětví: obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: doc. Ing. Dagmar Bařinová, PhD, insolvenční správce, kancelář
Tyršova 145/26, Ostrava, 702 00

Účel posudku: určení obvyklé ceny pro potřeby insolventního řízení

Počet vyhotovení: 3 ks v tištěné podobě z toho : objednavatel: 2 ks
archív zhotovitele: 1 ks

Výtisk číslo: pdf – el. kopie

**Datum zpracování
posudku:** 17. 6. 2026

Počet listů celkem: 24

Přílohy posudku: Situační plánek
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

OBSAH

- 1. Zadání znaleckého posudku ... str. 4**
 - 1.1. Odborná otázka zadavatele
 - 1.2. Účel znaleckého posudku
 - 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- 2. Výčet podkladů ... str. 5**
 - 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
 - 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
 - 2.3. Věrohodnost zdroje dat
- 3. Nález ... str. 7**
 - 3.1. Popis postupu při sběru dat
 - 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 4. Posudek ... str. 11**
 - 4.1. Popis postupu při analýze dat
 - 4.2. Výsledky analýzy dat
- 5. Odůvodnění ... str. 16**
 - 5.1. Interpretace výsledků analýzy
 - 5.2. Kontrola postupu
- 6. Závěr ... str.18**
 - 6.1. Citace zadané odborné otázky
 - 6.2. Odpověď
 - 6.3. Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
- 7. Znalecká doložka ... str. 19**
- 8. Přílohy ... str. 20**
 - 8.1. Situační plán
 - 8.2. Fotodokumentace
 - 8.3. Výpis z katastru nemovitostí
 - 8.4. Kopie katastrální mapy

SEZNAM UŽÍVANÝCH ZKRATEK

LV – list vlastnictví
KN – katastr nemovitostí
k.ú. – katastrální území
gpl – geometrický plán
p.č. – parcelní číslo
p.p.č. – pozemek parcelní číslo
č.p. – číslo popisné

č.e. (popř. ev.č.) – číslo evidenční
UP – územní plán

POUŽITÁ LITERATURA A METODICKÉ POMŮCKY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění
- Web Ministerstva spravedlnosti <https://znalci.justice.cz/> - zejména ilustrativní posudek a metodická příručka k ilustrativnímu posudku
- Web Ministerstva financí <http://www.mfcr.cz>
- Webový časopis a tištěná verze časopisu Soudní inženýrství na webu <https://www.sinz.cz/>
- Znalecké standardy organizace AZO a Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí
- Brožura - Ing. Petr Ort, Ph.D., Ing. Olga Ortová Šeflová a kolektiv autorů. Cenové mapy České republiky. Praha: Dashofer Holding, Ltd. & Verlag Dashofer, nakladatelství, s.r.o., roky 2019 do současnosti. ISBN 978-80-87963-74-6.
- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- Odborné semináře pořádané společností ČKOM, Asociace znalců a odhadců ČR, z.s., Campanus a Aliaves & Co., a.s. včetně akreditovaných seminářů MF
- ČSN 73 4055 (734055) Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů
- DUFEK, Zdeněk. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku / Zdeněk Dufek a kolektiv. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2023. ISBN 978-80-7380-920-1.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Dle objednávky je úkolem znalce určit obvyklou cenu nemovitých věcí pro zpeněžení v insolvenčním řízení k datu místního šetření dne 4.5.2026: bytové jednotky č. 437/15, v bytovém domě č.p. 436, 437, 438 (Jeremiášova 437/4), který stojí na pozemcích p.č.st. 652, 653, 654, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 327/19230 na společných částech bytového domu č.p. 436, 437, 438 a pozemků p.č.st. 652, 653, 654, listy vlastnictví č. 2287, 539, 5730, vše k.ú. Povel, obec Olomouc, okres Olomouc

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a současně může být použit pomocně i zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Současně byla pomocně použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb, vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

1.1.1. Datum ocenění

Oceněno v cenách platných ke dni 4. 5. 2026, ve stavu ke dni 4. 5. 2026 (místní šetření).

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je stanovení výchozí ceny pro zpeněžení v insolvenčním řízení.

Použití znaleckého posudku pro jiný než uvedený účel je nutné nejdříve se zpracovatelem posudku písemně odsouhlasit.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatelem byly sděleny skutečnosti o technickém stavu a závadách, které zpracovatel neměl možnost zcela ověřit. Jedná se o skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Veřejně dostupných map (zejména www.mapy.cz a www.maps.google.com) pro informace o situování v rámci obce a širšího území a dostupnosti občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti
- Webových portálů obcí pro informace o občanské vybavenosti
- Katastru nemovitostí pro vyhotovení výpisů z katastru nemovitostí, pro zjištění právně zajištěných přístupů k nemovitým věcem, pro ověření souladu parcelní kresby s fyzickým stavem zjištěným při místním šetření a pro dohledání zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí
- Portálu www.INEM.cz, který archívuje realitní inzerci
- Portálu www.cenovemapy.cz, které archívují sjednané kupní ceny
- Informací a podkladů od zadavatele a účastníků místního šetření
- Místního šetření

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- Objednávka ze dne 13. 4. 2026
- Výpis z katastru nemovitostí č. 2287, 539 a 15730 pro k.ú. Povel, obec Olomouc, okres Olomouc ze dne 7. 4. 2026 vyhotovený dálkovým přístupem do Katastru nemovitostí – viz příloha č. 3
- Snímek katastrální mapy pro k.ú. Povel, obec Olomouc, okres Olomouc ze dne 4. 5. 2026 – viz příloha č. 4
- Situační plán ze dne 4. 5. 2026 – viz příloha č. 1
- Místní šetření provedeno dne 4. 5. 2026 (pořízena fotodokumentace – viz příloha č. 2) za účasti pracovníka znalecké kanceláře a pana Miroslava Fojta
- Platný územní plán obce
- Povodňová mapa obce - <http://geoportal.gepro.cz/>
- Údaje o dosažených cenách (kupní smlouvy) - www.cuzk.cz
- Údaje o cenových ukazatelích ve stavebnictví - <https://cenovasoustava.cz/>
- Archivní nabídky realitních kanceláří na portálu www.INEM.cz

Znalci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Hlavním zdrojem dat o skutečném stavu byly samotné oceňované nemovité věci, které znalec zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí, pokud je tomu jinak, tato skutečnost je uvedena dále ve znaleckém posudku – zejména v bodu vyhodnocení omezení a rizik. Pokud to bylo možné, znalec při prohlídce a samotném posouzení verifikoval všechny podklady a data, která mu byla předána a která jsou sepsána výše, čímž ověřoval jejich věrohodnost. V případě podkladů, u kterých z jejich podstaty není možné ověřit věrohodnost (případně by to vyžadovalo nepřiměřeně složité a nákladné úkony), nelze věrohodnost ověřit, jelikož nebyly přímo znalcem vytvořeny. Typicky se jedná o podklady dodané zadavatelem či účastníky místního šetření, nabídky z realitní inzerce, kupní smlouvy, nájemní smlouvy apod.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup samotný

Níže uvedený nález je vypracován na základě standardního postupu při ocenění srovnatelného majetku. Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí. Byla vyloučena data, která neodpovídají požadavkům na určení ceny obvyklé či tržní hodnoty.

Dne 4. 5. 2026 byla provedena prohlídka za účasti pana Miroslav Fojta, na které byla znalcem opatřena data o oceňované nemovité věci. Typicky se jedná o účel užití a samotný druh oceňovaných nemovitých věcí, výměry, stavebně technický stav, stavebně-technický popis a vybavení). Znalec prováděl ohledání nemovitých věcí nedestruktivními metodami. Další data byla opatřena z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

3.1.2. Data získaná o oceňované nemovité věci

A) Charakteristika obce

Město Olomouc je krajským městem Olomouckého kraje ležící na řece Morava v rovinatém terénu při dálnici D46 a D35. Ve městě Olomouc, která je dostupná autobusovou i železniční dopravou, žije cca 100.500 obyvatel. V Olomouci je dostupná kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura. Další složky dopravy tvoří MHD (autobusy, tramvaje).

B) Poloha nemovitých věcí

Předmětné nemovité věci se nachází v zastavěné části obce v rovinatém terénu, ulice Jeremiášova, okolní zástavba je tvořena bytovými domy. Autobusová zastávka při bytovém domě. Parkování možné v okolí, parkovací možnosti omezené. Jedná se o polohu v rámci obce průměrnou. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci.

C) Údaje o bytovém domě č.p. 437

Jedná se o panelový bytový dům. Stavba je podsklepená se čtyřmi nadzemními podlažími. V 1.PP jsou situovány společné prostory a sklepy. V nadzemních podlažích jsou situovány byty. Stavba je napojena na všechny inženýrské sítě. V bytovém domě není výtah.

C.1) Technický stav

Stáří stavby je dle RÚIAN z roku 1980. Bytový dům je po revitalizaci v dobrém technickém stavu. Opotřebení určíme ve výši 35 %.

D) Údaje o bytové jednotce č. 437/15, k.ú. Povel

Předmětná jednotka sestává z bytu, který je situován ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu a má dispozici 1+1 s kompletním sociálním zařízením. Příslušenství tvoří balkon a sklepní kóje. Orientace na jih.

D.1) Technický stav

Byt v původním s umakartovým jádrem, okna původní dřevěná, elektroinstalace původní v hliníku. S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze konstatovat, že opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 60 %.

D.2) Stavebně-technická charakteristika

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce panelové, stropy s rovným podhledem železobetonové, zastřešení ploché, krytina tvořena hydroizolačními pásy, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady keramické pouze u sporáku, dveře dřevěné, okna dřevěná, povrchy místností PVC, koberec, vytápění dálkové, schodiště teraco, elektroinstalace světelná a motorová v bytovém domě, rozvody studené a teplé vody s dálkovou přípravou teplé vody, odkanalizování je provedeno ze všech zařizovacích předmětů do hloubkové kanalizace, vybavení kuchyně standardní s elektrickým sporákem, vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, splachovací WC a ostatní prvky tvoří digestoř a další prvky se nevyskytují.

D.3) Podlahová plocha

Místnost	Podlahová plocha (m2)		Započitatelná podlahová plocha (m2)
předsíň	3,34	1,00	3,34
koupelna s WC	3,07	1,00	3,07
pokoj	16,01	1,00	16,01
kuchyně	7,51	1,00	7,51
balkon	3,71	0,50	1,86
sklepní kóje	1,42	0,50	0,71
celkem	35,06		32,50

Podlahová plocha zaměřena při místním šetření.

D.4) Vybavení nemovité věci

Přesný popis vybavení je uveden v bodu D.2. Jedná se o standardně vybavenou nemovitou věc.

D.5) Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci

Jedná se o byt v bytovém domě. Právní stav o nemovité věci uvedený touto odpovídá.

F) Omezení a rizika

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 2287, k.ú. Povel nejsou v části C uvedena žádná omezení.

Dle povodňové mapy (<https://geoportal.gepro.cz/>) se oceňované nemovité věci nachází v území se zanedbatelným rizikem výskytu povodní a záplav (stupeň I).

Nejsou známa jiná rizika a omezení.

3.1.3. Stanovení kritérií výběru

A) Pro ocenění jednotky č. 437/15 – panelový byt 1+1

Na základě výše uvedeného popisu nemovitých věcí byly stanoveny tyto hodnototvorné parametry srovnatelných nemovitých věcí:

Lokalita: Město Olomouc

Příslušenství: Lodžie či balkon a sklepní kóje

Velikost: 30 m² až 38 m²

Technický stav: průměrný

Zdroj: kupní smlouvy podané max. 6 měsíců předcházejících datu zpracování posudku

Ostatní: účel využití bytu pro bydlení, byty v osobním vlastnictví

3.1.4. Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Pro ocenění jednotky č. 437/15

Výběr byl provedený na základě výše uvedených kritérií (hodnototvorné parametry). Na základě vyhodnocení těchto parametrů bylo nalezeno cca 12 srovnatelných nemovitých věcí, které se nabízely k prodeji. Tyto nemovité věci byly dále vyhledány a identifikovány v katastru nemovitostí, z čehož byly do srovnání přibrány 4 vzorky, které se zobchodovaly.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

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

A) Pro ocenění jednotky č. 437/15

	1 – Byt 1+1, Hraniční 18/23, Olomouc, 31 m²	
	Zrealizovaný prodej panelové bytové jednotky 1+1 č. 18/11, k.ú. Nová Ulice, na základě kupní smlouvy podané dne 13. 2. 2026 (V-2035/2026-805).	
	Cena: 2.500.000,- Kč 80.645,- Kč/m²	<i>Zdroj: kupní smlouva podaná dne 13. 2. 2026, cenovamapa.cz</i>

	2 – Byt 1+1, Stiborova 593/19, Olomouc, 33 m²	
	Zrealizovaný prodej panelové bytové jednotky 1+1 č. 593/27, k.ú. Neředín, na základě kupní smlouvy podané dne 23. 10. 2025 (V-15259/2025-805).	
	Cena: 2.800.000,- Kč 84.848,- Kč/m²	<i>Zdroj: kupní smlouva podaná dne 23. 10. 2025, cenovamapa.cz</i>

	3 – Byt 1+1, Brněnská 479/38, Olomouc, 31 m²	
	Zrealizovaný prodej panelové bytové jednotky 1+1 č. 479/20, k.ú. Nová Ulice, na základě kupní smlouvy podané dne 30. 4. 2025 (V-6230/2026-805).	
	Cena: 2.882.550,- Kč 92.985,- Kč/m²	<i>Zdroj: kupní smlouva podaná dne 30. 4. 2026, cenovamapa.cz</i>

		ze dne 28. 6. 2025
	4 – Byt 1+1, Lazecká 460/28, Olomouc, 32 m2 Zrealizovaný prodej panelové bytové jednotky 1+1 č. 460/22, k.ú. Lazce, na základě kupní smlouvy podané dne 27. 2. 2026 (V-2784/2026-805).	
	Cena: 2.900.000,- Kč 90.625,- Kč/m2	<i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 27. 2. 2026 a cenovamapa.cz</i>

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Na základě usnesení zadavatele je znaleckým úkolem určit obvyklou cenu. Ta dle definice níže má být určena srovnáním ze sjednaných cen. Nicméně ve znalecké praxi se obecně doporučuje provést více způsobů ocenění a posoudit, který z těchto způsobů nejlépe vystihuje oceňovanou nemovitou věc. Pokud by byl použit jiný způsob ocenění, než ocenění srovnávacím způsobem ze sjednaných cen, tak se jedná o tzv. tržní hodnotu. Ta se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího (srovnání nejen sjednaných cen ale také nabídkových), výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Proto je nejdříve nutné provést samotné posouzení trhu s daným segmentem nemovitých věcí a na základě toho poté vybrat vhodné způsoby ocenění.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. panelové **byty o velikosti 1+1**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, s danými omezeními, v dané lokalitě, ke dni ocenění a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka v souladu nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obchodovatelné**.

Z pohledu metody HABU (high and best use - nejvyšší a nejlepší využití) lze nejlepší využití shledávat ve stávajícím využití.

Pozitiva: dobrá lokalita

Negativa: umakartové jádro, původní dřevěná okna, technický stav bytu vhodný ke kompletní rekonstrukci, bez výtahu, výhled na rušnou silnici a parkoviště

Z výše uvedeného lze konstatovat, že bude provedeno ocenění srovnávacím způsobem ze sjednaných cen, který obecně nejlépe vystihuje aktuální situace na trhu, a dále bude proveden způsob nákladový.

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu zpracování znaleckého posudku.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² podlahové plochy. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí. Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně nemovitých věcí určené znalcem pro srovnávací analýzu:

Pro ocenění bytové jednotky č. 437/15

Hodnototvorné parametry	Korekce	Vzorek č. 1 - Hraniční
K1 - Lokalita	1,00	srovnatelná lokalita
K2 - Příslušenství	1,00	srovnatelné - balkon, sklep
K3 - Velikost	0,98	mírně menší
K4 - Technický stav	1,00	srovnatelný - původní stav
K5 - Zdroj	1,02	kupní smlouva podaná dne 13.2.2026
K6 - Ostatní	1,00	bez dalších
Celkem	0,9996	$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$

Hodnototvorné parametry	Korekce	Vzorek č. 2 - Stiborova
K1 - Lokalita	1,02	mírně horší lokalita
K2 - Příslušenství	1,00	srovnatelné - balkon, sklep
K3 - Velikost	1,00	srovnatelná plocha
K4 - Technický stav	1,00	srovnatelný - původní stav
K5 - Zdroj	1,05	kupní smlouva podaná dne 23.10.2025
K6 - Ostatní	1,00	bez dalších

Celkem	1,0710	$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$
---------------	---------------	-----------------------------------

Hodnototvorné parametry	Korekce	Vzorek č. 3 - Brněnská
K1 - Lokalita	1,00	srovnatelná lokalita
K2 - Příslušenství	1,00	srovnatelné - balkon, sklep
K3 - Velikost	0,98	mírně menší
K4 - Technický stav	1,00	srovnatelný - původní stav
K5 - Zdroj	1,00	kupní smlouva podaná dne 30.4.2026
K6 - Ostatní	1,00	bez dalších
Celkem	0,9800	$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$

Hodnototvorné parametry	Korekce	Vzorek č. 4 - Lazecká
K1 - Lokalita	1,00	srovnatelná lokalita
K2 - Příslušenství	1,00	srovnatelné - balkon, sklep
K3 - Velikost	0,99	mírně menší
K4 - Technický stav	1,00	srovnatelný - původní stav
K5 - Zdroj	1,02	Kupní smlouva podaná dne 27.2.2026
K6 - Ostatní	1,00	bez dalších
Celkem	1,0098	$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$

4.1.2. Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty

Dle ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů: 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.

Dle ustanovení § 2 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů: 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.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání (srovnání nejen sjednaných cen ale také nabídkových), výnosového nebo nákladového.

Jak bylo uvedeno výše, v tomto znaleckém posudku vypracujeme nákladový způsob ocenění.

A) Nákladový způsob ocenění

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snižené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění bytů je zjištění podlahové plochy. Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je portál <https://www.cenovasoustava.cz/> společnosti RTS, a.s..

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Posledním krokem při stanovení věcné hodnoty je vynásobení získané časové ceny koeficientem prodejnosti, který zohledňuje situaci na trhu s nemovitostmi (poměr mezi věcnou hodnotou a realizovanou kupní cenou). Tento koeficient je stanoven na základě analýzy trhu s nemovitostmi v dané lokalitě:

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.2.1. Pro určení ceny obvyklé

Jednotkové sjednané ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy (viz výše) upraveny celkovou korekcí:

Pro ocenění jednotky č. 437/15

	Vzorek č. 1	Vzorek č. 2	Vzorek č. 3	Vzorek č. 4
Sjednaná jednotková cena (Kč/m ²)	80 645 Kč	84 848 Kč	92 985 Kč	90 625 Kč
Celková korekce	0,9996	1,0710	0,9800	1,0098
Jednotková cena upravená po vynásobení korekcí (Kč/m ²)	80 613 Kč	90 872 Kč	91 125 Kč	91 513 Kč

Výpočet průměrné jednotkové ceny	(104.238+101.045+106.938+104.648) / 4
Průměrná upravená jednotková cena (Kč/m ²)	88 531 Kč
Započitatelná podlahová plocha (m ²)	32,5
Výpočet obvyklé ceny	2 877 252 Kč
Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení	2 880 000 Kč

4.2.2. Pro určení tržní hodnoty

A) Nákladový způsob ocenění

A.1) Byt č. 437/15

Podlahová plocha započitatelná celkem	m2	32,50
Jednotková cena (určeno odborným odhadem)	Kč/m2	60 000,00
Reprodukční cena za plochu	Kč	1 950 000,00
Snížení ceny za opotřebení 60 %	Kč	- 1 170,00
Časová cena stavby	Kč	780 000,00
Koeficient prodejnosti		2,30
Věcná hodnota	Kč	1 794 000

A.3) Pozemky

Na základě srovnání se obvyklá cena obdobných stavebních pozemků pohybuje ve výši kolem 7.000,- Kč/m2. Celková cena tedy činí: $(228+225+228) \text{ m}^2 * 7.000,- \text{ Kč/m}^2 = 1.596.453,- \text{ Kč}$. Podíl na pozemku pak tedy činí: $1.596.453,- \text{ Kč} * (327/19230) = \underline{\underline{27.147,- \text{ Kč}}}$.

A.3) Věcná hodnota celkem

Byt	1 794 000,- Kč
Pozemky	27 147,- Kč
Celkem	1 821 147,- Kč
...po zaokrouhlení	1 820 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

5.1.1. Pro určení ceny obvyklé

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených hodnototvorných parametrů. Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných ve srovnatelné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K6 včetně jejich zdůvodnění.

Srovnávané nemovité věci jsou obtížně srovnatelné s ohledem na památkovou ochranu a rozsáhlé pozemky, které jsou také památkově chráněné. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou podlahovou plochou oceňovaných nemovitých věcí a následně provedeno zaokrouhlení.

Obvyklá cena byla určena ve výši 2.880.000,- Kč

5.1.2. Pro určení tržní hodnoty

Pro určení tržní hodnoty byl použit nákladový způsob ocenění. Byla vypočtena podlahová plocha, zhodnoceno vybavení, určeno opotřebení odborným odhadem, určen koeficient prodejnosti a přidělena jednotková cena.

Nákladová hodnota činí: 1.820.000,- Kč

5.1.3. Rekapitulace

Obvyklá cena	2.880.000,- Kč
Tržní hodnota – nákladový způsob	1.820.000,- Kč
Výsledná obvyklá cena	2.880.000,- Kč

Znaleckým úkolem bylo určit obvyklou cenu, kterou bylo možné určit ze sjednaných prodejů. Dále byla také určena tržní hodnota ve výši určené nákladovým způsobem ocenění, která má podpůrný charakter. Dle výše provedené analýzy tedy považujeme za hodnotu s vyšší vypovídací schopností obvyklou cenu. Závěrem a odpovědí na otázku zadavatele tedy bude obvyklá cena.

5.2. KONTROLA POSTUPU

5.2.1. Pro určení ceny obvyklé

- Zdrojem dat bylo místní šetření, dodané podklady, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří, katastr nemovitostí.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci. Obvyklou cenu bylo možné určit.

5.2.2. Pro určení tržní hodnoty

- Zdrojem dat bylo místní šetření, dodané podklady, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří, katastr nemovitostí.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Pro určení tržní hodnoty byl zvolen nákladový způsob ocenění.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.
- Na základě analýzy byla data upravena, aby odpovídala oceňovaným nemovitým věcem.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Dle objednávky je úkolem znalce určit obvyklou cenu nemovitých věcí pro zpeněžení v insolvenčním řízení k datu místního šetření dne 4.5.2026: bytové jednotky č. 437/15, v bytovém domě č.p. 436, 437, 438 (Jeremiášova 437/4), který stojí na pozemcích p.č.st. 652, 653, 654, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 327/19230 na společných částech bytového domu č.p. 436, 437, 438 a pozemků p.č.st. 652, 653, 654, listy vlastnictví č. 2287, 539, 5730, vše k.ú. Povel, obec Olomouc, okres Olomouc

6.2. ODPOVĚĎ

Obvyklá cena nemovitých věcí pro zpeněžení v insolvenčním řízení k datu místního šetření dne 4.5.2026: bytové jednotky č. 437/15, v bytovém domě č.p. 436, 437, 438 (Jeremiášova 437/4), který stojí na pozemcích p.č.st. 652, 653, 654, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 327/19230 na společných částech bytového domu č.p. 436, 437, 438 a pozemků p.č.st. 652, 653, 654, listy vlastnictví č. 2287, 539, 5730, vše k.ú. Povel, obec Olomouc, okres Olomouc se pohybuje ve výši kolem:

2.880.000,- Kč

Slovy: Dvamilionyosmsetosmdesáttisíc korun českých

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Znalec vychází z dohledaných a sebraných dat, jejichž přesnost a správnost ověřoval možnými prostředky, nicméně není možné tyto nepřesnosti odstranit zcela (typicky se jedná o stavebně-technický popis nemovitých věcí, výměry a další údaje v realitní inzerci, výše kupní ceny či nájmu, u kterých není znalci známo pozadí těchto jednání, vstupní data pro nákladový způsob ocenění s významnou odchylkou apod.).

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

Zpracovatelé posudku

Ing. František Kocourek

Osoba oprávněná podávat vysvětlení

Ing. František Kocourek

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Za vypracování znaleckého posudku je účtována smluvní odměna.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039577/2026.

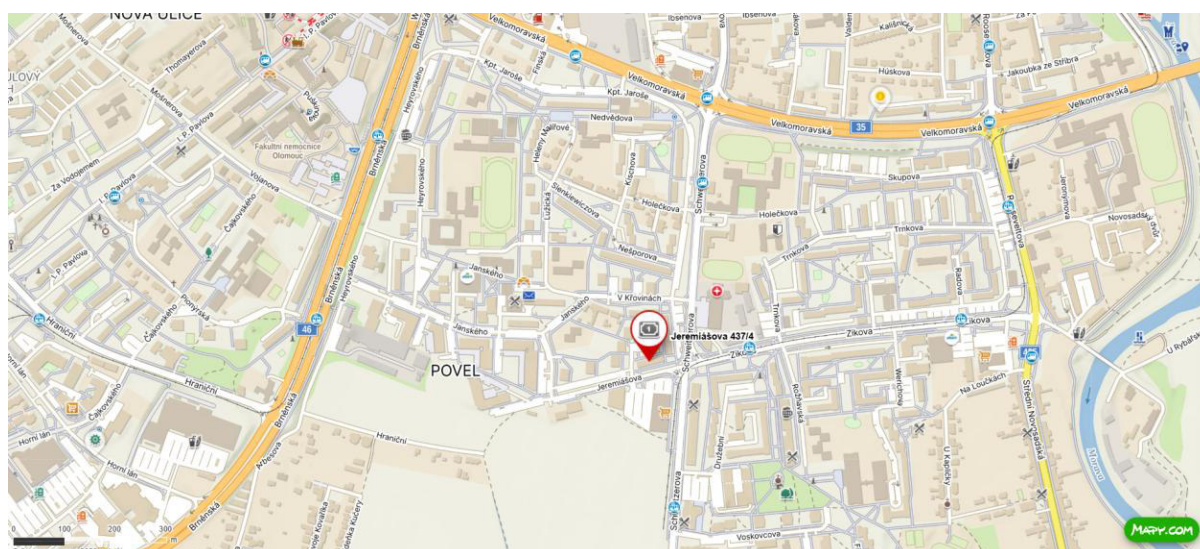
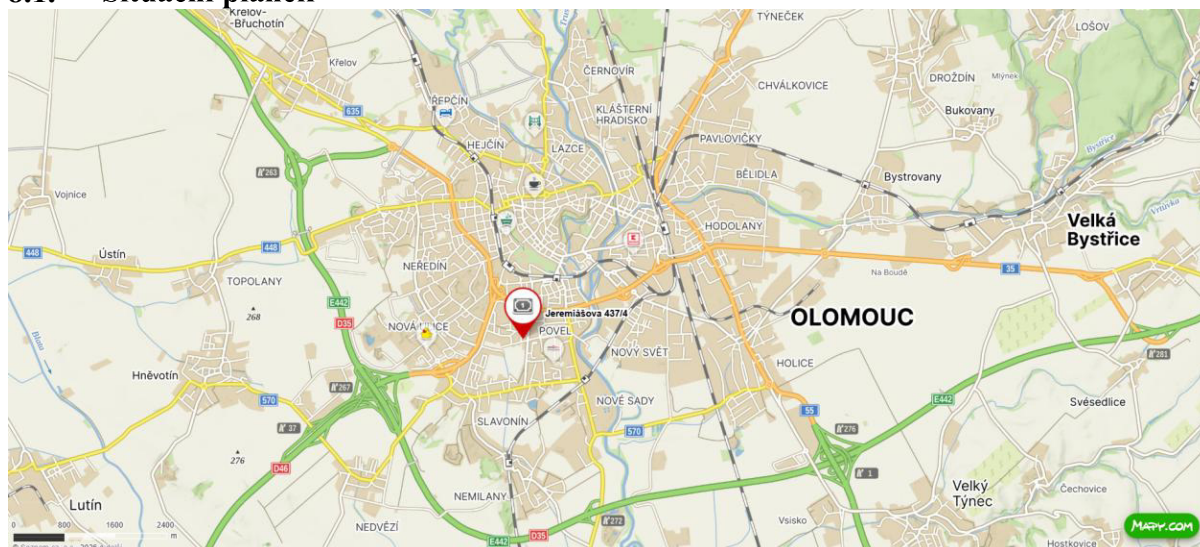
V Prostějově, dne 17. 6. 2026

Ing. František Kocourek
znalec



8. PŘÍLOHY

8.1. Situační plánek



8.2. Fotodokumentace



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYTOVÝ DŮM



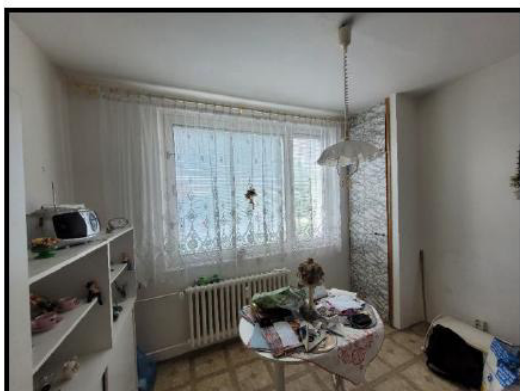
PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYTOVÝ DŮM



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYT



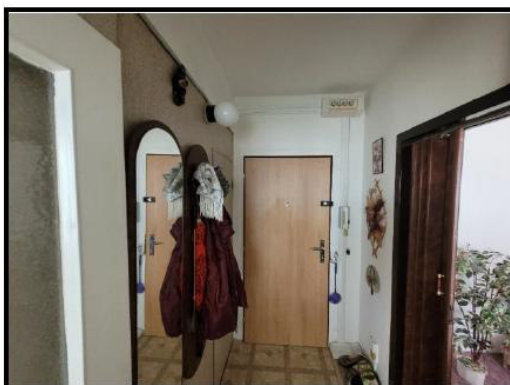
PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYT



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYT



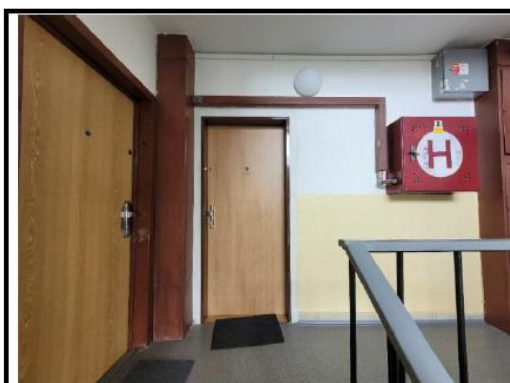
PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYT



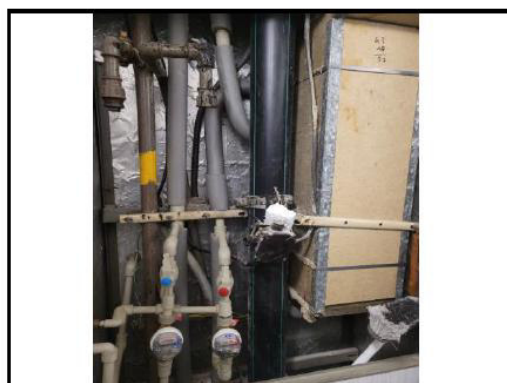
PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BYT



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – BALKON



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – SPOLEČNÉ PROSTORY



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI – STOUPAČKY

8.4. Kopie katastrální mapy

