Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 28411/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 369** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Grygov, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 369), v k.ú. Grygov, obec Grygov, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:	JUDr. Lukáš Jícha soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov Komenského 38 750 02 Přerov IČO: 04886674
Číslo jednací zadavatele:	**203 ExD 38/26-7**
Číslo položky v evidenci posudků:	**077680/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7. 10. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 15. 10. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 24. 9. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 ExD 38/26-7**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 369** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 247 m^2, jehož součástí je stavba: **Grygov, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 369), v k.ú. Grygov, obec Grygov, okres Olomouc.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 ExD 38/26-7.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 395, pro k.ú. Grygov, obec Grygov, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 24.9.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Grygov, obec Grygov, okres Olomouc, vyhotovená objednavatelem dne 24.9.2026.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7. 10. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ondřeje Mlčocha a uživatele předmětu ocenění pana Maxima Ilkova.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Olomoucký
Okres	Olomouc
Obec	Grygov
Katastrální území	Grygov (636266)
Ulice	Valentova č. p. 23
PSČ	783 73
Počet obyvatel	1 548
List vlastnictví číslo	395
Vlastník	NIA-NIL s.r.o. Jiráskova 141/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami a vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Grygov, v řadové zástavbě jako řadový koncový. Předmět ocenění se nachází na adrese: Valentova 23, 783 73 Grygov. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 136/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje, a na pozemku p.č. 409/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Grygov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Grygov dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené a betonové *s izolací*
Zdivo:	smíšené
Stropy:	dřevěné trámové s SDK podhledy
Střecha:	sedlová
Krytina:	eternitové šablony, vlnitý eternit
Klempířské konstrukce:	žlaby plechové
Vnitřní omítky:	SDK + zateplení + běžný nátěr
Fasádní omítky:	vápenné hrubé, z části chybí
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické *koupelna - kuchyně - WC*
Schody:	-
Dveře:	dřevěné náplňové *zárubně dřevěné*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	plovoucí podlahy
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba
Vytápění:	LOKÁLNÍ el. přímotopy, kamny s výměníkem, podlahové
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. varná deska, el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo - sprchový kout (chybí stěna koutu)
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2024 byla provedena kompletní modernizace vnitřního vybavení. Byly provedeny nové SDK podhledy a SDK vnitřní příčky se zateplením, byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí a kuchyně. Byly položeny nové plovoucí podlahy a podlahové krytiny z keramické dlažby, okna vyměněna okna za nová plastová a osazena nová dveřní křídla a zárubně. Celkový technický stav objektu lze hodnotit jako špatnou, údržba vnitřního vybavení je na díky provedené rekonstrukci na dobré úrovni.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- drátěné pletivo v ocelových rámech a na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Krčmaň, okres Olomouc

Pozemek: **97, LV 584** *Součástí je stavba:* **Krčmaň, č.p. 116, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.550.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 28.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 10:14:26. Zápis proveden dne 01.07.2025. **V-8088/2025-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **97, LV 584** *Součástí je stavba:* **Krčmaň, č.p. 116, rod.dům**; **98, LV 584**

2. Rodinný dům, k.ú. Majetín, okres Olomouc

Pozemek: **324, LV 1410** *Součástí je stavba:* **Majetín, č.p. 146, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 12:54:14. Zápis proveden dne 13.01.2025. **V-17452/2024-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **324, LV 1410** *Součástí je stavba:* **Majetín, č.p. 146, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Přáslavice u Olomouce, okres Olomouc

Pozemek: **St. 230, LV 2275** *Součástí je stavba:* **Přáslavice, č.p. 183, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 27.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2026 11:58:26. Zápis proveden dne 09.09.2026. **V-12387/2026-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 230, LV 2275** *Součástí je stavba:* **Přáslavice, č.p. 183, rod.dům**; **1144/1, LV 2275**; **1147/5, LV 2275**

4. Rodinný dům, k.ú. Holice u Olomouce, okres Olomouc

Pozemek: **602, LV 115** *Součástí je stavba:* **Holice, č.p. 122, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.840.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní č. j. 63/2026 ze dne 05.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2026 14:13:22. Zápis proveden dne 02.07.2026. **V-8619/2026-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **602, LV 115** *Součástí je stavba:* **Holice, č.p. 122, rod.dům**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Krčmaň, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	4 550 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	379 m2 - mírně větší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,92	9.6.2025
Upravená cena (UC)	3 723 434,73 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Majetín, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	132 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,88	19.12.2024
Upravená cena (UC)	3 189 792,66 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Přáslavice u Olomouce, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	4 200 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,15	925 m2 - větší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	1,00	18.8.2026
Upravená cena (UC)	3 162 055,34 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Holice u Olomouce, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	3 840 000,– Kč	
K_{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	239 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	1,00	10.6.2026
Upravená cena (UC)	3 339 130,43 Kč	

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

Minimální cena		3 162 055,34 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 4	3 353 603,29 Kč
Maximální cena		3 723 434,73 Kč
Obvyklá cena		3 350 000,– Kč
Obvyklá cena		**3 350 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**3 350 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 24. 9. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 ExD 38/26-7**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 369** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 247 m^2, jehož součástí je stavba: **Grygov, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 369), v k.ú. Grygov, obec Grygov, okres Olomouc.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

3 350 000,- Kč

Cena slovy: třimilionytřistapadesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

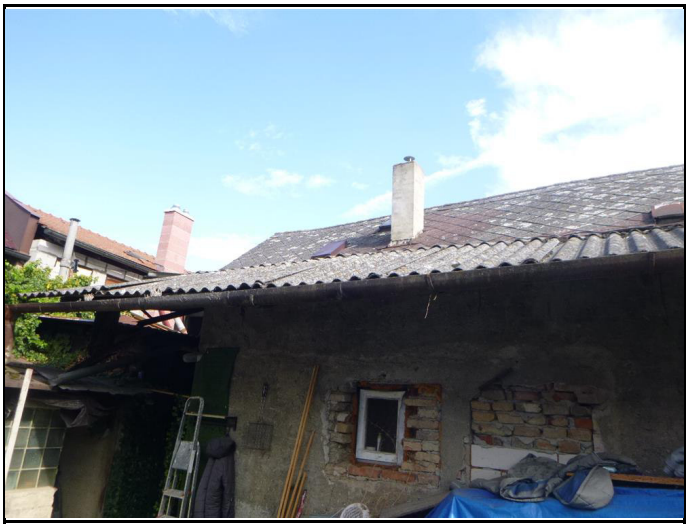
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:
Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

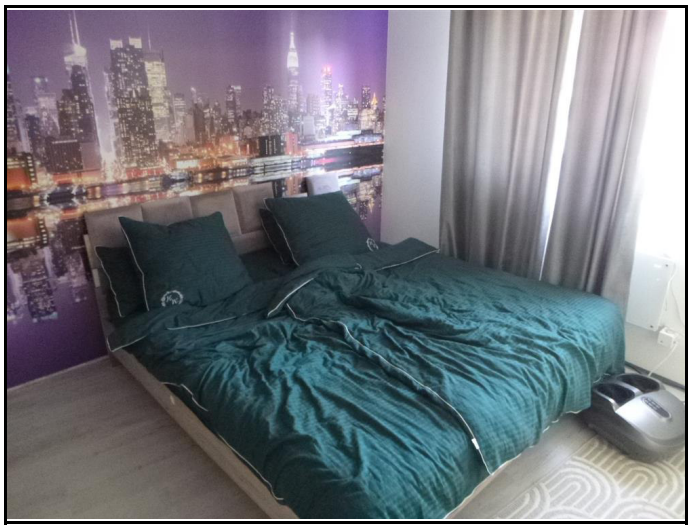






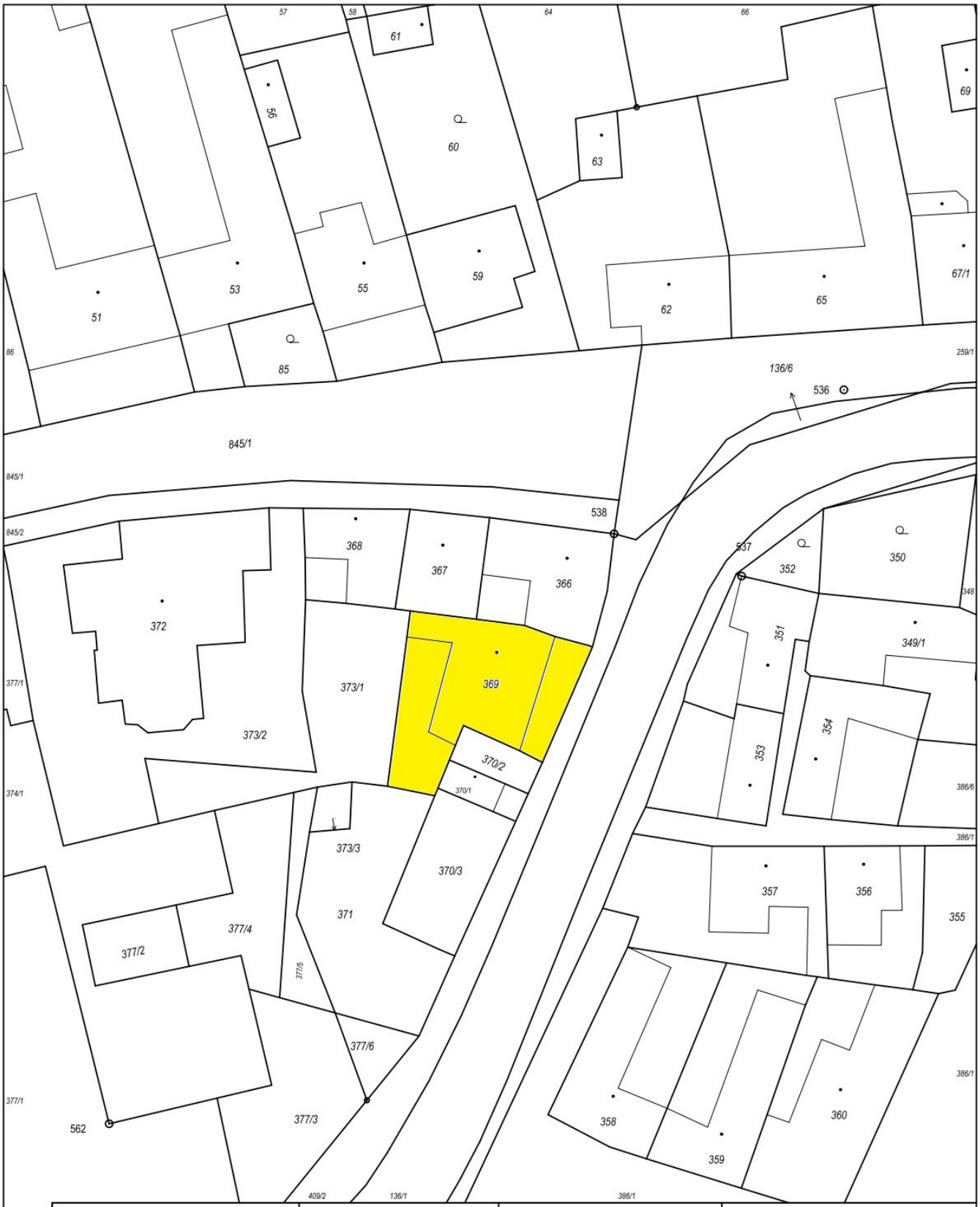












Katastrální úřad pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Olomouc	Okres Olomouc	Obec Grygov	Podpis Číslo
Kat. území Grygov	Mapový list č. OLOMOUC 7-3/43	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 24.09.2026 08:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 24.09.2026 09:14:39

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **077680/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 15. 10. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.10.20 14:23:45 +02'00'

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com