

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 031519/2026

(ev. č. 239-15/2026)

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc. č. st. 1275/9, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž, vč. příslušenství a součástí, zapsáno na LV č. 887, vše v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov

Zadavatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Jana Slušná, soudní exekutor
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
č.j. 222 EX 2613/20-462

Podle stavu ke dni 6. 5. 2026 vypracoval:

Ing. Kristýna Hudcová
obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Hlavní třída 841/58, 708 00 Ostrava
IČ 73947814
tel.: +420 606 880 217
e-mail: hudcova.ova@gmail.com

Posudek obsahuje:

35 stran vč. titulní strany a příloh

Posudek se předává:

v jednom elektronickém vyhotovení

Místo a datum vyhotovení:

29. května 2026, Ostrava

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě usnesení, ze dne 1. 4. 2026, vydané Exekutorským úřadem Praha 10, č. j. 222 EX 2613/20-462, ocenit nemovitou věc, a to:

- **pozemek parc. č. st. 1275/9, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž, vč. příslušenství a součástí**, zapsáno na LV č. 887, vše v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství, b) jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru posudku. Místní šetření bylo provedeno pouze z vnější části objektu bez zpřístupnění interiéru. Technický stav vnitřních konstrukcí a vybavení byl pro účely tohoto znaleckého posudku uvažován jako standardní, odpovídající technickému stavu objektu zjištěnému při vnější prohlídce. Výměry použité pro ocenění byly převzaty z údajů katastru nemovitostí a doplněny orientačním zaměřením přístupných částí objektu z vnější strany.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.05.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku znalkyně využila níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé/tržní ceny nemovitých věcí.

Údaje o realizovaných prodejích a dosažených cenách nemovitostí byly získány dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, další informace byly získány z cenových databází (INEM, Ikarus), veřejně přístupných mapových podkladů, a dalších dostupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady zajištěné znalcem:

- výpis z katastru nemovitostí č. 887, pro k. ú. a obec Lipník nad Bečvou, ze dne 20.5.2026, vyhotovený dálkovým přístupem do KN,
- snímek katastrální mapy, dostupný na <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>,
- Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jany Slušné č.j. 222 EX 2613/20-462 o ustanovení znalce ze dne 1.4.2026
- skutečnosti a výměry zjištěné a provedené při místním šetření, pořízená fotodokumentace,
- mapové podklady z Portálu územního plánování Olomouckého kraje, dostupné na <https://uap.olkraj.cz/>,
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN, dostupná na adrese <https://vdp.cuzk.cz/>,
- mapové podklady archivu Zeměměřičského úřadu, dostupné na <https://ags.cuzk.cz/archiv/>,
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů – veřejných seznamů, zejména na cuzk.cz,
- Povodňový plán České republiky, dostupný na adrese http://www.dppcr.cz/html_pub/index.html?a_titulni_list.htm
- Cenovamapa.cz, spol. Octopus, databáze INEM,
- další internetové zdroje - sreality.cz, mapy.cz, aj.

Použitá literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění,
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění,
- Znalecké standardy AZO, 2016,
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2016),
- Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1997,

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec považuje vybrané zdroje dat za věrohodné, avšak ne ve všech případech je možné věrohodnost ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy cena zjištěná, tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění.

Obvyklá cena

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„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**.“*

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u majetku, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje. Je to cena běžná, která odráží zvyky na lokálním trhu v daném čase. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, tzn. neexistuje trh s daným majetkem, nemůže existovat ani cena obvyklá. Lze tak konstatovat, že cenu obvyklou nelze stanovit, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku.

Tržní hodnota

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tržní hodnota definována následujícím způsobem:

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.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kancelářemi a

vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

- *Poloha nemovitostí*: vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.
- *Využitelnost nemovitostí*: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).
- *Vlastnické vztahy a zátěžová břemena*: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory).
- *Situace na realitním trhu*: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku je použita **cena zjištěná a porovnávací metoda k následnému určení obvyklé ceny**, jelikož podrobným průzkumem dostupných zdrojů byl nalezen v dané či srovnatelné lokalitě dostatek realizovaných cen obdobných nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka a orientační zaměření oceňovaných nemovitých věcí byly provedeny dne 6. 5. 2026 za přítomnosti znalce, povinný se přes předchozí písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil, výzva povinnému nebyla doručena z důvodu nevyzvednutí zásilky povinným.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku tak byla provedena pouze vnější obhlídka s orientačním zaměřením přístupných částí objektu a pořízením fotodokumentace.

Další informace týkající se stavebně technického stavu a užívání nemovitosti byly získány z veřejně dostupných podkladů. Skutečnosti týkající se zejména vnitřního vybavení, konstrukcí a technického stavu interiéru, které nebylo možné při místním šetření ověřit, jsou pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažovány jako standardní, odpovídající stáří a charakteru objektu. Jejich stav, opotřebení a předpokládaná další životnost byly stanoveny odborným odhadem zpracovatele.

Následovalo samotné zpracování, kdy za použití platných oceňovacích předpisů byla stanovena cena zjištěná nemovitých věcí, dále byly ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.inem.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, a informací o kupních cenách ze sbírky listin, vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro stanovení porovnávací hodnoty.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalkyně použila standardní metody ocenění, aplikovala základní zásady pro zachování objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou

Vlastnické a evidenční údaje

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 09:35:02

Okres: CZ0714 Přerov

Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou

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

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 887

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou

780808/5703

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1275/9

16 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1275/9

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, nebyly zjištěny zásadní rozdíly. Stavebně-technická dokumentace ani jiná dokumentace nebyla předložena.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází ve městě a katastrálním území Lipník nad Bečvou. Lipník nad Bečvou je město s rozšířenou působností v okrese Přerov v Olomouckém kraji, ležící cca 25 km východně od Olomouce a 13 km severovýchodně od Přerova.

Oceňované nemovitosti jsou umístěné při JV okraji vlastního zastavěného území obce, cca 1km od centra města. Oceňovaný pozemek parc. č. st. 1275/9, jehož součástí je stavba řadové garáže bez čp/če, je umístěn ve volně přístupném areálu řadových garáží, celkem v počtu 33, které se nachází při nízkopodlažních bytových domech. Okolí - nízkopodlažní bytové domy, zastavitelné plochy určené pro veřejnou vybavenost, městské bydlení a pro tělovýchovu a sport.

Lokalita je dopravně dostupná, silnice I. třídy ve vzdálenosti cca 1,3km, zastávka – bus cca 230m.

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je z veřejné komunikace – ul. Hranická a dále přes zpevněnou komunikaci na pozemku parc. č. 2863/7 a nezpevněný pozemek parc. č. 4034, vše v majetku města Lipník n. Bečvou.

Celkový popis nemovité věci

1) Stavba

Garáž bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. st. 1275/9

Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, umístěná v bloku dvouřadých garáží ve druhé řadě v pořadí pátá zleva. Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt, s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní. Dle dostupných informací byl objekt postaven cca v 70.letech 20.st. Stavba je součástí pozemku parc. č. st. 1275/9.

Stavebně-technický se na základě vnějšího ohledání jeví průměrný s předpokladem provedení menších stavebních úprav. Vnitřní prohlídka a přesné zaměření objektu nebyly umožněny. Pro potřeby ocenění byly použity výměry z veřejně dostupných podkladů, zejména z údajů katastru nemovitostí a z orientačního vnějšího zaměření. Zastavěná plocha garáže činí cca 16,00 m².

Konstrukce, vybavení	popis
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	*
4. Krov, střecha	plochá, drolíci se betonový přesah střechy
5. Krytina	IPA
6. Klempířské konstrukce	TiZn - žlab, svod, zkorodované oplechování přesahu střechy
7. Úpravy povrchů	vápenocementová omítka, lokálně již opadaná
8. Dveře	nejsou
9. Okna	nejsou
10. Vrata	kovová dvoukřídlá s nátěrem, se znaky koroze
11. Podlahy	*
12. Elektroinstalace	zvenčí viditelné přívodní kabely, vnitřní instalace neověřena
* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele	

2) Pozemky

k.ú. Lipník nad Bečvou parc. č.	výměra parcely (m ²)	Využití dle KN	způsob ochrany
st. 1275/9	16	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, garáž	---
celkem	16	---	---

Jedná se o rovinný pozemek zastavěný stavbou garáže bez čp/če, která je jeho součástí.

3) Územní plán

Oceňované nemovitosti se nachází v zastavěném území obce, v plochách DG – plochy garáží a garážových dvorů.

4) Záplavová území

Nemovitosti se nachází mimo záplavové území Q100.

5) Cenová mapa

Není.

6) Práva, závady, rizika

- Dle listu vlastnictví č. 887, k.ú. Lipník nad Bečvou **není** v části C k nemovitostem zapsáno žádné omezení vlastnického práva.
- Na listu vlastnictví č. 887, k.ú. Lipník nad Bečvou **jsou uvedeny** v části D poznámky a další obdobné údaje:
Zahájení a nařízení exekucí, vč. exekučních příkazů k prodeji (podrobně viz. LV č. 887 v Příloze č.1)
Při stanovení ceny obvyklé nebylo k těmto zápisům (omezujícím podmínkám) přihlíženo.
- Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, **nebyla zjištěna** a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.
- Objednavatelem, povinným, či jiným účastníkem 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.**

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byly použity standardně používané metody zvolené na základě základních parametrů oceňovaných nemovitých věcí, a to zjištěná cena a porovnávací metoda. Pro stanovení ceny zjištěné byla použita základní jednotka m^3 obestavěného prostoru stavby, jejíž použití je stanoveno oceňovací vyhláškou. V metodě porovnávací bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 zastavěné plochy stavby, které se jeví jako v daném případě nejobjektivnější. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

4.2.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu - zjištěná cena

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. st. 1275/9, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž
 LV: 887
 Kraj: Olomoucký
 Okres: Přerov
 Obec: Lipník nad Bečvou
 Katastrální území: Lipník nad Bečvou
 Počet obyvatel: 7 955
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 575,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,879,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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	0,05
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - ZCU je výrazně pod hranicí jednotkových cen v lokalitě.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,446}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,350}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu – Vyšší ZC v lokalitě.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,562$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,458$$

1. Garáž bez čp/če, součást pozemku parc. č. st. 1275/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	4 102,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 3*5,3 \quad = \quad 15,90 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	15,90 m ²	2,59 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: \quad (3*5,3)*(2,59) \quad = \quad 41,18 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad 41,18 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = 0,745$$

5

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_6 * 0,745 = 0,608$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,350$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,608 = 2\,494,02 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 41,18 \text{ m}^3 * 2\,494,02 \text{ Kč/m}^3 * 1,350 * 1,080 = 149\,742,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 149 742,06 Kč

2. Pozemek parc. č. st. 1275/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,350$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,350 * 1,000 * 1,080 = 1,458$

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	1 879,-	1,458		2 739,58	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1275/9	16	2 739,58	43 833,28
Stavební pozemek - celkem			16		43 833,28

Pozemek parc. č. st. 1275/9 - cena zjištěná celkem = 43 833,28 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Garáž bez čp/če, součást pozemku parc. č. st. 1275/9	149 742,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 1275/9	43 833,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **193 575,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **193 580,- Kč**

slovy: Jednostodevadesáttřítisícpětsetosmdesát Kč

4.2.2. Ocenění – porovnávací hodnotaPopis metodiky

Porovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu. Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemků.

Srovnávací hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) příp. nabídky realitní inzerce. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), z cenovemapy.cz, informace z nabídek z internetových stránek a dražeb, konzultací s realitní kanceláří. Nabídkové ceny v inzerci jsou upravovány, zpravidla o 5 – 25%, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena může být vyšší či nižší než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti. Realizované převody z dřívějších let mohou být objektivizovány na současnou cenovou hladinu.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání byly preferovány vzorky srovnatelné či obdobné především v následujících charakteristikách:

- lokalita – k.ú. Lipník nad Bečvou,
- typu nemovitostí – řadová garáž, zděná,
- velikosti.

Oceňovaná nemovitá věc: Pozemek parc. č. st. 1275/9, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž

Započitatelná plocha: 16,00 m²
Výměra pozemku: 16,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty byly vybrány na základě základních charakteristik nemovitých věcí, vyjadřují cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je-li oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Pro výpočet se jako výchozí bere cena srovnatelné nemovitosti.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny: vyjadřuje objektivizaci cenové hladiny, tj. vývoj cen od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby ocenění (příp. při použití nabídkových cen jejich redukcí na úroveň realizovaných cen).

K2 Velikosti objektu: zohledňuje vliv rozsahu (výměry) garáže na jednotkovou cenu, přičemž s rostoucí celkovou plochou garážového objektu zpravidla dochází k poklesu jednotkové ceny v přepočtu na m².

K3 Poloha: vyjadřuje vliv umístění nemovitosti na její tržní hodnotu, zejména s ohledem na atraktivitu lokality, dostupnost, občanskou vybavenost a celkovou poptávku v daném území.

K4 Celkový stav, provedení a vybavení: rozdílnost konstrukční charakteristiky, stavebně-technického stavu a vybavení jednotlivých porovnatelných vzorků,

K5 Vliv pozemku: zohledňuje odlišnost vlastnictví stavby a zastavěného pozemku.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Řadová garáž - ul. B. Němcové				
Lokalita:	k.ú. a obec Lipník nad Bečvou				
Popis:	Objekt řadové garáže bez čp/če, stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, nachází se areálu garáží při ul. B. Němcové, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 21m ² , výstavba 80.léta, IS - elektro. Přístup ze zpevněné komunikace v majetku města. Lokalita – JZ okraj zastavěného území, okolí – RD, sportoviště, zastavitelné plochy pro městské bydlení, zastávka bus cca 260m.				
Pozemek:	21,00 m ²				
Započitatelná plocha:	21,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: KN V 1758/2026-			
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,05	808, z 3/2026			
K3 Poloha	1,00				
K4 Celkový stav, provedení a vybavení	1,00				
K5 Vliv pozemku	1,00				
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč] k 3/2026	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
700 000	21,00	33 333	1,05	35 000	

2.

Lokalita:

Popis:

Řadová garáž - ul. Hranická

k.ú. a obec Lipník nad Bečvou

Objekt řadové garáže s čp, stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, nachází se areálu garáží při ul. Hranická, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 22m², výstavba 70.léta, IS - elektro. Přístup z ul. Hranická a přes šterkovou komunikaci v majetku města. Lokalita – V okraj zastavěného území, okolí – bytové domy, komerční objekty, zastavitelné plochy pro tělovýchovu a sport, zastávka bus cca 230m.

Pozemek:

22,00 m²

Započitatelná plocha:

22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - starší prodej

1,10

Zdroj: KN V-1758/2025-808, z 3/2025

K2 Velikosti objektu - mírně větší

1,05

K3 Poloha

1,00

K4 Celkový stav, provedení a vybavení

1,00

K5 Vliv pozemku

1,00

K6 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Započitatelná

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 3/2025

plocha

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

600 000

22,00

27 273

1,16

31 637

3.

Řadová garáž - ul. Hranická

Lokalita: k.ú. a obec Lipník nad Bečvou

Popis:

Objekt řadové garáže s čp, stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová krajní, nachází se areálu garáží při ul. Hranická, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 20m², výstavba 70.léta, IS - elektro. Přístup z ul. Hranická a přes šterkovou komunikaci na pozemku ve vlastnictví třetí osoby (právně neošetřeno). Lokalita – V okraj zastavěného území, okolí – bytové domy, komerční objekty, zastavitelné plochy pro tělovýchovu a sport, zastávka bus cca 250m.

Pozemek: 20,00 m²

Započitatelná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - starší prodej

1,08

Zdroj: KN V -3964/2025-

K2 Velikosti objektu - mírně větší

1,05

808, z 6/2025

K3 Poloha

1,00

K4 Celkový stav, provedení a vybavení

1,00

K5 Vliv pozemku

1,00

K6 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Započitatelná

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 6/2025

plocha

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

[m²]

550 000	20,00	27 500	1,13	31 075
---------	-------	--------	------	--------

4.

Lokalita:

Popis:

Řadová garáž - ul. Hranická

k.ú. a obec Lipník nad Bečvou

Objekt řadové garáže bez čp/če, stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, nachází se areálu garáží při ul. Hranická, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 19m², výstavba 70.léta, IS - elektro. Přístup z ul. Hranická a přes zpevněnou komunikaci na pozemku ve vlastnictví města. Lokalita – V okraj zastavěného území, okolí – bytové domy, komerční objekty, zastavitelné plochy pro tělovýchovu a sport, zastávka bus cca 230m.

Pozemek:

19,00 m²

Započitatelná plocha:

19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

Zdroj: KN V -6079/2025-

K2 Velikosti objektu

1,00

808, z 10/2025

K3 Poloha

1,00

K4 Celkový stav, provedení a vybavení

1,00

K5 Vliv pozemku

1,00

K6 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Započitatelná

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 10/2025

plocha

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

[m²]

650 000

19,00

34 211

1,00

34 211

5.

Lokalita:

Popis:

Řadová garáž - ul. Svat. Čecha

k.ú. a obec Lipník nad Bečvou

Objekt řadové garáže bez čp/če, stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, nachází se areálu garáží při ul. Svatopluka Čecha, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 21m², výstavba 80.léta, IS - nezjištěno. Přístup z ul. Svat. Čecha a prašnou komunikaci na pozemku ve vlastnictví města. Lokalita – vnitřní část města v blízkosti autobusového nádraží, okolí – bytové domy, rodinné domy, průmysl, zastávka bus cca 330m.

Pozemek:

21,00 m²

Započitatelná plocha:

21,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Velikosti objektu - mírně větší

K3 Poloha - mírně lepší

K4 Celkový stav, provedení a vybavení

K5 Vliv pozemku

K6 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

1,05

0,95

1,00

1,00

1,00

Zdroj: KN V - 388/2026-808, z 1/2026

Cena [Kč]

Započitatelná

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 1/2026

plocha

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

	[m ²]			
700 000	21,00	33 333	1,00	33 333

6.

Řadová garáž - ul. Mánesova

Lokalita:

k.ú. a obec Lipník nad Bečvou

Popis:

Objekt řadové garáže s č.e., stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, nachází se v oploceném areálu garáží při ul. Mánesova, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 17m², výstavba 60.léta, IS - nezjištěno. Přístup z ul. Mánesova a prašnou komunikaci na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků garáží. Lokalita – vnitřní část města, okolí – průmyslového charakteru, zastávka autobusové nádraží cca 170m.

Pozemek:

17,00 m²

Započitatelná plocha:

17,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: KN V - 6289/2025-808, z 10/2025
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Celkový stav, provedení a vybavení	1,00	
K5 Vliv pozemku	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Započitatelná	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10/2025	plocha	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
	[m ²]			
590 000	17,00	34 706	1,00	34 706

7.	Řadová garáž - ul. Mánesova			
Lokalita:	k.ú. a obec Lipník nad Bečvou			
Popis:	Objekt řadové garáže s č.e., stavba je součástí pozemku. Garáž je vystavěna jako řadová vnitřní, nachází se v oploceném areálu garáží při ul. Mánesova, k.ú. Lipník nad Bečvou. Zastavěná plocha o výměře 17m ² , výstavba 60.léta, IS - nezjištěno. Přístup z ul. Mánesova a prašnou komunikaci na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků garáží. Lokalita – vnitřní část města, okolí – průmyslového charakteru, zastávka autobusové nádraží cca 170m.			
Pozemek:	17,00 m ²			
Započitatelná plocha:	17,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - starší prodej	1,10	Zdroj: KN V - 2578/2025-		
K2 Velikosti objektu	1,00	808, z 4/2025		
K3 Poloha	1,00			
K4 Celkový stav, provedení a vybavení	1,00			
K5 Vliv pozemku	1,00			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Započitatelná	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena

k 4/2025	plocha [m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
530 000	17,00	31 176	1,10	34 294

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

Provedeným průzkumem byly získány realizované převody obdobných nemovitostí v dané či obdobné lokalitě, v daném případě je provedeno přímé porovnání nemovitostí jako celku, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů ovlivňujících dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, vlastnictví pozemku atd.).

Pro porovnání bylo použito 7 srovnávacích objektů, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální cena vzorku, maximální cena vzorku a průměr ceny vzorku.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 075 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 465 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 465 Kč/m ²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	16,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	535 440 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Garáž bez čp/če, součást pozemku parc. č. st. 1275/9	149 742,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 1275/9	43 833,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **193 575,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **193 580,- Kč**

slovy: Jednostodevadesáttřítisícpětsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	193 580 Kč
slovy: Jednostodevadesáttřítisícpětsetosmdesát Kč	

Porovnávací hodnota	535 440 Kč
----------------------------	-------------------

Odhad obvyklé ceny je proveden na základě posouzení zjištěných hodnot, s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti, k riziku plynoucího z nemožnosti ohledání vnitřních prostor garáže a s přihlédnutím k silným a slabým stránkám nemovitosti.

Silné stránky:

- lokalita v blízkosti bytových domů, dle ÚP předpoklad další výstavby
- stavba součástí pozemku.

Slabé stránky:

- stavebně technický stav nemovitosti vyžadující provedení stavebních úprav,

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěr oceňovací analýzy je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Podstatou je přizpůsobení, připodobnění srovnávacích nemovitostí pomocí korekčních koeficientů k nemovitosti oceňované. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí. Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek, jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků. Dále byly vzaty v úvahu faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, poloha v obci, a další. Nemovitosti byly hodnoceny jako celek, největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav a velikost budovy, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, umístění lokality, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu atd.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Závěr provedené oceňovací analýzy je založen na použitých metodách. Bylo použito dvou navzájem nezávislých metod. Cena zjištěná představuje administrativní ocenění podle cenových předpisů, které je v české oceňovací praxi používáno primárně pro daňové účely, nikoli jako vyjádření tržní hodnoty a je tak stanovena pouze jako pomocná.

Metoda porovnávací je použita v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy.

Při stanovení konečné ceny byly zohledněny také silné a slabé stránky oceňovaných nemovitých věcí a dále bylo přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu dle §52 písm. a) až e) vyhl. 503/2020 Sb.

Znalec:	
a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě usnesení, ze dne 1. 4. 2026, vydané Exekutorským úřadem Praha 10, sp.zn. 222 EX 2613/20-462, ocenit nemovitou věc, a to:

- **pozemek parc. č. st. 1275/9, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž, vč. příslušenství a součástí**, zapsáno na LV č. 887, vše v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství, b) jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

a) S přihlédnutím k místním podmínkám, situaci na realitním trhu, využití a stavu oceňovaných nemovitostí, **stanovuji obvyklou cenu ve výši**

Obvyklá cena	500 000 Kč
slovy: Pětsettisíc Kč	

b) Dle dostupných podkladů a výpisu z katastru nemovitostí nebyla zjištěna žádná práva ani závady, které by měly vliv na stanovení obvyklé ceny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, zásadní skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zjištěny. Místní šetření však proběhlo pouze zvenčí, oceňovaná nemovitost nebyla přístupná, stav a výměry jsou stanoveny dle zajištěných podkladů a vnější obhlídky.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 887, k.ú. Lipník nad Bečvou	4
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1
Mapy širších vztahů	1
Výřez z povodňového plánu ČR a územního plánu obce	1
Usnesení č.j. 222 EX 2613/20-462	2
Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí, vrácený dopis	2

LV č. 887, k.ú. Lipník nad Bečvou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 09:35:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 887

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou	780808/5703	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1275/9	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1275/9				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-2613/2020 -31 (28EXE-1689/2020-15) ze dne 06.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2024 08:43:15. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-280/2024-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703
Parcela: St. 1275/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 222 EX-2613/2020 -219 pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2024 08:43:31. Zápis proveden dne 23.01.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-554/2024-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 222 EX-2613/2020 -219 pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha ze dne 18.01.2024. Právní moc ke dni 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2026 07:06:27. Zápis proveden dne 20.04.2026; uloženo na prac. Přerov

Z-1719/2026-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6 - Ruzyně

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 09:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 514705 Lipník nad Bečvou
Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou List vlastnictví: 887
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX-7138/2014 -174 pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6 - Ruzyně ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 09:12:40. Zápis proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-627/2024-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703
Parcela: St. 1275/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-7138/2014 -173 pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6 - Ruzyně ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 09:12:40. Zápis proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-627/2024-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 4135/19-17 ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 18:50:49. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-15560/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703
Parcela: St. 1275/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-4135/2019 -102 pověřený soudní exekutor: JUDr. Ph. D. Juraj Podkonický, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 ze dne 28.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2024 18:59:00. Zápis proveden dne 08.04.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-2261/2024-808

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově 24 Nc-1564/2006 -4 ze dne 27.02.2006. Právní moc ke dni 12.05.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 09:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 514705 Lipník nad Bečvou
 Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou List vlastnictví: 887
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

21.10.2024 16:11:47. Zápis proveden dne 14.11.2024; uloženo na prac. Přerov
 Z-6942/2024-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou
 I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO:
 780808/5703
 Parcela: St. 1275/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 Ex-2122/2006 -233 pověřený
 soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Minská 3193/54, 616 00 Brno ze dne
 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 16:11:47. Zápis
 proveden dne 14.11.2024; uloženo na prac. Přerov

Z-6942/2024-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-
 Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO: 780808/5703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
 Mgr. Jan Valenta 196EX-1546/2025 -11 ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 13.10.2025 20:25:19. Zápis proveden dne 16.10.2025; uloženo na prac.
 Olomouc

Z-8330/2025-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou
 I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO:
 780808/5703
 Parcela: St. 1275/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 196EX-1546/2025 -21 pověřený soudní
 exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc ze dne
 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025 20:24:04. Zápis
 proveden dne 17.10.2025; uloženo na prac. Přerov

Z-5039/2025-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 196EX-1546/2025 -
 21 ze dne 10.10.2025. Právní moc ke dni 27.11.2025. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 12.12.2025 20:02:06. Zápis proveden dne 15.12.2025; uloženo na prac.
 Přerov

Z-6086/2025-808

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
 strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 09:35:02

Listina

- V-85/2024-808

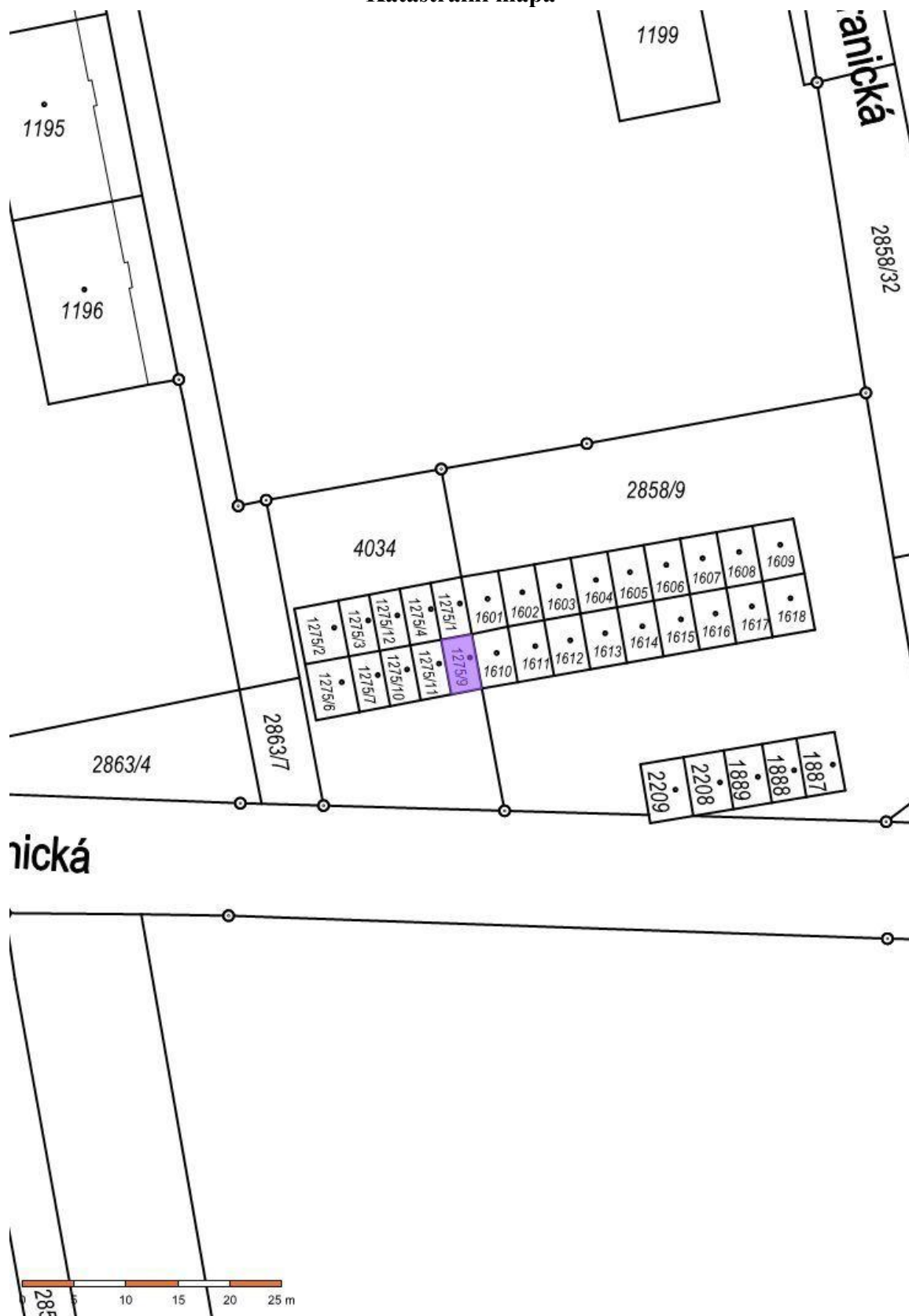
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Vyhotoveno: 20.05.2026 09:41:45

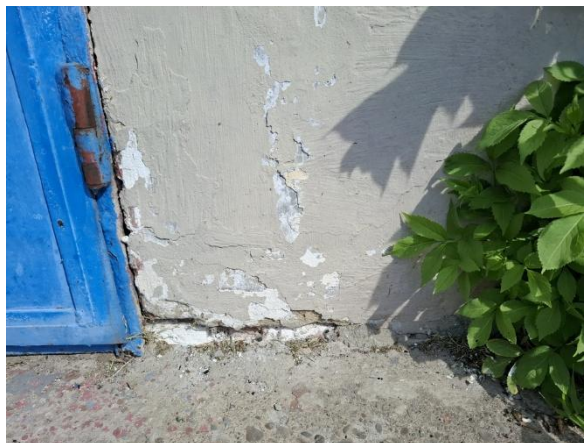
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 4

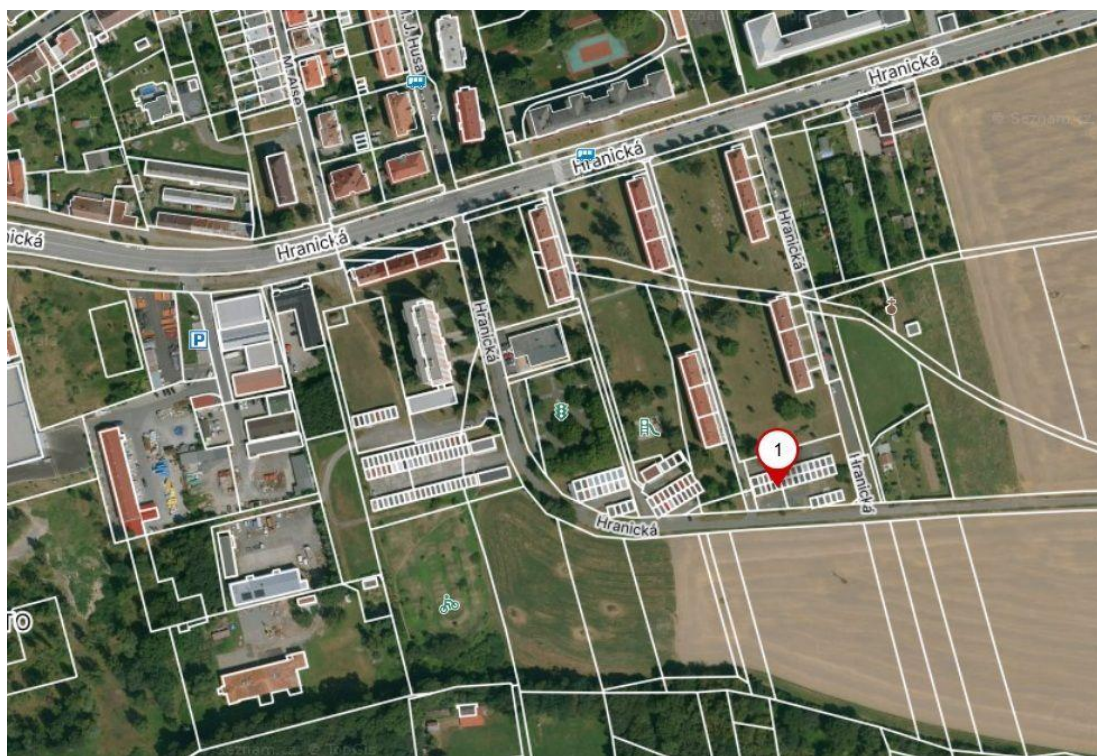
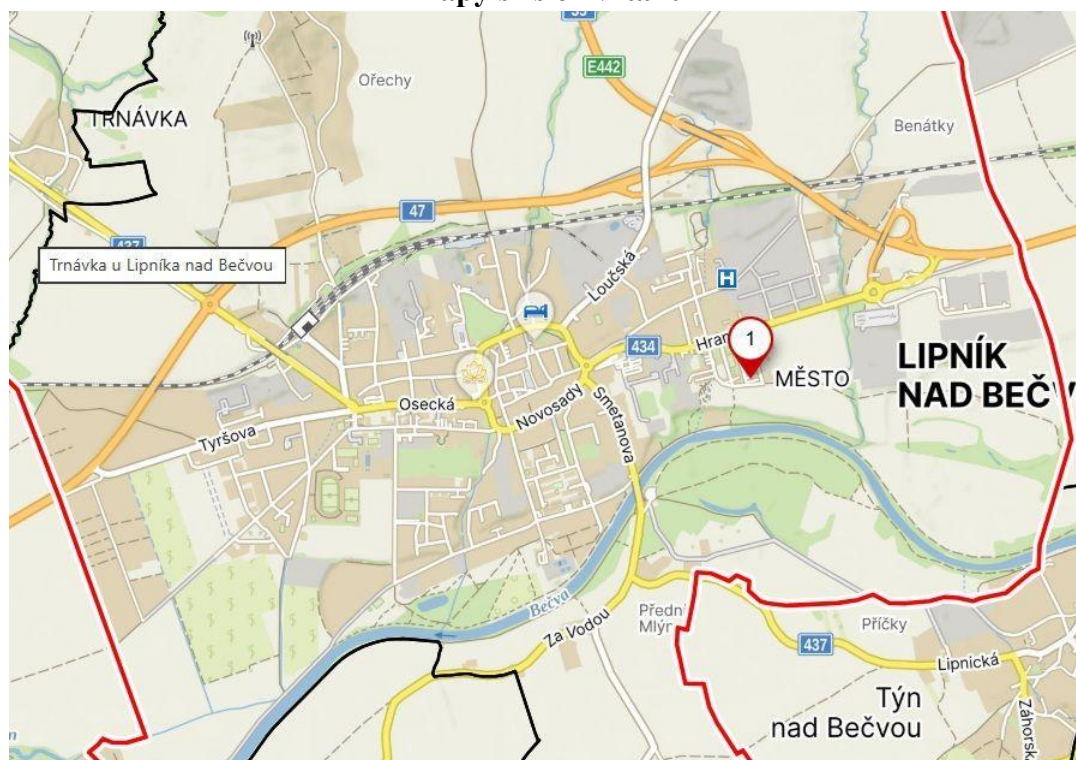
Katastrální mapa



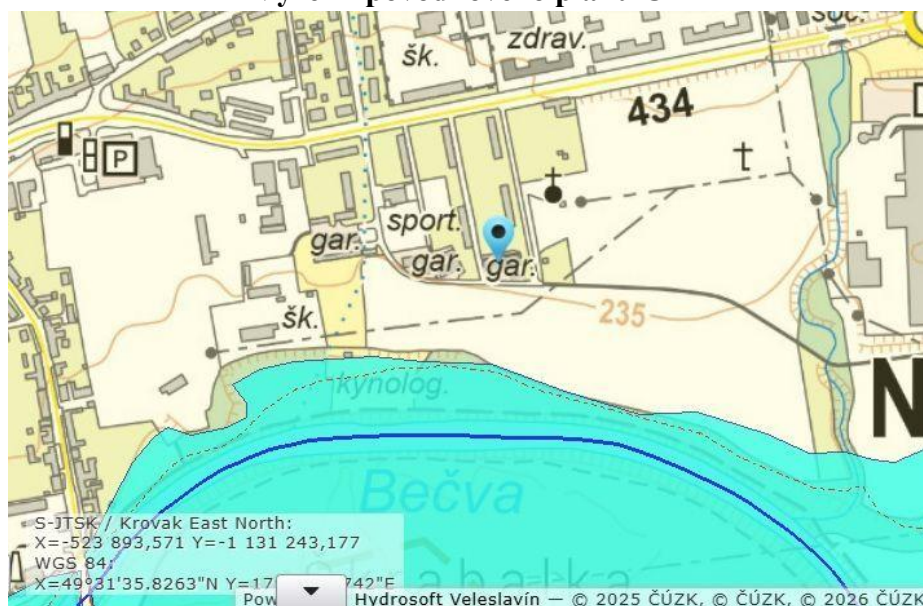
Fotodokumentace



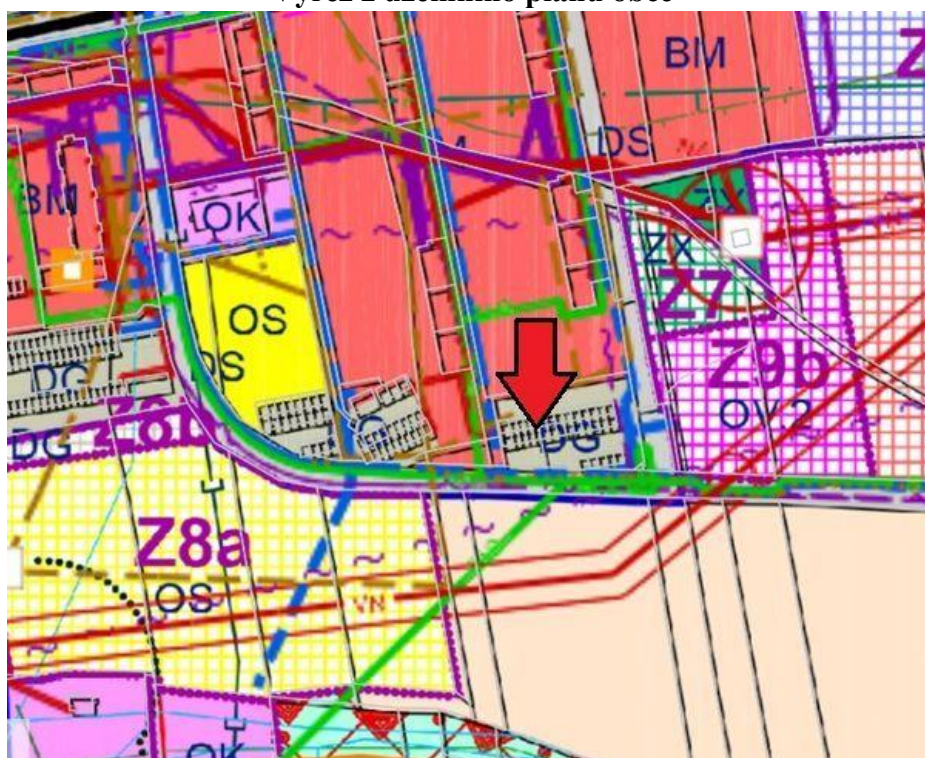
Mapy širších vztahů



Výřez z povodňového plánu ČR



Výřez z územního plánu obce



Usnesení č.j. 222 EX 2613/20-462

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
MGR. JANA SLUŠNÁ, SOUDNÍ EXEKUTOR

222 EX 2613/20-462

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jana Slušná, Exekutorský úřad Praha 10, který byl pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 07.08.2020, č. j. 11 C 113/2020-54, který vydal Okresní soud v Přerově, exekučním soudem: Okresní soud v Přerově, pověření ze dne 03.11.2020, č. j. 28 EXE 1689/2020-15, v exekuční věci oprávněného: **Generali Česká pojišťovna a.s.**, IČ: 45272956, sídlem Spálená 75/16, Praha 1, 11000, práv. zást.: Mgr. Hana Štefanová, advokát, sídlem Kodaňská 1441/46, Praha 10, 10100, proti povinnému: **Šilhavý Josef**, nar. 8. 8. 1978, bytem SVAT. ČECHA 1224, Lipník nad Bečvou, 75131, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

- I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených), uvedených níže:

Okres: CZ0714 Přerov	Obec: 514705 Lipník nad Bečvou			
Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou	List vlastnictví: 887			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou	780808/5703			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1275/9	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1275/9				

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Ing. Kristýna Hudcová, IČO 73947814, místem podnikání Ostrava, Poruba, Hlavní třída 841/58.

- II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.
- III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

Adresa: Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
tel.: +420 245 501 456 / e-mail: podatelna@slusna-exekuce.cz / www.slusna-exekuce.cz / ID datové schránky: 69vgj7c
IČ: 02700107 / DIČ: CZ8652158900
Bankovní spojení (číslo účtu): 6880771029/2700 - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50000,00 Kč.

V Praze dne 1.4.2026

Mgr. Jana Slušná
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 10

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční další činnosti ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Digitally signed by Mgr. Jana
Slušná
Date: 2026.04.01 15:40:23 +02:00
Location: Praha

Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí, vrácený dopis

ING. KRISTÝNA HUDCOVÁ, SOUDNÍ ZNALEC V OBOU CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ

pan Šilhavý Josef
Svat. Čecha 1224
751 31 Lipník nad Bečvou I - Město

V Ý Z V A

k umožnění místního šetření a poskytnutí součinnosti

Dle Usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Šlušná, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 10, č.j. 222 EX 2613/20-462 ze dne 1. 4. 2026, jsem byla ustanovena znalcem ve věci ocenění nemovitých věcí ve Vašem vlastnictví, a to:

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 887

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šilhavý Josef, Svat. Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I - Město, 75131 Lipník nad Bečvou	780808/5703	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1275/9	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1275/9				

V návaznosti na toto Usnesení Vás vyzývám k účasti na místním šetření, zpřístupnění uvedené nemovitosti a k poskytnutí potřebných dokumentů a informací, pokud existují, zejména pak:

- nájemní smlouva, projektová dokumentace, ostatní dokumentace k výše uvedené nemovitosti.

Místní šetření se uskuteční v termínu: **6.5.2026 v 10,00 hod**
v místě oceňované nemovitosti

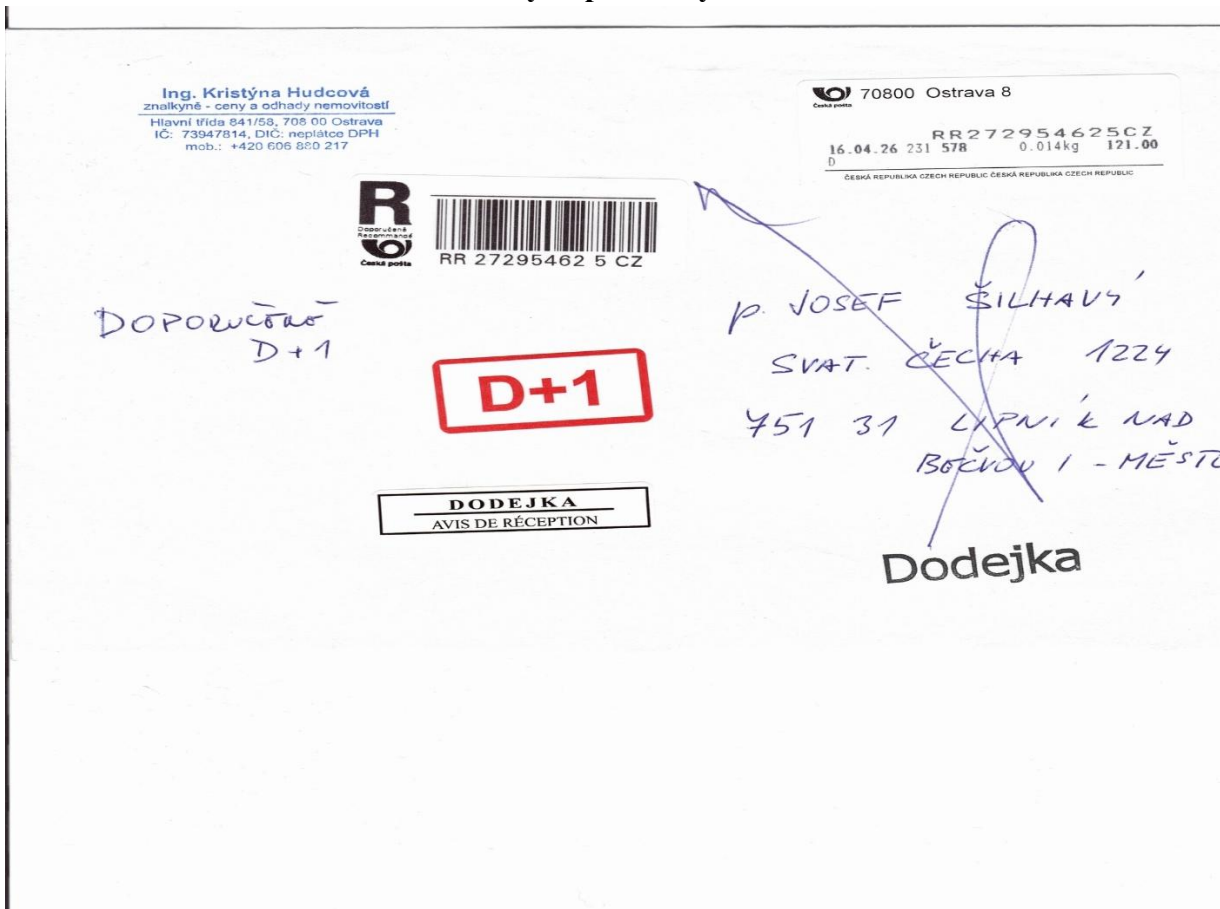
Upozornění: Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

V Ostravě dne 16.4.2026

Ing. Kristýna Hudcová
soudní znalec

Adresa: Hlavní třída 841/58, 708 00 Ostrava – Poruba,
mob.: +420 606 880 217 / e-mail: hudcova.ova@gmail.com / ID datové schránky: zvguerx / IČ: 73947814

Vrácený dopis - nevyzvednuto



Konzultant a důvod jeho přizvání

K provedení znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, č. j. Spr. 953/2010 ze dne 29. března 2010 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod položkou č. 031519/2026 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace. Byla sjednána smluvní odměna.

V Ostravě dne 29. května 2026

Ing.
Kristýna
Hudcová

Digitálně podepsal
Ing. Kristýna
Hudcová

Datum: 2026.05.29
12:40:03 +02'00'

Ing. Kristýna Hudcová