

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9982-22-02/26 – dodatek č. I.

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí  
a v evidenci posudků je zapsán pod položkou 035144/2026.

**o ceně nemovité věci pozemku p.č. 581/3 v katastrálním území a obci Skrbeň,  
okres Olomouc - pro účely vyvlastňovacího řízení**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Ground Tech s.r.o.  
Na Křepelce 96/1  
783 35 Skrbeň  
IČ: 05014603

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu  
a určení ceny obvyklé

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky MF  
ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 4.2.2026 znalecký posudek  
vypracoval :**

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl  
telefon: 602 434 033  
e-mail: Junger@lit.cz  
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 15 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli 28.4.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

a) stanovit cenu nemovité věci a to **pozemku p.č. 581/3 v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc - pozemek je zapsaný na LV č. 428.**

**Ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že:**

Dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součásti, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.

**Ustanovení § 17 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že:**

Podle zvláštního právního předpisu<sup>7)</sup> lze odejmout nebo omezit

**b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.**

---

<sup>7)</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

**Ustanovení § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že:**

**(1) Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada**

**a) ve výši obvyklé ceny<sup>7)</sup> pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo**

**b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu<sup>8)</sup>, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.**

**(2) Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.**

**(3) Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.**

**(4) Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena<sup>7)</sup> pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.**

**(5) Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.**

---

<sup>7)</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 1.2. Účel znaleckého posudku - dodatku

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé dle zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů – upřesnění a doplnění stanovené obvyklé ceny.

## 5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, údajů dostupných na internetu a správci nemovitých věcí.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Legislativní definice pojmu tržní hodnota je uvedena v ustanovení §2 odst. 4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro

účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

V návaznosti na výše uvedené potom určení tržní hodnoty dále rozvádí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení §1b – Určení tržní hodnoty:

1) 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.

2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 581/3 v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc, zapsaný na LV č. 428.

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí zapsán v druhu pozemku ostatní plocha - silnice. Skutečný stav odpovídá stavu vedenému v katastru nemovitostí, oceňovaný pozemek tvoří součást odpočívky Skrbeň u dálnice D35, většina plochy pozemku je se zpevněným povrchem - tyto zpevněné plochy jsou jiného vlastníka. Pozemek je umístěný v rovinném terénu, přístup je po veřejné zpevněné komunikaci.

V územním plánu obce je pozemek zařazen do plochy DS - plochy dopravní infrastruktury silniční.

Obec Skrbeň leží asi 10 km západně od Olomouce, přibližně v polovině cesty mezi Olomoucí a Litovlí, 1 km od motorestu Zlatá křepelka. V obci železniční zastávka a autobusové zastávky. Svým územím zasahuje Skrbeň na severu do CHKO Litovelské Pomoraví. Jedná se o obec s rozšířenou občanskou vybaveností - obecní úřad, mateřská škola, základní škola 1. stupeň, obchod se smíšeným zbožím, pohostinství, sportoviště, pošta, čerpací stanice. V obci je zřízen veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace i zemního plynu.

**Ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že:**

Dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součásti, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.

**Ustanovení § 17 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že:**

Podle zvláštního právního předpisu<sup>7)</sup> lze odejmout nebo omezit

**b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.**

---

<sup>7)</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

**Ustanovení § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, stanoví, že:**

**(1) Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada**

**a) ve výši obvyklé ceny<sup>7)</sup> pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo**

**b)** ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu<sup>7)</sup>, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

**(2)** Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

**(3)** Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

**(4)** Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena<sup>7)</sup> pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

**(5)** Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

---

<sup>7)</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

#### Silné stránky:

- základní občanská vybavenost obce
- velmi dobrá dostupnost statutárního a krajského města Olomouc
- umístění u dálnice D35

#### Slabé stránky:

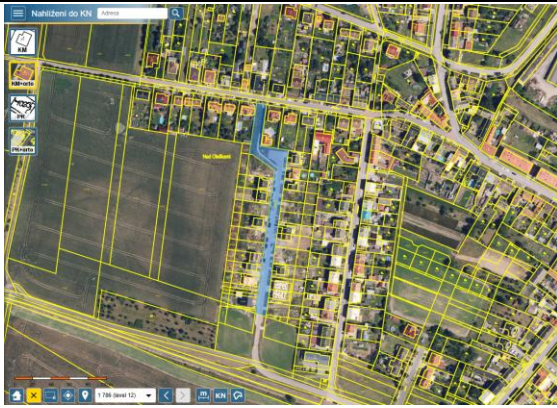
- na pozemku se nachází zpevněná plocha odpočívky u dálnice D35 – jiného
- v územním plánu obce je pozemek zahrnutý do plochy dopravní infrastruktury
- hluk a emise z dopravy na D35

#### Ukázka cenové hladiny v lokalitě:

**1** – Prodaný byl spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4 pozemku p.č. 413/24 v katastrálním území a obci Skbeň, okres Olomouc. Pozemek je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku ostatní plocha - ostatní komunikace, v době prodeje byl zapsán v druhu pozemku orná půda. Pozemek je umístěn v západní části zastavěného/zastavitelného území obce Skrbeň, v lokalitě výstavby nových rodinných domů – pozemek je součástí nově vzniklé komunikace v lokalitě výstavby na okraji zastavěného území. K pozemku je přístup po veřejné zpevněné komunikaci. Obec Skrbeň má schválený územní plán obce, ve kterém je předmětný pozemek zařazený do plochy veřejných prostranství.

Výměra pozemku: 3171 m<sup>2</sup>.

Prodej id. 1/4 pozemku 09/2021 kupní smlouvou č. V-16408/2021-805 za cenu **388.570,- Kč**, cca **490,15 Kč/m<sup>2</sup>**.



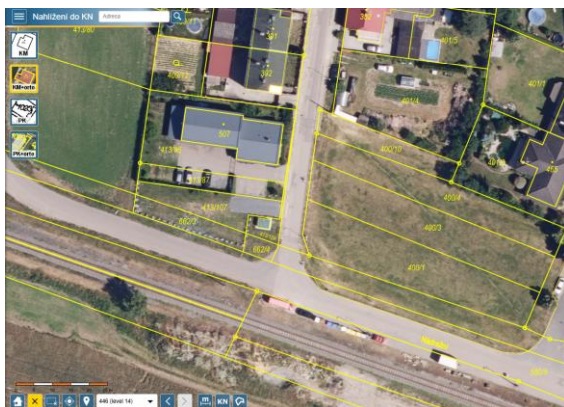
Tento prodaný pozemek je umístěný ve stejné obci Skrbeň, v katastrálním území Skrbeň, okres Olomouc. Prodaný pozemek má srovnatelnou výměru, nachází se v zastavitelném území obce. Přístup je srovnatelný, pozemek je dále od D35, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce, využití je také jako veřejná komunikace, v územním plánu obce se pozemek nachází v ploše veřejných prostranství.

Jednalo se o prodej spoluvlastnického podílu a to v roce 2021 – kupující společnost už v té době měla vykoupené i ostatní podíly na pozemku, pozemek následně v roce 2024 převedla na Obec Skrbeň za částku 2.000,- Kč (č.j. V-4700/2024-805).

**2** – Prodaný byl pozemek p.č.st. 536, na pozemku se nachází stavba technického vybavení bez čp/če, v katastrálním území a obci Skbeň, okres Olomouc. Pozemek je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří – na pozemku se nachází stavba technického vybavení bez čp/če, která v době prodeje byla ve vlastnictví kupujícího. Pozemek je umístěný v západní části zastavěného území obce Skrbeň, v lokalitě výstavby nových rodinných domů, v zastavěném území mezi rodinnými domy a blízkou pozemní komunikací. Přístup z veřejné zpevněné komunikace je přes pozemek p.č. 413/108 ve vlastnictví Obce Skrbeň. Obec Skrbeň má schválený územní plán obce, ve kterém je předmětný pozemek zařazený do plochy občanské vybavenosti.

Výměra pozemku: 7 m<sup>2</sup>.

Prodej 04/2024 kupní smlouvou č. V-5219/2024-805 za cenu **11.100,- Kč, cca 1.585,71 Kč/m<sup>2</sup>**.



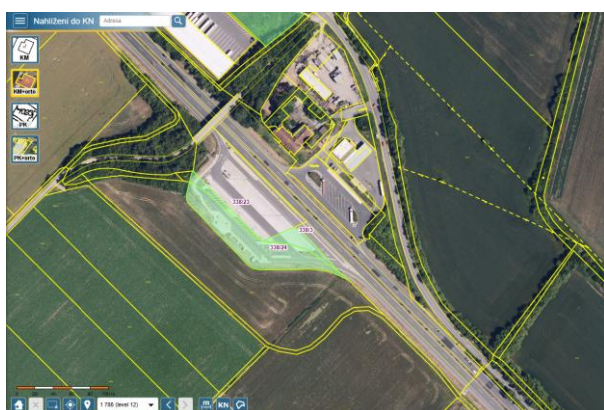
Tento prodaný pozemek je umístěný ve stejné obci Skrbeň, v katastrálním území Skrbeň, okres Olomouc. Prodaný pozemek má mnohem menší výměru, nachází se v zastavěném území obce. Přístup je horší, pozemek je dále od D35, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce, využití je lepší - v územním plánu obce se pozemek nachází v ploše občanské vybavenosti, pozemek je také zastavěný stavbou jiného vlastníka.

**3** – Prodané byly pozemky p.č. 338/3, p.č. 338/23 a p.č. 338/24, v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc. Pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsané v druhu pozemku orná půda a v době ocenění byly součástí přírodních ploch mezi zemědělskou půdou a tělesem dálnice D35. Pozemky jsou umístěné v jižní části katastrálního území Skrbeň, jižně od dálnice D35 – naproti motorestu U zlaté křepelky, pozemky jsou součástí prostoru odpočívky Skrbeň, části umístěné jižně od dálnice D35. Přístup z veřejné zpevněné komunikace byl přes pozemky ve vlastnictví České republiky. Obec Skrbeň má schválený územní plán obce, ve kterém jsou předmětné pozemky zařazené do plochy dopravní infrastruktury.

Výměra pozemků: (808 m<sup>2</sup>, 543 m<sup>2</sup> a 4420 m<sup>2</sup>) 5771 m<sup>2</sup>.

Prodej 11/2020 kupní smlouvou č. V-17252/2020-805 za cenu **2.090.500,- Kč, cca 362,24 Kč/m<sup>2</sup>**.

Kupujícím je Česká republika - Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4, a podle všech indicií se jednalo o prodej dle ustanovení § 3b zákona č. 416/2009 Sb., v platném znění. Přepočtená obvyklá cena by tedy měla činit **45,28 Kč/m<sup>2</sup>**.



Tyto prodané pozemky jsou umístěné ve stejné obci Skrbeň, v katastrálním území Skrbeň, okres Olomouc. Prodané pozemky mají celkově větší výměru, nachází se v zastavitelném území obce, v době prodeje se na nich nacházely trvalé porosty. Přístup je horší, pozemky se nachází v těsné blízkosti D35 – tvoří součást odpočívky Skrbeň jižně od D35. Napojení na inženýrské sítě bylo v době prodeje horší, nyní srovnatelné, využití je srovnatelné - v územním plánu obce se pozemky nachází v ploše dopravní infrastruktury. Jednalo se o prodej dle zákona č. 416/2009 Sb., v platném znění.

**4** – Prodaný byl pozemek p.č. 824/67 v katastrálním území Hodolany, obec Olomouc, okres Olomouc. Pozemek je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku ostatní plocha - silnice. Pozemek je umístěný ve východní části zastavěného území města Olomouc, při ulici Lipenská – pozemek tvoří součást chodníku podél pozemní komunikace ulice Lipenská. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci, v lokalitě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Město Olomouc má schválený územní plán obce, ve kterém je předmětný pozemek zařazený do plochy dopravní infrastruktury.

Výměra pozemku: 132 m<sup>2</sup>.

Prodej 08/2025 kupní smlouvou č. V-11469/2025-805 za cenu **120.600,- Kč, cca 913,64 Kč/m<sup>2</sup>**.

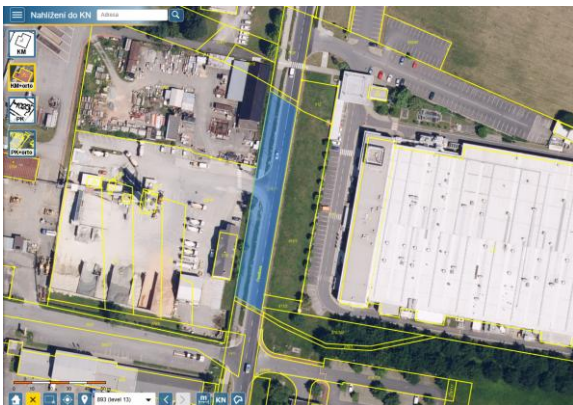


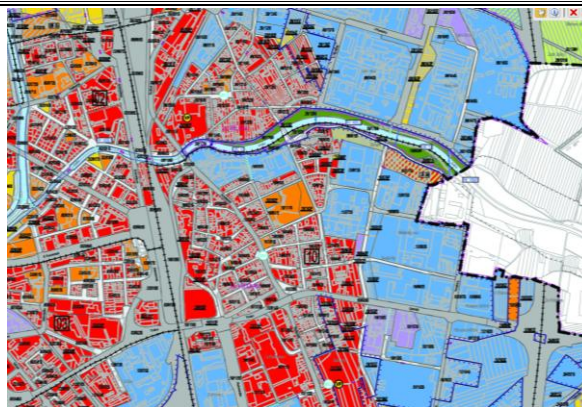
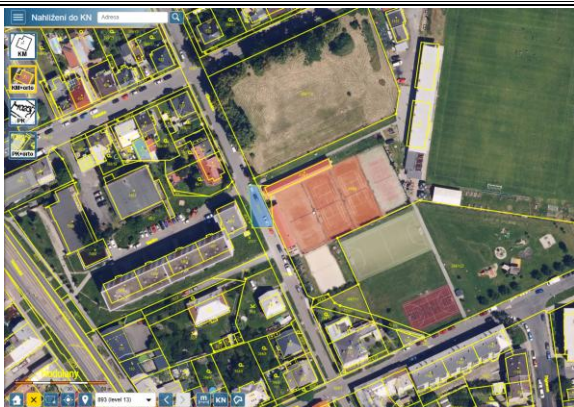
Tento prodaný pozemek je umístěn v předmětné širší lokalitě, ve Statutárním městě Olomouc, v katastrálním území Hodolany, okres Olomouc. Prodaný pozemek má menší výměru, nachází se v zastavěném území města Olomouc - lepší poloha. Přístup je o něco horší, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce, využití je o něco horší - v územním plánu obce se pozemek nachází v ploše dopravní infrastruktury, fakticky se na pozemku nachází chodník podél pozemní komunikace.

5 – Prodané byly pozemky p.č. 46/3, p.č. 278/71, p.č. 384/136, p.č. 388/33, p.č. 388/66, p.č. 388/72, p.č. 399/81 a p.č. 1002/3 v katastrálním území Hodolany, obec Olomouc, okres Olomouc. Pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsané v druhu pozemku ostatní plocha - jiná plocha, orná půda, ostatní plocha - ostatní komunikace. Pozemky se nachází ve východní části zastavěného území města Olomouc, tvoří součásti zpevněných komunikací ulic Klimeckého, Pavelkova, Příčná a K Mrazárnám, pouze pozemek p.č. 1002/3 tvoří součást nezpevněné komunikace mezi ulicemi Bystrovanská a Horova. Přístupy jsou po veřejných zpevněných komunikacích, u pozemku p.č. 1002/3 po nezpevněné komunikaci, v lokalitě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Město Olomouc má schválený územní plán obce, ve kterém jsou předmětné pozemky zařazeny převážně do ploch dopravní infrastruktury.

Výměra pozemků: (1 m<sup>2</sup>, 1780 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 851 m<sup>2</sup>, 77 m<sup>2</sup>, 5, 203 m<sup>2</sup> a 67 m<sup>2</sup>) 2996 m<sup>2</sup>.

Prodej 10/2025 kupní smlouvou č. V-15229/2025-805 za cenu **3.170.000,- Kč, cca 1.058,08 Kč/m<sup>2</sup>**.



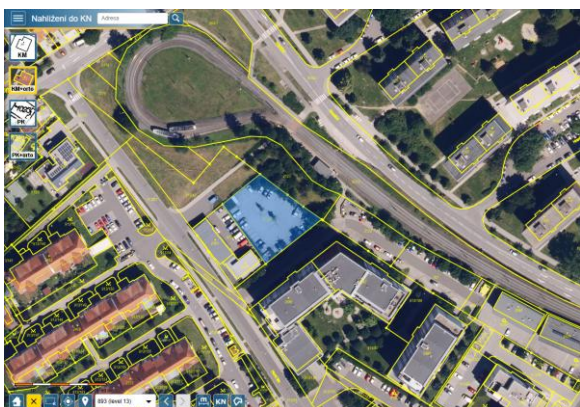


Tyto prodané pozemky jsou umístěné v předmětné širší lokalitě, ve Statutárním městě Olomouc, v katastrálním území Hodolany, okres Olomouc. Prodané pozemky mají menší a mnohem menší výměry, nachází se v zastavěném území města Olomouc - lepší poloha. Přístup je srovnatelný a o něco horší, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce, využití je o něco horší - v územním plánu obce se pozemky nachází v plochách dopravní infrastruktury, fakticky pozemky tvoří součást pozemních zpevněných komunikací (silnice, ulice), pouze pozemek p.č. 1002/3 tvoří součást nezpevněné veřejné komunikace.

**6** – Prodaný byl pozemek p.č. 913/91 v katastrálním území Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc. Pozemek je v katastru nemovitostí zapsán v druhu pozemku ostatní plocha - jiná plocha. Pozemek je umístěný v jihozápadní části zastavěného území města Olomouc, část Nová Ulice, při ulici Horní lán – pozemek tvoří součást parkovací plochy – Parkoviště Horlí lán. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci, v lokalitě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Město Olomouc má schválený územní plán obce, ve kterém je předmětný pozemek zařazený do plochy smíšené obytné.

Výměra pozemku: 1292 m<sup>2</sup>.

Prodej 10/2023 kupní smlouvou č. V-13838/2023-805 za cenu **3.100.000,- Kč**, tj. **2.400,00 Kč/m<sup>2</sup>**.



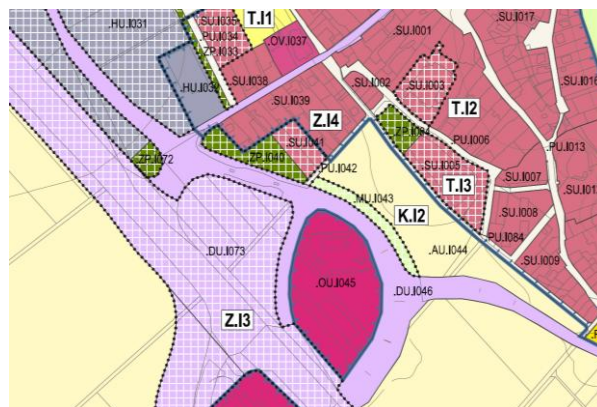
Tento prodaný pozemek je umístěný v předmětné širší lokalitě, ve Statutárním městě Olomouc, v katastrálním území Nová Ulice, okres Olomouc. Prodaný pozemek má menší výměru, nachází se v zastavěném území města Olomouc - lepší poloha. Přístup je o něco horší, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce, využití je srovnatelné – jedná se o plochu parkoviště. V územním plánu obce se pozemek nachází v ploše smíšené obytné.

**7** – Prodané byly pozemky p.č. 91/9, p.č. 91/10, p.č. 91/11 a p.č. 91/12, v katastrálním území Unčovice, obec Litovel, okres Olomouc. Pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsané v druhu

pozemku ostatní plocha - silnice. Pozemky jsou umístěné v místní části Unčovice, mimo zastavěné území města, tvoří součást veřejné komunikace křižovatky silnic č. II/449 a č. II/635 vlevo od dálnice D35 ve směru na Olomouc. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci, inženýrské sítě jsou dostupné v přiléhajícím zastavěném území obce. Město Litovel má schválený územní plán obce, ve kterém jsou předmětné pozemky zařazené do plochy dopravy všeobecné.

Výměra pozemků: (71 m<sup>2</sup>, 37 m<sup>2</sup>, 87 m<sup>2</sup> a 83 m<sup>2</sup>) 278 m<sup>2</sup>.

Prodej 06/2024 kupní smlouvou č. V-8545/2024-805 za cenu **100.000,- Kč, cca 359,71 Kč/m<sup>2</sup>**.



Tyto prodané pozemky jsou umístěné v předmětné širší lokalitě, ve městě Litovel, v katastrálním území Unčovice, okres Olomouc. Prodané pozemky mají mnohem menší výměry, nachází se v nezastavěném území města, odloučená část Unčovice, a tvoří součást pozemních komunikací. Přístup je srovnatelný, pozemky se nachází v těsné blízkosti D35. Napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, využití je o něco horší - v územním plánu obce se pozemky nachází v ploše dopravy všeobecné, ve skutečnosti se na pozemcích nachází silnice.

Ve vlastní databázi a v databázi katastru nemovitostí se podařilo dohledat prodeje pozemků pozemních komunikací a manipulačních ploch v předmětné lokalitě. Obvyklá cena byla konzultovaná s realitními kanceláři regionu. Bylo konstatováno, že obdobné nemovité věci se přes realitní kanceláře prakticky neobchodují, realitní kanceláře mají v nabídce pozemky vhodné k výstavbě, zahrady, zemědělské pozemky. Ceny pozemků mají v posledních letech stále vzrůstající tendenci.

Pro účely výpočtu porovnávací hodnoty není uvažována položka č. 2 – jedná se o pozemek v předmětné lokalitě, který je ale zastavěný stavbou jiného vlastníka.

### Výpočet porovnávací hodnoty

Hodnocené parametry: redukce pramene ceny (prodej/nabídka, rok); velikost pozemku; poloha pozemku; dopravní dostupnost; využitelnost a možnost zastavění pozemku; intenzita využití pozemku; vybavenost pozemku; úvaha zpracovatele ocenění.

(Popisy viz. výše)

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
podíl id. 1/4 na pozemku p.č. 413/24	413/24	3 171	1 554 280	490,15	1,20	588,18

Výměra pozemku: 3171 m<sup>2</sup>.

Prodej id. 1/4 pozemku 09/2021 kupní smlouvou č. V-16408/2021-805 za cenu **388.570,- Kč, cca 490,15 Kč/m<sup>2</sup>**.

Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : stejná obec, horší využití					
pozemky Skrbeň	5 771 261 313	45,28	3,00	135,84	
Výměra pozemků: (808 m <sup>2</sup> , 543 m <sup>2</sup> a 4420 m <sup>2</sup> ) 5771 m <sup>2</sup> . Prodej 11/2020 kupní smlouvou č. V-17252/2020-805 za cenu <b>2.090.500,- Kč, cca 362,24 Kč/m<sup>2</sup></b> . Kupujícím je Česká republika - Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4, a podle všech indicií se jednalo o prodej dle ustanovení § 3b zákona č. 416/2009 Sb., v platném znění. Přepočtená obvyklá cena by tedy měla činit <b>45,28 Kč/m<sup>2</sup></b> .					
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : stejná obec, oceněno jako zemědělské pozemky - horší využití					
pozemek Olomouc	132 120 600	913,64	0,70	639,55	
Výměra pozemku: 132 m <sup>2</sup> . Prodej 08/2025 kupní smlouvou č. V-11469/2025-805 za cenu <b>120.600,- Kč, cca 913,64 Kč/m<sup>2</sup></b> .					
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : mnohem větší obec, horší až srovnatelné využití					
pozemky Olomouc	2 996 3 170 000	1 058,08	0,70	740,66	
Výměra pozemků: (1 m <sup>2</sup> , 1780 m <sup>2</sup> , 12 m <sup>2</sup> , 851 m <sup>2</sup> , 77 m <sup>2</sup> , 5, 203 m <sup>2</sup> a 67 m <sup>2</sup> ) 2996 m <sup>2</sup> . Prodej 10/2025 kupní smlouvou č. V-15229/2025-805 za cenu <b>3.170.000,- Kč, cca 1.058,08 Kč/m<sup>2</sup></b> .					
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : mnohem větší obec, horší až srovnatelné využití					
pozemek Olomouc	1 292 3 100 000	2 399,38	0,40	959,75	
Výměra pozemku: 1292 m <sup>2</sup> . Prodej 10/2023 kupní smlouvou č. V-13838/2023-805 za cenu <b>3.100.000,- Kč, tj. 2.400,00 Kč/m<sup>2</sup></b> .					
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : mnohem větší obec, horší využití, možnost bydlení					
pozemky Unčovice	278 100 000	359,71	1,20	431,65	
Výměra pozemků: (71 m <sup>2</sup> , 37 m <sup>2</sup> , 87 m <sup>2</sup> a 83 m <sup>2</sup> ) 278 m <sup>2</sup> . Prodej 06/2024 kupní smlouvou č. V-8545/2024-805 za cenu <b>100.000,- Kč, cca 359,71 Kč/m<sup>2</sup></b> .					

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: srovnatelná obec, horší využití

**Průměrná jednotková cena**

**582,61 Kč/m<sup>2</sup>**

**Porovnávací jednotková cena zaokrouhleně: 580,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za oceňovanou nemovitou věc – pozemek p.č. 581/3 v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc – je částka ve výši **580,00 Kč/m<sup>2</sup>** a činí ( $3296 \text{ m}^2 \times 580,- \text{ Kč/m}^2 = 1.911.680,- \text{ Kč}$ ) zaokrouhleně: **1.912.000,- Kč**.

Obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu, věcného břemene lze velmi obtížně stanovit, protože každé věcné břemeno je specifické a je prakticky nemožné sestavit relevantní vzorek srovnatelných stejných, popřípadě obdobných, předmětů ocenění. Podpůrně je pro ocenění obvyklou cenou použito ocenění dle ustanovení § 39a a § 39b vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Konstatuji, že obvyklá cena (tržní hodnota) věcných břemen váznoucích na pozemku p.č. 581/3 v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc činí: **282.064,- Kč**,

VÝSLEDNÁ CENA:

**1.630.000,- Kč**

slovy: Jeden milion šest set třicet tisíc Korun českých

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je:

a) stanovit cenu nemovité věci a to **pozemku p.č. 581/3 v katastrálním území a obci Skrbeň, okres Olomouc - pozemek je zapsaný na LV č. 428.**

**Výsledná cena zjištěná: 808 090,- Kč**

slovy: Osm set osm tisíc devadesát Kč

**Výsledná cena obvyklá: 1 630 000,- Kč**

slovy: Jeden milion šest set třicet tisíc Kč

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

Nebyly zjištěny.

### **6.3. Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přizván.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Dodatek je bez příloh.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 9982-22-02/26 – dodatek č. I.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 035144/2026.

Znalecký posudek je zapsán pod označením č. 9982-22-02/26 – dodatek č. I. v evidenci znalce.

V Litomyšli 28.04.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger  
Benátky 138  
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.