

FRANTIŠEK VLČEK

SOUDNÍ ZNALEC A ODHADCE

Miroslav Křístek
Zahradní 190
753 56 Opatovice

V Ostravě dne 31.07.2026

Věc: Vyjádření k tržní hodnotě nemovitostí

Na základě Vašeho požadavku a získaných podkladů, tj. informací o nemovitostech z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, fotodokumentace a dalších informací, jsem provedl odhad tržní hodnoty nemovitostí.

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 557 v k.ú. Jezernice, obec Jezernice, okres Přerov a na listu vlastnictví č. 171 v k.ú. Slavič, obec Hranice, okres Přerov a to:

- **pozemek parc.č. St. 297, jehož součástí je stavba bez čp/če – bydlení a pozemek parc.č. 2566/6 (LV č. 557) a pozemek parc.č. 1226 (LV č. 171).**



Oceňovaná stavba bez čp/če je v katastru nemovitostí zapsána jako stavba pro bydlení a ke dni ocenění je využívána jako rekreační objekt. Stavba spolu s pozemky tvoří funkční celek přibližně obdélníkového tvaru. Oceňované nemovitosti se nachází na rozmezí dvou katastrálních území, a to k.ú. Jezernice (obec Jezernice) a k.ú. Slavič (obec Hranice), vše v okrese Přerov. Nemovitosti se nachází v zástavbě převážně rekreačních objektů a jsou přístupné ze severní strany po pozemku parc.č. 2648 (ve vlastnictví obce Jezernice), popř. z jižní strany po pozemku parc.č. 1115 (ve vlastnictví ČR, správa pro Povodí Moravy, s.p.). Nemovitosti se nachází při jižním okraji obce Jezernice, v místní osadě Na Hrázi, ve vzdálenosti cca 3 km od centra obce. Napojení na strategickou komunikaci (č. 47) spojující města Lipník nad Bečvou a Hranice je možné ve vzdálenosti cca 1,4 km. Nemovitosti se nachází v blízkosti řeky Bečvy, v záplavovém pásmu 100 – leté vody.

Stavba je samostatně stojící, podsklepený objekt, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V 1.PP objektu je hospodářská místnost se skladovými prostory, v 1.NP se nachází obytný pokoj s kuchyňským koutem a výstupem na terasu, šatna a sociální zázemí (WC se sprchou), v podkroví se nachází prostor pro spaní.

Základy domu jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, v podkroví dřevěné. Krov je dřevěný s tepelnou izolací, střecha je sedlová krytá eternitovými šablonami, nad terasou pultová krytá polykarbonátovými deskami. Fasáda vápenná se zateplením, štitové stěny v podkroví s dřevěným obložením, okna jsou dřevěná. Podlahy v 1.PP jsou kryté teracovou dlažbou, v 1.NP jsou kryté mramorovou dlažbou, v podkroví jsou podlahy dřevěné.

Stavba je napojená na inženýrské sítě elektrika, voda je napojena na společný rozvod vody pro chatovou oblast, se samostatným vodoměrem, kanalizace je svedena do žumpy. Stavba je vytápěna kamny na tuhá paliva, ohřev TUV je malým el. průtokovým ohřívacem.

Stavba se nachází v dobrém stavebně- technickém stavu, po průběžných úpravách.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky, které tvoří funkční celek s oceňovanou stavbou, a to pozemky parc.č. St. 297, 2566/6 a 1226 o celkové výměře 289 m². Užitná plocha rekreační chaty činí cca 41 m². Na pozemku zahrady se dále nachází pergola, studna, udrna, okrasné a ovocné dřeviny.

Odhad tržní hodnoty byl stanoven srovnávací metodou.

Dle získaných podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, tyto stavby pro rodinnou rekreaci (nabídkové ceny jsou po redukci, prodejní ceny jsou upraveny dle data prodeje):

Typ a lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Výměra [m ²]	Cena na m ² [Kč]	Datum nabídky/prodeje
Rekreační chata, Hranice – Slavič	dobrý stav, v blízkosti oceňované stavby, s pozemky 235 m ²	34	41 545	Prodej 06/2024
Rekreační chata, Jezernice	průměrný stav, v blízkosti oceňované stavby, s pozemky 465 m ²	43	42 065	Prodej 10/2024
Rekreační chata, k.ú. Sušice u Přerova	dobrý stav, s pozemky 363 m ²	27	48 529	Prodej 09/2024
Rekreační chata, ul. U Bečvy, Týn nad Bečvou	dobrý stav, s pozemky 623 m ²	33	48 485	Prodej 06/2025
Rekreační chata, ul. Ořechy, Lipník nad Bečvou	průměrný stav, s pozemky 1 603 m ²	38	48 529	Inzerce 2026
Rekreační chata, Radíkov	po částečné rekonstrukci, s garáží, s pozemky 400 m ²	60	42 900	Inzerce 2026

Provedeným průzkumem a analýzou trhu bylo zjištěno, že ceny obdobných rekreačních chat se pohybují v průměru v rozmezí od 41 000 do 49 000 Kč za m², a to v závislosti na celkové velikosti, stavu a vybavení a konkrétním umístění.

Odhad tržní hodnoty byl proveden na základě srovnávací metody.

Závěr:

Na základě cen zjištěných srovnávací metodou a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na umístění a stavebně-technický stav, stanovuji tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí na částku:

1 800 000 Kč

Ing. František Vlček
Soudní znalec a odhadce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2025 09:13:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 556998 Jezernice

Kat.území: 659401 Jezernice

List vlastnictví: 557

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Křístek Miroslav, Zahradní 190, 75356 Opatovice	460822/402	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 297

22 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 297

2566/6

40 ostatní plocha

jiná plocha

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1933/1997 Okr. soudu v Olomouci ze dne 19.12.1997,
právní moc dne 22.1.1998.

POLVZ:12/1998

Z-3900012/1998-808

Pro: Křístek Miroslav, Zahradní 190, 75356 Opatovice

RČ/IČO: 460822/402

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Šváček David

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 03.11.2025 09:14:07

Řízení PÚ: 791/2025-PÚ

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

SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN

ve výši 100/,- Kč

-3. 11. 2025

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 03.11.2025 09:13:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 513750 Hranice

Kat.území: 750042 Slavič

List vlastnictví: 171

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Křístek Miroslav, Zahradní 190, 75356 Opatovice	460822/402	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1079	3640	orná půda		zemědělský půdní fond
1226	227	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1079, Parcela: 1226

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2363/1996 okresního soudu v Olomouci ze dne 9.1.1997, právní moc dne 27.1.1997.

POLVZ:15/1997

Z-11700015/1997-835

Pro: Křístek Miroslav, Zahradní 190, 75356 Opatovice

RČ/IČO: 460822/402

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1079	35500	3640
1226	35500	227

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2025 09:13:00

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 513750 Hranice

Kat.území: 750042 Slavič

List vlastnictví: 171

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.11.2025 09:15:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Šváček David

Řízení PÚ: 791/2025-925

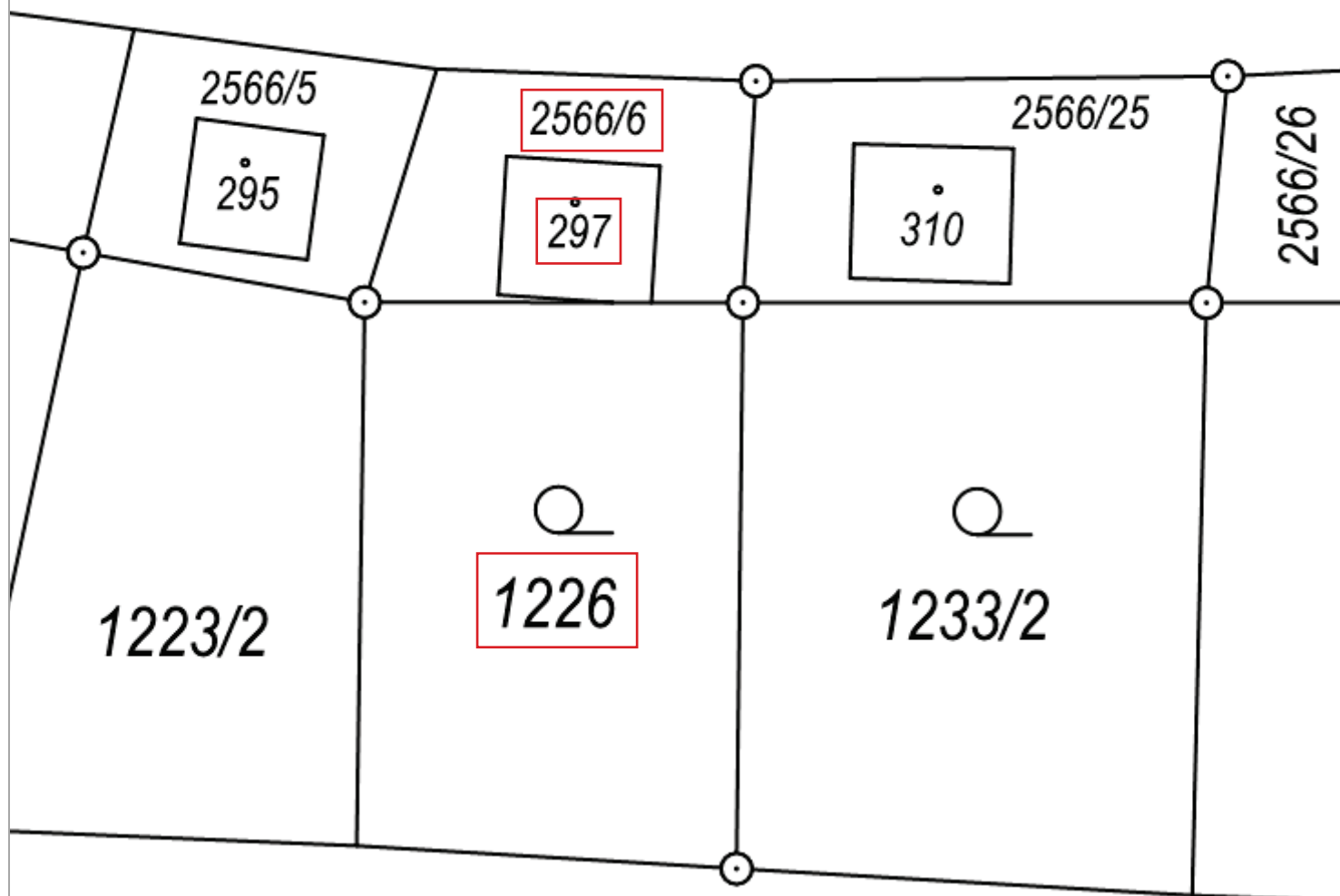
Podpis, razítko:

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

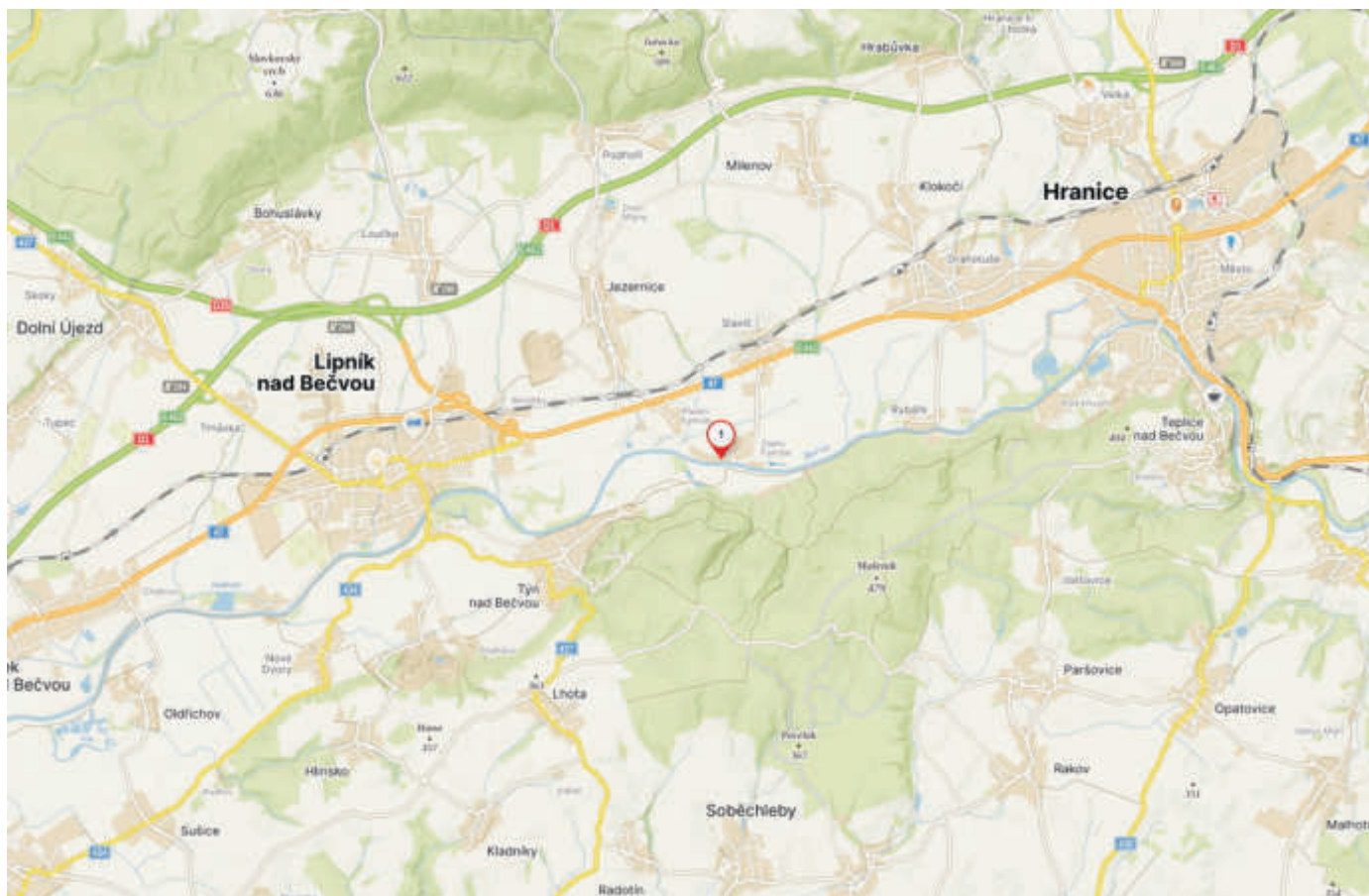


SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN
ve výši 100,- Kč

- 3. 11. 2025



Situační plánek



Ortofotomapa



Výřez z leteckého snímku



Fotodokumentace

