

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013730/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena / tržní hodnota podílu ve výši 1/2 na pozemku st.p.č. 87 a 88, zastavěná plocha a nádvoří, oba zapsané na LV 306, k.ú. Hynčice nad Moravou, obec Hanušovice, okres Šumperk

Znalec: Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872/9
198 00 Praha 9

Zadavatel: Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSOL 20 INS 18556/2024

Tržní hodnota

120 500 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9. 3. 2025

Vyhotoveno: V Praze 29. 3. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě podílu ve výši 1/2 na pozemku st.p.č. 87 a 88, zastavěná plocha a nádvoří, oba zapsané na LV 306, k.ú. Hynčice nad Moravou, obec Hanušovice, okres Šumperk

1.2. Účel znaleckého posudku

Sp. zn.: KSOL 20 INS 18556/2024

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

Objednatel posudku nesdělil žádné podstatné skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9. 3.2025 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ke sběru podkladů jsem využila Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen a nabídky realitního trhu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- nahlížení do Katastru nemovitostí pro k.ú. Hynčice nad Moravou, LV 306, 371
- kopie katastrální mapy k.ú. Hynčice nad Moravou, oblast oceňované nemovitosti
- místní šetření a fotodokumentace ze dne 9. 3. 2025
- informace o prodejích nemovitostí z Katastru nemovitostí, databáze Valuo.cz,
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase
- Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. - "Znalecký standard POSN č. 11"
- informace podané spoluvlastníkem nemovitosti
- platná oceňovací vyhláška

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly věrohodnost podkladů. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se 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 jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

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.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

V konkrétním případě se jedná o podíl na nemovitosti pozemků zastavěné plochy, na kterých je umístěna nemovitost rodinných domů cizích vlastníků (v příbuzenském poměru).

Hodnota majetku bude zjištěna porovnávací metodou celé nemovitosti a následně stanoven podíl.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Hanušovice, k.ú. Hynčice nad Moravou

Adresa nemovité věci: Hynčice nad Moravou, 788 33 Hynčice nad Moravou

Vlastnické a evidenční údaje

Květoslava Vémolová, Hynčice nad Moravou 41, 788 33 Hanušovice, LV: 306, podíl: 1 / 2

Zdeňka Vémolová, Hlavní 92, 788 33 Hanušovice, LV: 306, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena obhlídka exteriéru a okolí předmětných pozemků. Jde o pozemky zastavěné dle LV dvěma rodinnými domy – dvojdomem s čp. 41 a 42. Dle informace spoluvlastníka jsou domy již označeny jediným čp. 41, pozemky jsou napojeny na všechny inženýrské sítě v obci. Vazby mezi spoluvlastníky pozemků a rodinných domů jsou v příbuzenském poměru. V této fázi znaleckého zkoumání považují podklady za dostatečné.

Místopis

Hanušovice jsou město ležící asi 17 km severně od Šumperka, na soutoku řeky Moravy a říčky Branné. Důležitou roli v rozvoji Hanušovic a okolí sehrála výstavba železniční tratě Šternberk – Šumperk – Králíky. Ta byla v polovině osmdesátých let devatenáctého století spojena v Hanušovicích s tratí Olomouc – Bruntál – Krnov – Frývaldov. V Hanušovicích tak vznikl významný železniční uzel, který doplnila roku 1905 lokální trať Hanušovice – Staré Město pod Sněžníkem. V roce 1949 přibýly k Hanušovicím Hynčice nad Moravou. V roce 1975 se připojila obec Koprivná, která se zase osamostatnila v roce 1991. V roce 1976 zůstaly k Hanušovicím připojeny Vysoké Žibřidovice a Žleb. Hanušovice roku 1975 povýšeny na město a v roce 1977 získaly nový městský znak. V roce 2024 se staly Hanušovice jedním z nejméně postižených měst během povodní v září téhož roku. Dne 15. září 2024 došlo k protržení nedaleké hráze a rozlití povodňové vlny. V téže době řeka Morava během povodně kulminovala v nedalekém Raškově, kde dosáhla výšky 427 cm. Povodně způsobily škody v podobě podemletí cest a dalšího ničení infrastruktury města. Hynčice nad Moravou jsou stavebně nesrostlou součástí obce, výškově o cca 130 m výše položené. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel.

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: stavebně nesrostlá část
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce, přímo na místní komunikaci z obce Hanušovice, stavebně nesrostlé části k.ú. Hynčice nad Moravou, kde komunikace končí. Tato nesrostlá část je vzdálena cca 1 km od obce, výškově pak představuje cca 130 m (Hanušovice jsou na úrovni řeky Moravy cca 400 m n.m., Hynčice nad Moravou pak cca 530 m n.m.). Do této části není zavedena veřejná doprava. Jedná se o podíl na dvou pozemcích zastavěných ploch, p.č. 87 o ploše 71 m² a p.č. 88 o ploše 75 m². Na pozemcích se nachází rodinné domy čp. 42 a 41 cizího vlastníka (v příbuzenském stavu, na domě pouze jediné p.č. 41). Dle sdělení spoluvlastníky jsou zavedeny na pozemky všechny veřejné sítě obce. Předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/2.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: - Insolvenční řízení sp.zn. KSOL 20 INS 18556/2024 na spoluvlastníka podílu 1/2	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky st.p.č. 87 a 88

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota - pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 87 a 88
Adresa předmětu ocenění:	Hynčice nad Moravou 788 33 Hynčice nad Moravou
LV:	306
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Hanušovice
Katastrální území:	Hynčice nad Moravou
Počet obyvatel:	2 900
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 308,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60

O3. Poloha obce: V ostatních případech stavebně nesrostlá část	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 825,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 370/2024 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,656}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,911}$$

1. Pozemky st.p.č. 87 a 88

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,920}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,990 * 1,000 * 0,920 = \mathbf{0,911}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	825,-	0,911		751,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 87	71	751,58	53 362,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 88	75	751,58	56 368,50
Stavební pozemky - celkem			146		109 730,68

Pozemky st.p.č. 87 a 88 - výchozí cena pro výpočet vlast. podílu = **109 730,68 Kč**
 Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky st.p.č. 87 a 88 - cena zjištěná celkem = **54 865,34 Kč**

Zjištěná cena podílu 1/2 na pozemcích st.p.č. 87 a 88 **54 865,- Kč**

4.2 Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc – stavební pozemek	
Zastavěná plocha:	146,00 m ²

Prodeje pouze podílu na zastavěné ploše, a to nemovitostí rodinných domů „cizího“ vlastníka, bez pozemku zahrady, se na trhu nevyskytují a neobchodují. K porovnání jsou vybrány „obdobné“ pozemky nižších výměr určené k zastavění v blízkém okolí. Z důvodu realizace malého počtu takovýchto pozemků byly do porovnání použity rovněž současné nabídky na trhu s nemovitostmi. Srovnatelné nemovitosti jsou upraveny příslušnými koeficienty.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	LV 1509 a 1917, k.ú. Hanušovice, Šumperk, 788 33, Olomoucký kraj,
Popis:	Prodej zahrady a podílu na cestě 300 m ² v obci Hanušovice, prodej celku na 3 parcelách o celkové výměře 251 m ² , VL 1509 a dále podílu 1/22 na 6 parcelách o celkové výměře 1091 m ² , které se nacházejí v KÚ Hanušovice, list vlastnictví 1917. LV 1509 (zahrady):- Parcela číslo 2139/14 o výměře 124 m ² vedena jako trvalý travní porost.- Parcela číslo 2140/5 o výměře 63 m ² vedena jako ostatní plocha.- Parcela číslo 2141/5 o výměře 64 m ² vedena jako ostatní plocha. LV 1917 (přístup):- Parcela číslo 2139/17 o výměře 569 m ² vedena jako trvalý travní porost.- Parcela číslo 2139/18 o výměře 344 m ² vedena jako trvalý travní porost.- Parcela číslo 2140/1 o výměře 22 m ² vedena jako ostatní plocha.- Parcela číslo 2141/1 o výměře 137 m ² vedena jako ostatní plocha.- Parcela číslo 2142/3 o výměře 6 m ² vedena jako ostatní plocha.- Parcela číslo 2142/7 o výměře 13 m ² vedena jako trvalý travní porost. Jedná se o prodej celku zahrady a podílu 1/22 na příjezdové cestě- Výměra celku a podílu je 300 m ² .

Pozemek: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - 9 spoluvlastníků, podíly	0,80
K6 Vliv pozemku – stavební pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - inflace	1,15



Zdroj: Valuo.cz
V - 6634/2023-809

Cena [Kč] k 20.10.2023	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
250 000	300,00	833	0,99	827

Název: **Petrov nad Desnou p.č. 682/2, Šumperk, 78816**

Popis: Prodej pozemku, dle KN zahrada, dle ÚP stavební. Vjezd na pozemek je z obecní komunikace. Inženýrské sítě vody a kanalizace jsou nedaleko hlavní silnice. Elektřina vede podél hranice pozemku.

Pozemek: 323,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - předměstí Šumperku	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - inflace	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz
V-6086/2024-809

Cena [Kč] k 11.8.2024	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
545 870	323,00	1 690	0,89	1 504

Název: **Prodej stavebního pozemku p.č. 10, Rapotín, Šumperk**

Popis: Celková plocha pozemku: 692 m² Druh pozemku dle katastru: zahrada, rovina, obydlená část obce, příjezdová komunikace asfaltová. Podána žádost o stavební povolení na RD, Pozemek není v povodňové zóně, elektrická přípojka připravená, pozemek oplocen a po obvodě částečně vysazen živý plot s výškou 180 cm (habr), na pozemku je plechový zahradní domek 2,5 x 5m, ovocné stromy: švestky, třešeň, hrušky a ořech.

Pozemek: 692,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - předměstí Šumperku	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
2 530 250	692,00	3 656	0,77	2 797	


Název: Prodej stavebního pozemku p.č. 172, Šumperk, obec Pleče - Jindřichov

Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek o rozloze 852 m², ideální pro výstavbu rodinného domu či rekreačního objektu, v malebném údolí potoka Staříče, v srdci Hanušovické vrchoviny. Pozemek je ve velmi dobrém stavu a nabízí ideální podmínky pro klidné bydlení v harmonii s přírodou.

Pozemek: 852,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
1 107 600	852,00	1 300	0,945	1 229	


Název: Prodej stavebního pozemku p.č. 2502/26, Šumperk, Rapotín

Popis: Prodej pozemku v centru Rapotína o celkové výměře 508 m². Pozemek je dle územního plánu obce veden jako plochy smíšené obytné. Na pozemku je elektřina, na hranici vede kanalizace, ve vzdálenosti 40 m od pozemku se nachází veřejný vodovod. Pozemek je rovinný, nachází se poblíž vlakového nádraží, autobusové zastávky, obchodu, mateřské a základní školy.

Pozemek: 508,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - předměstí Šumperku	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
1 700 000	508,00	3 346	0,765	2 560	

Název: Prodej staveb. pozemku p.č. 68 a 69, Šumperk, Raškov – Dvůr, obec Bohdíkov

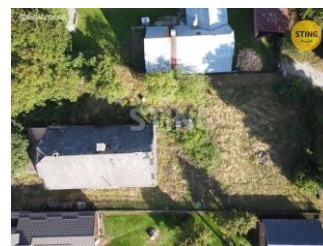
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 861 m², zahradě jsou ovocné stromy. Na pozemku se nachází nemovitost v dlouhodobě neudržovaném stavu k celkové rekonstrukci či demolici. Pozemek je obdélníkového tvaru s napojením na

vodovodní řád. Kanalizace je řešena jímkou, elektrické vedení je řešeno stažením ze sloupu k domu. Na hranici pozemku se nachází rozvod plynu. Dobrá příjezdová cesta a parkování. Tento pozemek nebývá zasažen při povodních.

Pozemek: 861,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 050 000	861,00	1 220	0,81	988

Minimální jednotková porovnávací cena	827 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 651 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2560 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 651 Kč/m²
Zastavěná plocha stavby:	146,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	241 046 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti, pozemků st.p.č. 87 a 88 241 046 Kč

4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listů vlastnictví oceňovaného majetku bylo zjištěno, že dlužník vlastní podíl id. ½, zbylý podíl ½ vlastní fyzická osoba v příbuzenském poměru, rovněž tak stavba postavená na těchto pozemcích.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu:

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů.

Viz webové stránky: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že „...stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu:

a) typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže.

b) výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu se navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %.
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.“.

Je známo, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovitosti. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví.

V konkrétním případě se však jedná o podíly dvou fyzických osob v příbuzenském vztahu, kde spoluvlastník není nijak omezen ve vykonávání svých vlastnických práv (může s vlastníkem stavby na pozemku stojícím uzavřít nájemní smlouvy), proto není navrženo snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví.

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky st.p.č. 87 a 88 – podíl 1/2	54 865,- Kč
Zjištěná cena podílu - celkem:	54 865,- Kč
Zjištěná cena podílu po zaokrouhlení dle § 50:	54 870,- Kč

slovy: Padesát čtyři tisíc osm set sedmdesát Kč

**Cena zjištěná podílu 1/2 dle cenového
předpisu**

54 870 Kč

slovy: Padesátčtyřitisícsmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

241 046,- Kč

Porovnávací hodnota podílu 1/2

120 523 Kč

Tržní hodnota podílu 1/2

120 500 Kč

slovy: Jednostodvacettisícipětset Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se staly základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny/tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami realizovaných prodejů. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena byla stanovena na základě všech výsledků zkoumání jako průměr cen již realizovaných prodejů a nabídek současného trhu s úpravou příslušnými porovnávacími koeficienty.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena/ tržní hodnota podílu 1/2 na nemovitosti

pozemku st.p.č. 87 a 88, zastavěná plocha a nádvoří, oba zapsané na LV 306, k.ú. Hynčice nad Moravou, obec Hanušovice, okres Šumperk

Tržní hodnota podílu 1/2

120 500,- Kč

slovy: Jednostodvacetisícpětset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace spoluvlastníka, realizovaných prodejů i nabídek na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 6 strany příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 013730/2025.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 29. 3. 2025