

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 49-848-2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Znalecký posudek o určení administrativní (zjištěné) ceny
a obvyklé ceny / tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 553,
obec a k.ú. Bludov**

Znalec: Ing. Helena Filipová
Nový Malín 932, 788 03 Nový Malín 932
e-mail: filipova.helena@email.cz

Zadavatel: JUDr. Filip Punda
Pražská 100, 37701 Jindřichův Hradec

Číslo jednací: KSOL 16 INS 17623/2025

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.11.2025

Vyhotoveno: V Novém Malíně 18.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vyhotoven na základě objednávky JUDr. Filipa Pundy ze dne 7.11.2025.

Znaleckým úkolem je určit administrativní (zjištěnou) cenu a obvyklou cenu / tržní hodnotu rekreační chaty č.ev. 9 s příslušenstvím a pozemky, vše zapsané na LV č. 553, obec a k.ú. Bludov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení administrativní (zjištěné) ceny a obvyklé ceny / tržní hodnoty rekreační chaty č.ev. 9 s příslušenstvím a pozemky, vše zapsané na LV č. 553, obec a k.ú. Bludov, pro insolvenční řízení, č.j. KSOL 16 INS 17623/2025.

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

Dne 11.11.2025 byla provedena prohlídka nemovitosti, při které bylo provedeno měření nemovitosti a byly doplněny informace o provedení a aktuálním stavu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2025 za přítomnosti Kamily Schauerové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zjištění informací o předmětné nemovitosti z internetového prohlížeče web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://mapy.cz/> a při prohlídce nemovitosti.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 553, k.ú. Bludov, vyhotovené dálkovým přístupem dne 15.10.2025
- Informace z internetového prohlížeče web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a <https://mapy.cz/> ze dne 10.11.2025
- Informace a údaje (včetně měření) zjištěné znalcem při prohlídce nemovitosti dne 11.11.2025
- Informace a údaje zjištěné na realitních serverech

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace sbírané: informace z web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://mapy.cz/>, informace o nabízených nemovitostech použité v porovnávací metodě

Informace tvořené: informace o nemovitosti získané při prohlídce nemovitosti včetně změřených nemovitostí

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za

kteřou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebením odpovídající opotřebením věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebením.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

V odůvodněných případech v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nelze-li obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba „tržní hodnotou“, která v souladu s § 1b oceňovací vyhlášky vychází z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového, se zohledněním tržního rizika a předpokládaného vývoje na dílčím trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Informace sbírané: informace z web. stránka <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>, informace o nabízených nemovitostech použité v porovnávací metodě

Informace tvořené: informace o nemovitosti získané při prohlídce nemovitosti včetně změřením nemovitosti

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- získání informací o lokalitě, občanské vybavenosti, poloze nemovitosti, povodňové zóně
- získání informací o nemovitosti - při prohlídce nemovitosti, z katastru nemovitostí, z internetového prohlížeče
- ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bludov, k.ú. Bludov
Adresa nemovité věci: č.ev. 9, 789 61 Bludov

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Schauer Marek a Schauerová Kamila, Jana Žižky 352, 789 61 Bludov, LV: 553, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Výkresová dokumentace nemovitosti nebyla předložena, bylo provedeno místní ohledání a zaměření.

Místopis

Obec Bludov leží v okrese Šumperk. Žije zde 2.996 (2025) obyvatel a katastrální území obce má rozlohu 1663 ha. Obec má statut lázeňského místa.

Ve vzdálenosti 4 km severovýchodně leží město Šumperk, 8 km jihozápadně město Zábřeh, 18 km jižně město Mohelnice a 23 km západně město Lanškroun.

Obec se nachází na úpatí jesenického předhůří, zčásti v rovině Mohelnické brázdy, zčásti stoupá do svahu pod kopec Háje (632 m). Střed obce, v němž stojí farní kostel, má nadmořskou výšku 306 m, zatímco poslední domy v severní části obce leží už ve výšce 375 m. Na jižním konci se zvedá vrch Brusná (366 m), pod nímž na odvrácené straně od obce leží železniční stanice Bludov, která je do jisté míry křižovatkou, neboť se tu rozbíhají tratě Šumperk – Zábřeh a Šumperk – Hanušovice. Ještě větší význam má Bludov jako křižovatka silničních tras, kdy se tu potkává hlavní tah I/11 Hradec Králové – Šumperk – Ostrava a I/44 Olomouc – Šumperk – Jeseník.

V západní části obce leží Lázně Bludov, v jejich blízkosti je i železniční zastávka Bludov-lázně. Odlehle od obce se na severozápadní straně nachází koupaliště Vlčí Důl a na jižní straně na řece Moravě Habermannův mlýn.

V obci je základní občanská vybavenost včetně ZŠ a MŠ. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, je zde autobusová a vlaková zastávka.

Rekreační chata stojí v zastavěném území, v SZ okrajové části obce, na ulici Vlčí Důl. Pozemek je přístupný z místní komunikace. Jedná se o klidnou a rekreační lokalitu. Okolní zástavbu tvoří rekreační objekty, rodinné domy a koupaliště. Vzdálenost na autobusovou zastávku je cca 770 m, k obecnímu úřadu cca 1,5 km. Oceňovaná nemovitost se nenachází v žádném ochranném pásmu, ani v povodňové zóně.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rekreační chata č.ev. 9 stojící na pozemku p.č. 2380 s příslušenstvím a pozemky p.č. 2380, 2381 a 2394/7, které se nachází v Bludově na ulici Vlčí Důl. Nemovitosti jsou vedené na LV č. 553, k.ú. Bludov.

K nemovitosti náleží příslušenství - venkovní úpravy (přípojky IS, venkovní schody, zpevněné plochy) a pozemky s porosty.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata č.ev. 9 s příslušenstvím
2. Pozemky
3. Porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rekreační chata s příslušenstvím a pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

- získání informací o lokalitě, občanské vybavenosti, poloze nemovitosti, povodňové zóně
- získání informací o nemovitosti - z katastru nemovitostí, prohlídka nemovitosti, od majitele nemovitosti, měření objektu, fotodokumentace
- získání dat pro porovnávací metodu
- výpočet věcné hodnoty / zjištění ceny - dle vyhlášky,
- výpočet tržní hodnoty porovnávací metodou,
- stanovení výsledné tržní hodnoty oceňované nemovitosti na základě znaleckých standardů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	č.ev. 9 789 61 Bludov
LV:	553
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Bludov
Katastrální území:	Bludov
Počet obyvatel:	3 011
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: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - lázeňské místo typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 505,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00

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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Oblíbená rekreační lokalita v blízkosti okr. města	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,311}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,135}$$

1. Rekreační chata č.ev. 9 s příslušenstvím

Rekreační chata č.ev. 9 je dřevěný, samostatně stojící objekt. Chata má jedno nadzemní podlaží, obytné podkroví a je částečně podsklepená. Střeška je sedlová a se střešní krytinou z asfaltových šablon. Vnější obklad je dřevěný, vnitřní omítky jsou vápenné štukové s kamenným obkladem. Okna jsou plastová s izolačním zasklením (dvojskla), na podlahách je vinylová krytina, koberce a keramická dlažba, schodiště je dřevěné.

Původní objekt byl postaven cca v roce 1978 (dle katastru nemovitostí, nebylo doloženo). Původní stavba byla odstraněna a v roce 2025 byla provedena nová stavba, která v současné době ještě není dokončená. Chybí dokončit dřevěný venkovní obklad, terasa a částečně vnitřní dveře s obložkami. Objekt je napojený na veřejnou síť NN a kanalizaci. Voda je ze společné studny na cizím pozemku. Vytápění je lokální krbem na tuhá paliva.

Dispozice: 3+kk

1. PP - sklep

1. NP - chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem a schodištěm, koupelna, WC

Podkroví - chodba, 2x pokoj s koupelnou s WC, terasa

Užitná plocha:

1. PP: $18 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,5 = 9,0 \text{ m}^2$

1. NP: $32,7 \text{ m}^2$

Podkroví: $26,9 \text{ m}^2$

Terasa v podkroví: $11,8 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 0,5 = 5,9 \text{ m}^2$

Celkem: $74,5 \text{ m}^2$

K chatě náleží venkovní úpravy - zpevněné plochy, venkovní schody, přípojky IS.

Objekt se nachází na svažitém pozemku a je přístupný z místní komunikace ve vlastnictví obce. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 rok
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 786,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	$6,00 \times 2,00$	=	$12,00 \text{ m}^2$
1. NP:	$6,00 \times 4,80 + 5,20 \times 1,10$	=	$34,52 \text{ m}^2$
podkroví, zastřešení:	$6,00 \times 4,80 + 5,20 \times 1,10$	=	$34,52 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	$12,00 \text{ m}^2$	2,00 m
1. NP:	$34,52 \text{ m}^2$	2,60 m
podkroví, zastřešení:	$34,52 \text{ m}^2$	3,00 m

Obestavěný prostor

1. PP:	$(6,00 \times 2,00) \times (2,00)$	=	$24,00 \text{ m}^3$
1. NP:	$(6,00 \times 4,80 + 5,20 \times 1,10) \times (2,60)$	=	$89,75 \text{ m}^3$
podkroví, zastřešení:	$(6,00 \times 4,80 + 5,20 \times 1,10) \times (3,00)$	=	$103,56 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	$217,31 \text{ m}^3$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ C
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00

7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 1 rok:

$$s = 1 - 0,005 * 1 = \mathbf{0,995}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,995 = \mathbf{1,275}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,786,- \text{ Kč/m}^3 * 1,275 = 4\,827,15 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 217,31 \text{ m}^3 * 4\,827,15 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,071 = 1\,190\,874,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 190 874,08 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,071 = \mathbf{1,135}$

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	1 505,-	1,135		1 708,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2380	34	1 708,18	58 078,12
§ 4 odst. 1	zahradka	2381	364	1 708,18	621 777,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2394/7	84	1 708,18	143 487,12
Stavební pozemky - celkem				482	823 342,76

Pozemky - cena zjištěná celkem = 823 342,76 Kč

3. Porosty

Na pozemku se nachází živý plot, ovocné porosty a okrasné keře.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	823 342,76
Celková výměra pozemku	m ²	482,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	130,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	222 063,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	14 434,12
Porosty	=	14 434,12 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Dispozice chaty:	3+kk
Užitná / započitatelná plocha RD:	74,5 m ²
Celkový pozemek:	482 m ²

Užitná plocha:	74,50 m ²
Obestavěný prostor:	217,31 m ³
Zastavěná plocha:	34,52 m ²
Výměra pozemku:	482,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Olšany			
Lokalita:	Olšany			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji zahradu s velkou prostornou chatou v obci Olšany, cca 8 km od okresního města Šumperk v podhůří Jeseníků. Zahrada má výměru cca 260 m ² a k dispozici je na ní vše, co potřebujete k relaxování a odpočinku od ruchu města. Dřevěná chata má v přízemí prostorný pokoj s vybavenou kuchyňskou linkou, posezením a je spojen se zastřešenou pergolou. V chatě je zapojená elektřina, je zateplená a lze v ní topit krbovými kamny. Po dřevěném schodišti se dostanete do ložnice. Na zahradě můžete pěstovat zeleninu nebo bylinky ve vyvýšených záhonech, je možné využít udírnu a součástí je kůlna se zahradním náradím. Za zahrádkou teče potůček.			
Dispozice:	2+kk			
Pozemek:	260,00 m ²			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší objekt			0,97	
K3 Poloha - méně výhodná lokalita			1,10	
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení i provedení			1,25	
K5 Celkový stav - horší stav			1,25	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - udírna, kůlna			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 18.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kč	
1 100 000	50,00	22 000	1,53	33 660



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Bohdíkov				
Lokalita:	Bohdíkov				
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji rekreační chatu v jižním podhůří Jeseníků v obci Bohdíkov. Chata je situována samostatně ve volné zalesněné krajině s větším udržovaným pozemkem o výměře 2.168 m ² . Patří k ní vedlejší drobná stavba k uskladnění nářadí a venkovní krb. Chata má podzemní podlaží z kamene a cihel, nadzemní podlaží a podkroví je zděné se sedlovou střechou krytou plechem. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře dřevěné. Podlahy jsou z dřevěných vlysů, PVC a dlážděné. Topení je ústřední na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. Voda je ze samospádového vodovodu, odpady jsou svedeny do jímky. Chata je napojena na elektřinu. Dispozice: v I.NP je kotelna a sklad paliva. Ve II.NP je zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, šatna a sprcha s WC. V podkroví se nachází 2 ložnice, balkon a sklad. Chata je vhodná pro milovníky samoty a klidu mimo chatoviště a jakoukoliv zástavbu v překrásném přírodním prostředí v nadmořské výšce cca 400 m.				
Dispozice:	4+kk				
Pozemek:	2 168,00 m ²				
Užitná plocha:	83,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK					0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt					1,02
K3 Poloha - samota, méně výhodná lokalita					1,08
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, horší vybavení					1,10
K5 Celkový stav - starší objekt					1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek					0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní krb, kůlna					0,99
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 18.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
3 300 000	83,00	39 759	1,04	41 349	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Bohdíkov - Komňátka				
Lokalita:	Bohdíkov - Komňátka				
Popis:	Nabízíme k prodeji zděný rekreační domek v osadě Komňátka, která je součástí obce Bohdíkov. V přízemí domku se nachází veranda, kuchyňka, pokoj a koupelna (sprchový kout) s WC. V podkroví je další pokoj. Konstrukce domku je zděná z plynosilikátových bloků, střecha je kryta eternitovými vlnovkami, okna jsou dřevěná. Betonové podlahy jsou kryty koberci a dlažbou. Topení je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva a krbem. Nemovitost je napojena na elektřinu, veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do jímky. K domu náleží rozlehlý pozemek o celkové výměře 2.293 m ² , kterým protéká potůček a je částečně osázen lesními i ovocnými stromy. Část pozemku je využívána k pěstování zeleniny včetně malého skleníku, k uskladnění nářadí slouží dřevěná kůlna. Přístup je po místní komunikaci. Nemovitost je určena milovníkům přírody a klidného prostředí.				
Dispozice:	2+1				
Pozemek:	2 293,00 m ²				
Užitná plocha:	65,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK					0,90
K2 Velikosti objektu - menší objekt					0,99
K3 Poloha - méně výhodná lokalita					1,08
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, horší vybavení					1,10
K5 Celkový stav - horší stav					1,25
K6 Vliv pozemku - větší pozemek					0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - skleník, kůlna					0,99
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 18.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
2 190 000	65,00	33 692	1,05	35 377	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Zábřeh - Dolní Bušínov			
Lokalita:	Zábřeh - Dolní Bušínov			
Popis:	Útulná chata u přehrady v oblíbené rekreační oblasti Dolní Bušínov u Zábřehu. Díky bezproblémovému příjezdu a výborné dostupnosti je vhodná jak pro vlastní odpočinek, tak jako investiční příležitost. Dispozice a vybavení: 1. NP – obývací místnost s jídelním koutem, plně vybavená kuchyňka, koupelna s WC a útluná ložnice. 2. NP – prostorná společná místnost a dvě samostatné ložnice. Kapacita – až 10 lůžek, ideální pro rodinné pobyty i pronájem. Vytápění – krbová kamna na dřevo, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Okolí a lokalita: Menší pozemek s relaxační zónou – pergola, ohniště s posezením, udírna. Přímý přístup k přehradě – ideální ke koupání a vodním sportům. Skvělé zázemí v blízkosti – restaurace, sportovní hřiště, dětské atrakce.			
Dispozice:	4+1			
Pozemek:	363,00 m ²			
Užitná plocha:	95,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší objekt			1,02	
K3 Poloha - výhodnější lokalita			0,95	
K4 Provedení a vybavení - podobné			1,00	
K5 Celkový stav - dokončená stavba			0,96	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pergola, udírna			0,98	
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 18.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	K_C
	4 600 000	95,00	48 421	0,83
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				40 189



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Srovnatelné nemovitosti v nejbližším regionu na běžném trhu s nemovitostmi se realizují, případně nabízejí v cenovém rozpětí 2,0 - 4,0 mil. Kč podle provedení, stavu, lokality, velikosti, příslušenství nemovitosti a velikosti pozemku.

Na základě uvedené porovnávací metody a dalších pomocných hodnot je výsledná tržní hodnota po zaokrouhlení ve výši 2,8 mil. Kč. Tato tržní hodnota odpovídá velikosti a stavu objektu (současný stav), velikosti pozemku, lokalitě a současným podmínkám na realitním trhu v daném místě.

Výsledná tržní hodnota zahrnuje pozemek s venkovními úpravami a porosty.

Minimální jednotková porovnávací cena	33 660 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 644 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41 349 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	37 644 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 804 478 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata č.ev. 9 s příslušenstvím	1 190 874,- Kč
2. Pozemky	823 343,- Kč
3. Porosty	14 434,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	2 028 651,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	2 028 650,- Kč

slovy: Dva miliony dvacet osm tisíc šest set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 028 650 Kč

slovy: Dva miliony dvacet osm tisíc šest set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata s příslušenstvím a pozemky

2 804 478,- Kč

Porovnávací hodnota

2 804 478 Kč

Tržní hodnota

2 800 000 Kč

slovy: Dva miliony osm set tisíc Kč

Silné stránky

- + obec u okresního města s dobrou dopravní dostupností
- + oblíbená rekreační lokalita v blízkosti koupaliště
- + chata s dobrou dispozicí, dobrou užitnou plochou a ve výborném technickém stavu (novostavba)
- + pozemek s možností parkování

Slabé stránky

- nedokončená stavba
- pouze lokální vytápění

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná tržní hodnota nemovitosti odpovídá stavu nemovitosti, lokalitě, velikosti stavby a pozemku, a příslušenství.

Cena zahrnuje venkovní úpravy a pozemky s porosty.

Cena nezahrnuje vybavení stavby (např. vestavěné skříně, nábytek, spotřebiče apod.)

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené prohlídky nemovitosti a zjištění dat z ostatních zdrojů, je stanovena věcná a porovnávací hodnota nemovitosti. Na základě uvedené porovnávací metody a dalších pomocných hodnot je stanovena výsledná obvyklá cena (tržní hodnota) oceňované nemovitosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu vzhledem k použitým podkladům, získaným informacím a použitých metodách.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je určit administrativní (zjištěnou) cenu a obvyklou cenu / tržní hodnotu rekreační chaty č.ev. 9 s příslušenstvím a pozemky, vše zapsané na LV č. 553, obec a k.ú. Bludov.

Tržní hodnota

2 800 000 Kč

slovy: Dva miliony osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

K ocenění nemovitosti nebyla doložena projektová dokumentace nemovitosti. Informace o nemovitosti byly získány při provedené prohlídce nemovitosti včetně zaměření.

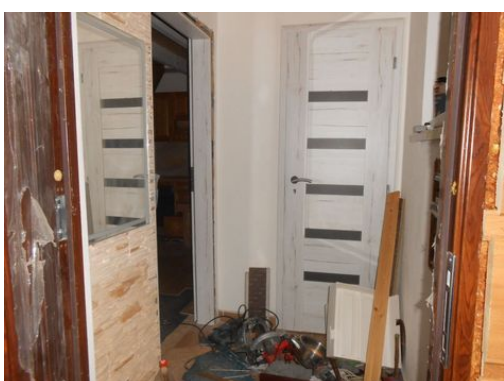
Pro porovnávací metodu byly pro srovnání použity nemovitosti, které jsou nabízeny realitními kancelářemi a které se nejvíce svou lokalitou, velikostí popř. stavem podobají oceňované nemovitosti. V současné době není v nabídce realitních kanceláří nemovitost, která by byla porovnatelná ve všech ohledech, proto je jednotková cena nemovitostí upravena koeficienty tak, aby co nejlépe zohledňovala oceňovanou nemovitost. Nebylo možné použít informace o realizovaných obchodech, protože v databázi znalce se nenachází vhodné informace o nemovitostech, které by bylo možné pro porovnávací metodu použít (staré údaje, které neodpovídají aktuální situaci na realitním trhu, nebo nemovitosti, které se příliš liší stavem, velikostí, popř. jinými kritérii).

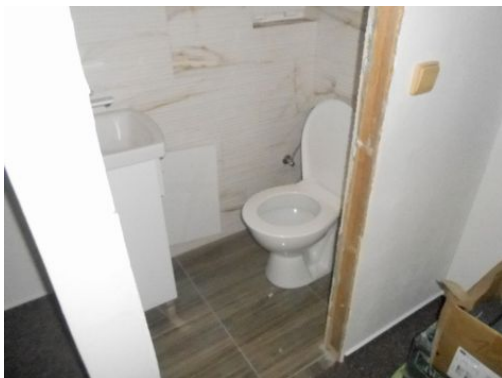
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	3
Katastrální mapa	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Mapy oblasti	1

Fotodokumentace



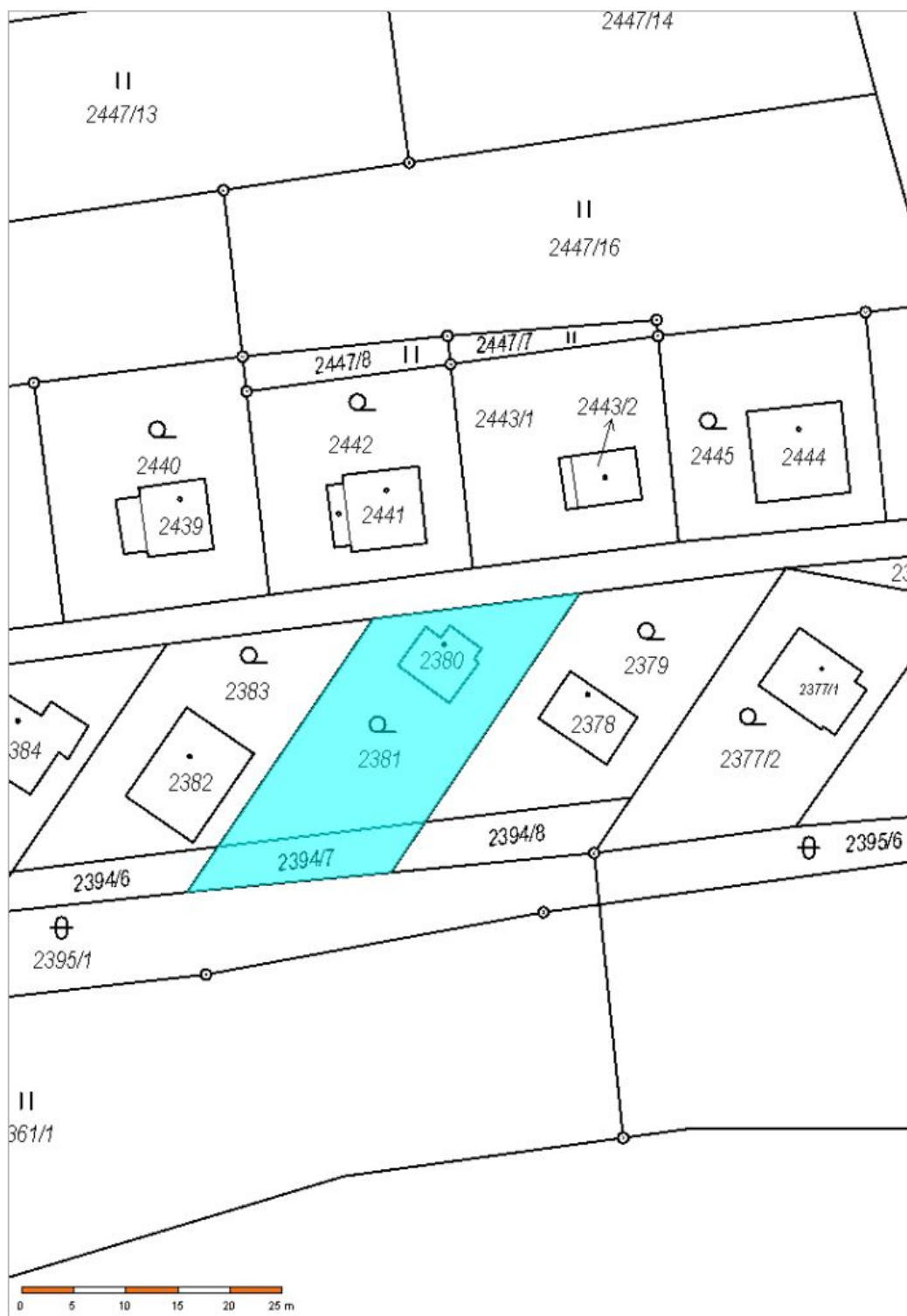




Katastrální mapa

10.11.25 16:06

Tisk - 0s :78ms, 250 prvků.

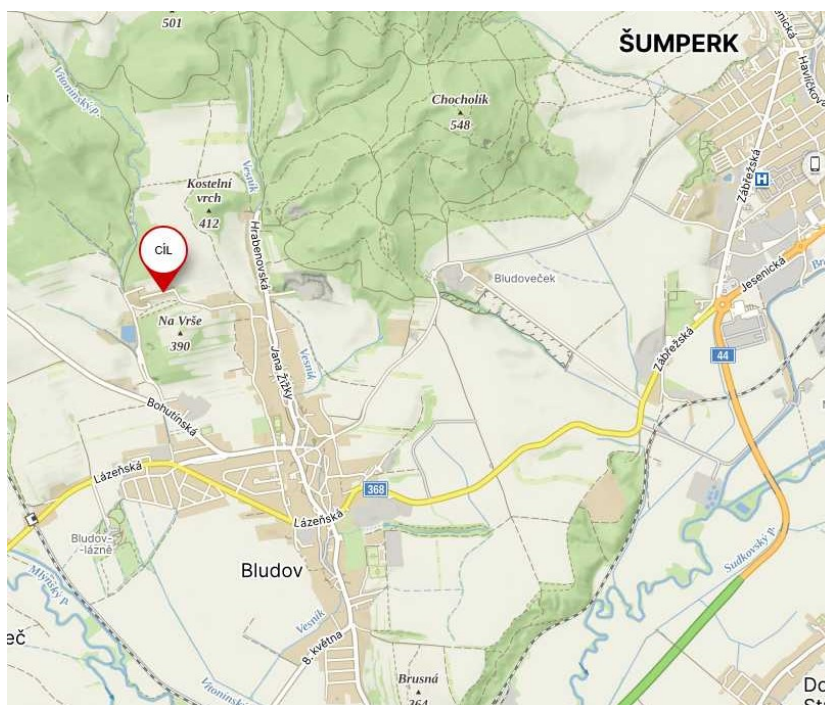


<https://sgj-nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/marushka/Marushka/print.aspx>

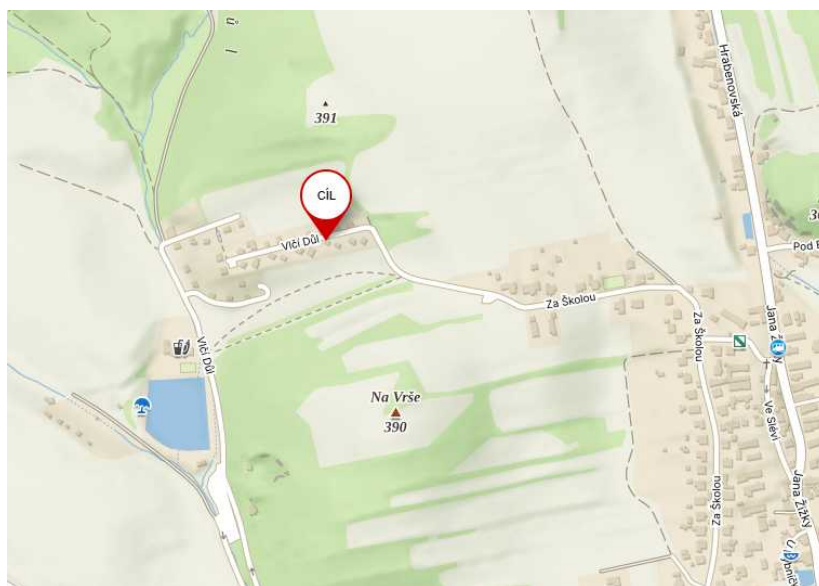
1/1

LV č. 553, k.ú. Bludov

Mapy oblasti



poloha v obci



okolí nemovitosti

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.
Znalečné účtuji dokladem č. 848-2025.

Prohlášení znalce

Já, níže podepsaná znalkyně Ing. Helena Filipová prohlašuji v souladu s ustan. § 127a zákona č. 99/1963 Sb. Občanského soudního řádu, že znalecký posudek č. 49-848-2025 ze dne 18.11.2025 jsem odborně zpracovala a jsem si vědoma následků v případě jeho nepravdivosti.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.3.2009 č.j. Spr 753/09 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 49-848-2025.

V Novém Malíně 18.11.2025

Ing. Helena Filipová
Nový Malín 932
788 03 Nový Malín 932

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.