

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1/1/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena / tržní hodnota pozemku st.p.č. 212, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 236, pozemku p.č. 148/1, ostatní plocha, p.č. 148/3 a 149 - zahrada, vše zapsané na LV 35, k.ú. Jedlí, obec Jedlí, okres Šumperk



Znalec: Ing. Vladislava Kličošová
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 16 INS 3011/2025

Počet stran:

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 32

Podle stavu ke dni: 26. 6. 2025

Vyhotoveno: V Praze 26. 6. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě pozemku st.p.č. 212, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 236, pozemku p.č. 148/1, ostatní plocha, p.č. 148/3 a 149 - zahrada, vše zapsané na LV 35, k.ú. Jedlí, obec Jedlí, okres Šumperk

1.2. Účel znaleckého posudku

Sp. zn.: KSOL 16 INS 3011/2025

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 26. 6. 2025 za přítomnosti za přítomnosti spoluvlastníka.

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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- nahlížení do Katastru nemovitostí pro k.ú. Jedlí, LV 35
- kopie katastrální mapy k.ú. Jedlí, oblast oceňované nemovitosti
- kupní smlouva z roku 1994
- místní šetření dne 26.6.2025
- fotodokumentace ze dne 26.6.2025
- informace o prodejích nemovitostí z Katastru nemovitostí, databáze Valuo.cz,
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

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 prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou 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 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Jedlí, k.ú. Jedlí

Adresa nemovité věci: Jedlí 236, 789 01 Jedlí

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Kohut Karel a Kohutová Marie, č. p. 236, 789 01 Jedlí, LV: 35, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka nemovitosti a kontrola dostupných dokladů a dokumentace. Dle

výpisu z KN a porovnáním se snímkem ortofoto v KN je zřejmé, že část rodinného domu zasahuje na pozemek pč. 1544/14, který je ve vlastnictví obce Jedlí. Rovněž tak pozemek p.č. 1544/14 je částečně užíván jako zahrada - spolu s p.č. 148/3 a 149, a je oplocen. V této fázi znaleckého zkoumání považují podklady za dostatečné pro ocenění.

Místopis

Obec Jedlí se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. Žije zde téměř 700 obyvatel. Obcí s rozšířenou působností je Zábřeh, vzdálený cca 10 km jihovýchodním směrem. Na východ je okresní město Šumperk, vzdálené cca 18 km.

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.

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v západní části obce, na místní komunikaci. Na severu obce se nachází rozsáhlý areál Zemědělské společnosti Jedlí, a.s..

Oceňovaná nemovitost je samostatným rodinným domem čp. 236, na který navazovala část stodoly. V současné době je tato část téměř zbořená, část střechy (včetně stropní konstrukce), která zasahuje do rodinného domu je tak poškozena, že zatéká do „obytné“ části. Dům je přízemní, vstupní chodbou je rozdělen na dvě dříve samostatné části obydlené dvěma rodinami - pravá část domu sloužila jako „výminek“ o dispozici 3+1 bez sociálního zařízení, levá část je o dispozici 2+1 se sociálním řízením, chodbou, kde jsou umístěna kamna na tuhá paliva, vstupní chodbou a verandou. Výminek je ve svahu, je podsklepen. Dům je zděný, zastavěná plocha domem činí cca 280 m², střecha šikmým sedlovým zastřešením s eternitovou krytinou. Okna jsou dřevěná špaletová, vstupní dveře ocelové, vnitřní dveře dřevěné plné nebo prosklené, do původních tesařských zárubní nebo ocelových zárubní. K domu byla přizděna veranda. Vnější omítka je částečně hrubá vápenná, veranda je bez fasády, obvodová zeď domu směrem do zahrady je téměř bez omítky. Dům pochází cca z roku 1930. Po koupi domu, byla v roce 2004 na levé části, kterou nyní užívají současní vlastníci, nově provedena elektřina včetně motorové. V koupelně byl osazen elektrický bojler. Vytápění v této levé části je pomocí kotle na tuhá paliva s rozvodem na původní rozvod ústředního topení s ocelovými radiátory, výminek bez vytápění. Voda je z vlastní kopané studny, odkanalizování je pouze trativodem. Z kuchyně není odvedena odpadní voda (řešeno kbelíkem). V kuchyni je elektrický sporák, bez obkladu. V koupelně je keramická dlažba, obklad kolem vany, umývadlo, bojler a závěsem oddělené WC s horní nádržkou. Dům je ve stavebně technicky velmi zhoršeném stavu a vyžaduje úplnou rekonstrukci, případně demolici.

Jednotlivé prostory naměřené při místním šetření:

prostor	podlahová krytina	rozměr m	rozměr m	plocha m2	pozn.
pokoj	parkety + koberec	3,5	4,4	15,6	
pokoj	parkety + koberec	2,2	4,2	9,2	
chodba	beton + koberec	3,8	2,9	10,9	kamna TP
kuchyně	beton + koberec	4,0	3,6	14,4	
koupelna s WC	dlažba	2,0	4,0	7,9	
veranda	dlažba	1,3	5,3	6,6	
vstup ze dvora	dlažba	1,3	2,7	3,4	
chodba do vejminku	dlažba	1,3	2,9	3,6	
bývalá kuchyně	prkna	2,8	5,6	15,7	klenba do I
pokoj	prkna	3,4	5,8	19,7	spadlý strop
pokoj	beton	4,4	4,8	21,1	
pokoj	prkna	2,6	4,7	12,2	
spíž	dlažba	3,8	2,2	8,3	
celkem 1. NP				148,5	
sklep					
prostor	dusaná hlína	3,0	5,7	17,1	
prostor	dusaná hlína	3,1	2,5	7,8	
prostor	dusaná hlína	3,0	1,8	5,4	
uhelna	dusaná hlína	6,0	2,7	16,3	
celkem 1. PP				46,6	

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: stavba rd čp. 236 je částečně na pozemku p.č. 1544/14, který je ve vlastnictví obce Jedlí, rovněž zahrada p.č. 149 a 148/3 je rozšířena až na část pozemku p.č. 1544/14, a je oplocena

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 Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: - Insolvenční řízení sp.zn. KSOL 16 INS 3011/2025

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: viz fotodokumentace

3.4. Obsah

1. Obsah ocenění dle cenového předpisu

1.1. Rodinný dům – nákladová hodnota

2. Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s pozemky - realizované

1.2. Rodinný dům s pozemky – nabídky trhu

2. Porovnávací hodnota pozemků

2.1. Pozemek - realizované

4. POSUDEK

4.1 Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: RD č.p. 236

Adresa předmětu ocenění: Jedlí 236

789 01 Jedlí

LV: 35

Kraj: Olomoucký

Okres: Šumperk

Obec: Jedlí

Katastrální území: Jedlí

Počet obyvatel: 670

Základní cena staveb. pozemku obce okresu ZCv (dle oceňovací vyhlášky) = **2 308,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - bez komentáře	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - bez komentáře	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - bez	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - bez	V	0,85

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 468,00 \text{ Kč/m}^2$

Přehled oceňovaných pozemků

Typ dle vyhl.	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 212	266
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	148/1	61
§ 4 odst. 1	zahrada	148/3	13
§ 4 odst. 1	zahrada	149	517
Stavební pozemky - celkem			857

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.

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží (dle užitné plochy, výšky jsou odhadnuty)

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
PP	56,00	2,50 m
NP	178,20	3,00 m
		234,20 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
PP	PP	(56)*(2,50) =	140,00
NP	NP	(178,2)*(3,00) =	534,60
Obestavěný prostor - celkem:			674,60 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63

4. Střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 65,10
 Koeficient vybavení K₄: **0,6510**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: =

2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,6510

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1710

Základní cena upravená

[Kč/m³]

= **3 781,84**

Plná cena:

674,60 m³ * 3 = **2 551 229,26 Kč**

781,84 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 120 = 79,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 79,2 % / 100)

* 0,208

Nákladová cena stavby CS_N

= **530 655,69 Kč**

RD - cena zjištěná

= **530 656 Kč**

Rodinný dům – nákladová cena

530 660 Kč

4.2. Tržní ocenění majetku

1.1 Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	RD s pozemky
Užitná plocha:	172,00 m ² (plocha obytná + ½ plochy sklepů)
Zastavěná plocha cca:	280,00 m ²
Výměra pozemku:	857,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Kosov čp. 80, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78901,			
Popis:	Roubenka má předsín, z které je vstup do levé a pravé části. Pravá část nabízí kuchyni s kamny na tuhá paliva a jídelnou. V kuchyni se nachází také jídelní stůl a jedno lůžko. Za kuchyní je umístěna ložnice se dvěma lůžky a úložným prostorem a akumulací kamny. V levé části roubenky se nachází kuchyně s dalšími kamny na tuhá paliva, jedno lůžko a mycí stůl pro mytí nádobí. Do kuchyně je zaveden obecní vodovod se studenou vodou. Za kuchyní je umístěna ložnice se třemi lůžky a úložným prostorem a akumulací kamny. Vedle vstupu do předsíně je vstup do stodoly, která je součástí domu a lze ji účelně propojit s domem. Ve stodole je nyní úložný prostor, který je k dispozici a není obydlen. Toaleta je řešena na zahradě jako suché WC. Součástí domu je zapěstovaná zahrada, vzrostlé ovocné stromy. K roubence vede obecní příjezdová cesta. Roubenka i celý pozemek, který se z roubenkou nabízí, je v režimu nemovité kulturní památky.			
Pozemek:	1 743,00 m ²			
Užitná plocha:	153,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,96	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – kulturní památka			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
1 450 000	153,00	9 477	0,83	7 860



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Jedlí čp. 207, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78901			
Popis:	Rodinný dům 4+1 s garáží 24 m ² , zahrada 571 m ² . Objekt rodinného domu je dvoupodlažní, podsklepený, užitná plocha cca 125 m ² , přízemí se skládá ze vstupní chodby 5 m ² , předsíně 8 m ² , spižírny, samostatné toalety, koupelny se sprchovým koutem, pokoje 18 m ² , obývacího pokoje 18 m ² a kuchyně 20 m ² s krbem. V patře je vstupní chodba 5 m ² , pokoj 19 m ² , ložnice 16 m ² , střecha sedlová nová cca šest let. V suterénu domu je prádelna, kotelná, dílna a sklep na dřevo. Dům určen k celkové modernizaci, je napojen na obecní vodovod, na pozemku jsou dvě studny, kanalizace formou žumpy, nová kanalizační přípojka na hranici pozemku. Elektřina 230- 400 (ohřev vody kombinovaným el. bojlerem), topení kotlem na tuhá paliva Atmos AC25S. Příjemná lokalita vhodná k bydlení i rekreaci, volné ihned.REZERVACE do 4.10.2024			
Pozemek:	700,00 m ²			

Užitná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,96
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient	1,05



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 13.9.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	125,00	19 920	0,61	12 162

Název: Kosov čp. 12, Šumperk, Olomoucký kraj, 78901

Popis: Dům s garáží a zahradou, v centru obce, na pozemku o velikosti 424 m². V přízemí je veranda, vstupní chodba, obývací pokoj s výstupem na zahradu, kuchyň, pokoj, koupelna s vanou, umyvadlem a toaletou plus vstup do technického zázemí a v patře je zatím jeden pokoj a volná půda vhodná případně k další výstavbě pokojů. Byla započata rekonstrukce - voda v plastu, elektřina v mědi, v každém pokoji jsou kamna, jinak vytápění kotlem na tuhá paliva a do radiátorů, které jsou v každém pokoji. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 424,00 m²

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,96
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,40
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient	1,05



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 1.9.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 600 000	75,00	21 333	0,40	8 601

Název: Březná čp. 50, Štítý, Šumperk, Olomoucký kraj, 78991

Popis: Rodinný dům v obci Březná, dispozice domu s přílehlou garáží a dílnou nabízí možnost jak bydlení, tak i díky lokalitě rekreaci či výstavbu apartmánů či penzionu – dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Nemovitost je napojena na IS: elektřina 220/380 V, veřejný vodovod, odpady svedeny do septiku.

Pozemek: 2 314,00 m²

Užitná plocha: 161,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,96
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - koeficient času	1,05



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 965 000	161,00	12 205	0,96	11 810

Minimální jednotková porovnávací cena	7 860 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 108 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 162 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	10 108 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	172 m ²
Výsledná porovnávací hodnota pozemků	1 738 619 Kč

Porovnávací hodnota dle prodejů**1 738 619 Kč****1.2. Nabídka trhu:**

Název:	Prodej chalupy 114 m2, pozemek 741 m2
Lokalita:	Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Tatenice
Popis:	V zastoupení majitelů vám představujeme rodinný dům o dispozici 3+1 o celkové užitné ploše 114 m2. Dispozice domu je řešena v jednom nadzemním podlaží a má dvě neprůchozí ložnice, obývací pokoj, samostatnou kuchyň a dvě prostorné chodby. Jedná se tak o bezbariérové bydlení. Část domu je podsklepena s krásným klenbovým stropem. Dům je umístěn na pozemcích o velikosti 741 m2 jejichž součástí je také garáž s využitelným podkrovím. Nemovitost před dvěma lety prošla rekonstrukcí interiéru. Velkou výhodou tohoto domu je instalace dvou druhů vytápění. Jak kotel na tuhá paliva, tak plynový kotel. V případě výpadku dodávky plynu je toto prozíravé řešení. Dům má dva vchody, jeden hlavní a druhý směrem do zahrady, kde lze vybudovat zastřešenou terasu. V případě zájmu je možné přikoupit dva sousedící stavební pozemky o velikosti 548 a 689 m2 s celkovou výměrou 1 237 m2. Parcely jsou svažité a v klidné části obce. V současné době se na pozemcích nachází různé druhy dřevin. Dle územního plánu obce se jedná o plochy smíšené obytné – venkovské. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl doložen platný průkaz energetické náročnosti PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.
Pozemek:	741,00 m ²
Užitná plocha:	114,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 995 000	114,00	26 272	0,48	12 611

Název: Prodej chalupy 141 m2, pozemek 786 m2**Lokalita:** Olomoucký kraj, Šumperk, Štítý

Popis: Nabízíme k prodeji samostatně stojící chalupu v klidné části obce Štítý. Tato nemovitost, určená k rekonstrukci, se nachází na pozemku o rozloze 786, smíšená konstrukce, celková užitná plocha 141 m², která je rozdělena do čtyř místností. K dispozici je také jedno podzemní podlaží, které lze využít například jako sklep nebo úložný prostor. Díky své poloze v klidné části obce je tato nemovitost ideální pro rekreační účely nebo trvalé bydlení s možností úpravy dle vlastních představ.

Pozemek: 786,00 m²**Užitná plocha:** 141,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
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]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 530 000	141,00	10 851	0,90	9 766

Název: Prodej chalupy čp. 172, pozemek 442 m2**Lokalita:** Pardubický kraj, Ústí nad Orlicí, Cotkytle

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji chatu o velikosti 172 m² na pozemku o velikosti 442 m² v obci Cotkytle, Ústí nad Orlicí. Chata je před kompletní rekonstrukcí a díky tomu umožní novým majitelům vlastní představu o novém bydlení. Pozemky jsou mírně svažité. Dům je napojený na elektrický rozvod a má vodovodní přípojku. Cotkytle je obec rozkládající se v okrese Ústí nad Orlicí. V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 442,00 m²**Užitná plocha:** 173,00 m²**Zastavěná plocha:** 173,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
750 000	173,00	4 335	0,81	3 511

Minimální jednotková porovnávací cena	3 511 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 629 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 511 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	8 629 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	172 m ²
Výsledná porovnávací hodnota pozemků	1 484 265 Kč

Porovnávací hodnota dle nabídky trhu**1 484 265 Kč****2.1. Porovnání pozemků****Název: Jedlí p.č. 536/42, Šumperk, Olomoucký kraj, Střední Morava**

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 992 m², Jedlí. k výstavbě rodinného domu, v okrajové části obce, elektřina i voda je již na pozemku, kanalizace řešena vlastní ČOV. K dispozici je již i projektová dokumentace ke stavbě rodinného domu na tomto pozemku, kterou si můžete upravit dle svých představ.

Pozemek: 992,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,96
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - okraj obce	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 13.10.2024	992,00	1 101	0,77	848

Název: Jedlí p.č. 16 a 417, Šumperk, Olomoucký kraj

Popis: Prodej pozemků a garáže, 456 m², Jedlí. Na okraji obce Jedlí nabízíme prodej dvou pozemků se zděnou garáží a částečně zděnou stavbou dnes již nefunkčního včelína. Příjezd na pozemek je zajištěn z hlavní veřejné komunikace. Přestože pozemek kolem garáže je v katastru nemovitostí veden a fakticky i využíván jako zahrada, tak v souladu s územním plánem obce pro její využitelnost do budoucna je zařazen mezi plochami k bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Z hlediska sítě ke garáži je přivedena elektřina s fakturačním měřením, kde kromě svícení v garáži jsou zásuvky jak na 230 V, tak třífázová na 400 V. Aktuálně v obci probíhá výstavba splaškové kanalizace, která v blízkosti domu je uložena v tělese veřejné komunikace. Možnost svedení dešťové kanalizace je do potoka, který teče mezi příjezdovou komunikací a po hranici prodávaného pozemku.

Pozemek: 456,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,96
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - okraj obce	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový koeficient	1,05



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
660 000	456,00	1 447	0,81	1 172

Název: Horní Heřmanice p.č. 39, 101/1 a 101/2, Ústí nad Orlicí, 56133

Popis: Stavební pozemek (celkem 852 m²), který se nachází na okraji obce Horní Heřmanice. Neoplocený pozemek je určen územním plánem:- 403m² – zastavěná plocha a nádvoří – rodinný dům- 449m² - ostatní plochy – zahrada. Na pozemku zavedena elektřina, obecní vodovod je vzdálen 80m. Dle obecního úřadu možnost zřízení septiku nebo ČOV. Okolí je řídké zastavěné rodinnými a rekreačními domy.

Pozemek: 852,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,96
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - okraj obce	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.4.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
890 000	852,00	1 045	0,77	805

Název:	Cotkytle p.č. 99, 201 a 202, Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj, 56132				
Popis:	Stavební pozemek u Lanškrouna o celkové ploše 1602 m ² , stavební pozemek vhodný k výstavbě rodinného domku, nachází se v centru obce. Pozemek je mírně svažité. V dosahu města Štítý a Lanškroun, kde je veškerá občanská vybavenost. Cena 990.000,- Kč.				
Pozemek:	1 602,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			0,96		
K2 Velikosti objektu - menší pozemek			1,20		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav			1,00		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - susedství hřbitova			0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 24.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
990 000	1 602,00	618	1,04	643	



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	643 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	867 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 172 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	867 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	857,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota pozemků	743 019 Kč

Porovnávací hodnota pozemků dle prodejů **743 019 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Rodinný dům nákladově 530 660 Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s pozemky - realizace 1 738 619,- Kč

1.2. Rodinný dům s pozemky - nabídka 1 484 265,- Kč

Pozemky - realizace 743 019,- Kč

1.3 Cena nákladová stavby s tržní cenou pozemků 1 273 679 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Jelikož předmětem ocenění je stavba rodinného domu ve velmi zanedbaném a zchátralém stavu, byla jako jedna z metod zjištěna cena stavby nákladovým způsobem a k ní připočtena tržní cena pozemků. Další metodou bylo porovnání již realizovaných prodejů v dané lokalitě a blízkém okolí a rovněž porovnání současné nabídky trhu. Místním šetřením a z údajů KN (snímku pozemkové mapy a ortofoto mapy) bylo zjištěno, že část domu je postavena na pozemku cizího vlastníka (obce) a rovněž zahrada je bez právního důvodu rozšířena (oplocena) o část pozemku obce. Při stanovení možné tržní hodnoty je uvažováno s nejnižší z porovnatelných cen – realizovaných, nabídky trhu a ceny nákladové za rodinný dům a tržní za pozemek (dle LV).

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

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě pozemku st.p.č. 212, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 236, pozemku p.č. 148/1, ostatní plocha, p.č. 148/3 a 149 - zahrada, vše zapsané na LV 35, k.ú. Jedlí, obec Jedlí, okres Šumperk

Tržní hodnota zaokrouhleně	1 300 000 Kč
slovy: Jeden milión tři sta tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace o realizovaných prodejkách i současné nabídky na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 14 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho příbrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl příbrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Odměna, 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. 1/1/2025.

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 26.6.2025