

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 67800/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.87, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 95 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.66 v obci Hradec-Nová Ves, včetně příslušenství a pozemku p.č.1003, zahrada, o velikosti 341 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320  
Číslo posudku v evidenci znalce: 7047/2024

**Zadavatel:** insolvenční správce, IČ:63013487,  
Ing. Petr Zbořil  
Partyzánská 1619/7  
792 01 Bruntál

**OBVYKLÁ CENA**

**2 730 000 Kč**

**Počet stran:** 35

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 05.09.2024

**Vyhotoveno:** V Tršicích 10.09.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.87, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 95 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.66 v obci Hradec-Nová Ves, včetně příslušenství a pozemku p.č.1003, zahrada, o velikosti 341 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

posudek se zpracovává za účelem prodeje nemovité věci

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

nejsou

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.09.2024 za přítomnosti znalce, vlastníka a p.Petry Menšíkové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 přikládaná 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 kterou 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 opotřebení odpovídající opotřebené 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 opotřebení.

### **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.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Hradec-Nová Ves, k.ú. Hradec u Jeseníka  
Adresa nemovité věci: č.p. 66, 790 84 Hradec-Nová Ves

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Lukáš Beňo, č. p. 66, 790 84 Hradec-Nová Ves, LV: 252, podíl 1 / 1  
odpovídají skutečnosti

### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

### **Místopis**

Malá obec bez občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost autobusem a vlakem.

## 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:  okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1002

Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová a pultová s krytinou z eternitu a plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová ve zhoršeném stavu, částečně zateplená do lepidla, bez povrchu. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby a PVC. WC je splachovací, koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, varná deska, vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva, teplá voda je z boileru. Schody jsou ocelové, s dřevěnými nášlapy. Dispozičně jde o byt 4+kk. Stáří objektu odhaduji na nejméně 100 roků. Celkový stav je průměrný, celkové vybavení také. Napojení na IS : voda, elektřina, kanalizace do jímky. Pozemky s rodinným domem jsou dále v jednom funkčním celku užívány s pozemky p.č.1004 a 1005, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků. Nájem není řešen. Jiný právní důvod užívání nezjištěn.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka k datu 23.8.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost užívána vlastníkem

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

### **Obsah ocenění na tržních principech**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 66 790 84 Hradec-Nová Ves
LV:	252
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Jeseník
Obec:	Hradec-Nová Ves
Katastrální území:	Hradec u Jeseníka
Počet obyvatel:	385
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 526,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 170,00 \text{ Kč/m}^2$



## 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,919}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,590}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,910}$$

## 1. Pozemky s rodinným domem

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,919}$

#### 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 -	IV	0,00

ostatní orientace		
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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,919 = \mathbf{0,910}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	170,-	0,910		154,70	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.87	95	154,70	14 696,50
§ 4 odst. 1	zahrada	1003	341	154,70	52 752,70
Stavební pozemky - celkem			436		<b>67 449,20</b>

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let

Celková rekonstrukce provedena v roce: 2014  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 957,- Kč/m<sup>3</sup>

## Užitná plocha

Název				Užitná plocha
<b>1.PP</b>				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklep	11,03 m <sup>2</sup>	0,50	5,52 m <sup>2</sup>	
			<b>5,51 m<sup>2</sup></b>	
<b>1.NP</b>				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
obývací pokoj s kk	37,30 m <sup>2</sup>	1,00	37,30 m <sup>2</sup>	
technická místnost	18,74 m <sup>2</sup>	0,50	9,37 m <sup>2</sup>	
zádveří	4,57 m <sup>2</sup>	1,00	4,57 m <sup>2</sup>	
chodba se schody	10,36 m <sup>2</sup>	1,00	10,36 m <sup>2</sup>	
koupelna s WC	5,71 m <sup>2</sup>	1,00	5,71 m <sup>2</sup>	
			<b>67,31 m<sup>2</sup></b>	
<b>podkroví</b>				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
pokoj	16,30 m <sup>2</sup>	1,00	16,30 m <sup>2</sup>	
pokoj	19,94 m <sup>2</sup>	1,00	19,94 m <sup>2</sup>	
chodba	9,59 m <sup>2</sup>	1,00	9,59 m <sup>2</sup>	
pokojík	5,76 m <sup>2</sup>	1,00	5,76 m <sup>2</sup>	
			<b>51,59 m<sup>2</sup></b>	
				<b>124,41 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,45*5,5	=	18,98 m <sup>2</sup>
1.NP:	79,32+13,77+3,77	=	96,86 m <sup>2</sup>
podkroví:		=	79,32 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	18,98 m <sup>2</sup>	2,00 m
1.NP:	96,86 m <sup>2</sup>	2,68 m
podkroví:	79,32 m <sup>2</sup>	2,36 m

## Obestavěný prostor

spodní stavba:	18,98*2,0	=	37,96 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	3,77*	=	441,40 m <sup>3</sup>
	(3,16+0,4/4)+79,32*4,85+13,77*(3,86+2,59)/2		
zastřešení:	79,32*4,0/2	=	158,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>638,00 m<sup>3</sup></u>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	96,86 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	195,16 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,01		

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními

úpravami.

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,975 = \mathbf{0,995}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,919}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,957,- \text{ Kč/m}^3 * 0,995 = 2\,942,22 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 638,00 \text{ m}^3 * 2\,942,22 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,919 = 1\,707\,837,43 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 707 837,43 Kč**

## Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

**1.1. Pozemky: 67 449,20 Kč**

---

**Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem = 1 775 286,63 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	124,41 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	436,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Písečná 201			
<b>Popis:</b>	V-751/2024-811			
<b>Pozemek:</b>	7 991,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	175,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - nedokončený			1,20	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - nedokončený; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 8.4.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	175,00	18 857	0,96	<b>18 103</b>

Zdroj: cenovamapa.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Mikulovice, Hlavní 407			
<b>Popis:</b>	V-295/2024-811			
<b>Pozemek:</b>	1 533,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,92
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,98
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 689 996	75,00	22 533	0,81	18 252

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Písečná 49**Popis:** V-2772/2023-811**Pozemek:** 2 129,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,85
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,97
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,86
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 790 004	52,00	34 423	0,71	24 440

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Mikulovice, Hlavní 90**Popis:** V-997/2024-811**Pozemek:** 1 842,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 82,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,94
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,97
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 2.5.2024	82,00	34 756	0,78	27 110

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 103 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 976 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	27 110 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	21 976 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	124,41 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 734 034 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemky s rodinným domem	1 775 286,60 Kč
1.1. Oceňované pozemky	67 449,20 Kč
1.2. Rodinný dům	1 707 837,40 Kč
	<hr/>
	= 1 775 286,60 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **1 775 286,60 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 775 290,- Kč**

slovy: jeden milion sedm set sedmdesát pět tisíc dvě stě devadesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 775 290 Kč</b>
--	---------------------

slovy: jeden milion sedm set sedmdesát pět tisíc dvě stě devadesát Kč

## **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

---

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům 2 734 034,20 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 734 034 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 730 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: dva miliony sedm set třicet tisíc Kč

### **Silné stránky**

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě

### **Slabé stránky**

Negativně působí chybějící občanská vybavenost v obci. Minusem je také právní nedořešení užívání ostatních pozemků ve funkčním celku

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### 5.2. Kontrola postupu

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.87, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 95 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.66 v obci Hradec-Nová Ves, včetně příslušenství a pozemku p.č.1003, zahrada, o velikosti 341 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka

**Obvyklá cena**

**2 730 000 Kč**

slovy: dva miliony sedm set třicet tisíc Kč

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

nejsou stanoveny

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	5

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.252 pro k.ú. Hradec u Jeseníka

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2024 14:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 553301 Hradec-Nová Ves

Kat.území: 646857 Hradec u Jeseníka

List vlastnictví: 252

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Beňo Lukáš, č.p. 66, 79084 Hradec-Nová Ves	880222/6246	

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 87	95	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Hradec-Nová Ves, č.p. 66, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87					
1003	341	zahrada			zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

- k zajištění jistiny úvěru ve výši 600.000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č.075/2023/001-PA
- k zajištění budoucí pohledávky na vrácení prostředků, jako pohledávky z bezdůvodného obohacení do výše 1.200.000,- Kč, která může vzniknout do 31.12.2043
- k zajištění budoucích pohledávek ze sjednaných smluvních pokut dle smlouvy o úvěru č.075/2023/001-PA, do výše 1.200.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.12.2043

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: St. 87, Parcela: 1003

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023 14:54:37. Zápis proveden dne 02.06.2023; uloženo na prac. Jeseník

V-1066/2023-811

Pořadí k 11.05.2023 14:54

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023 14:54:37. Zápis proveden dne 02.06.2023; uloženo na prac. Jeseník

V-1066/2023-811

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023 14:54:37. Zápis proveden dne 02.06.2023; uloženo na prac. Jeseník

V-1066/2023-811

#### o Zákaz zcizení a zatížení

dle listiny, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

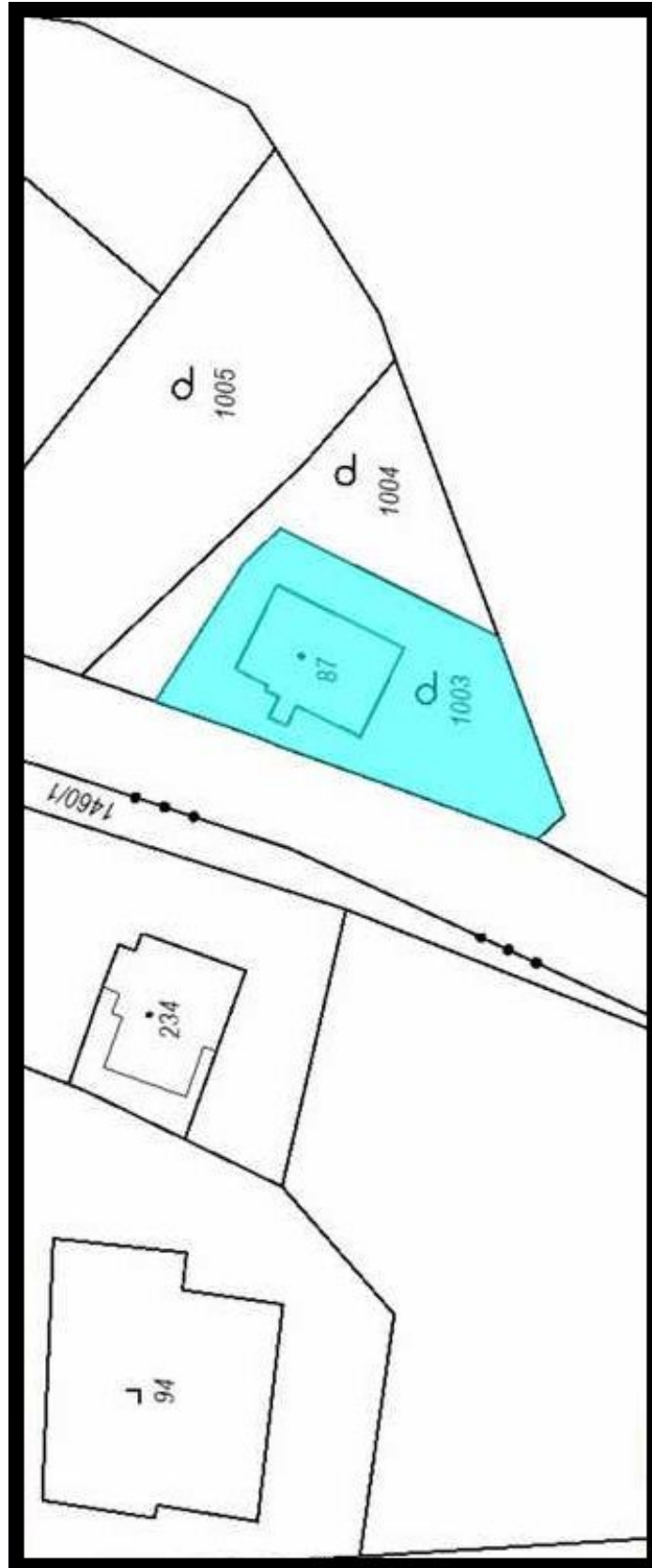
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 1





Kopie katastrální mapy





## Fotodokumentace





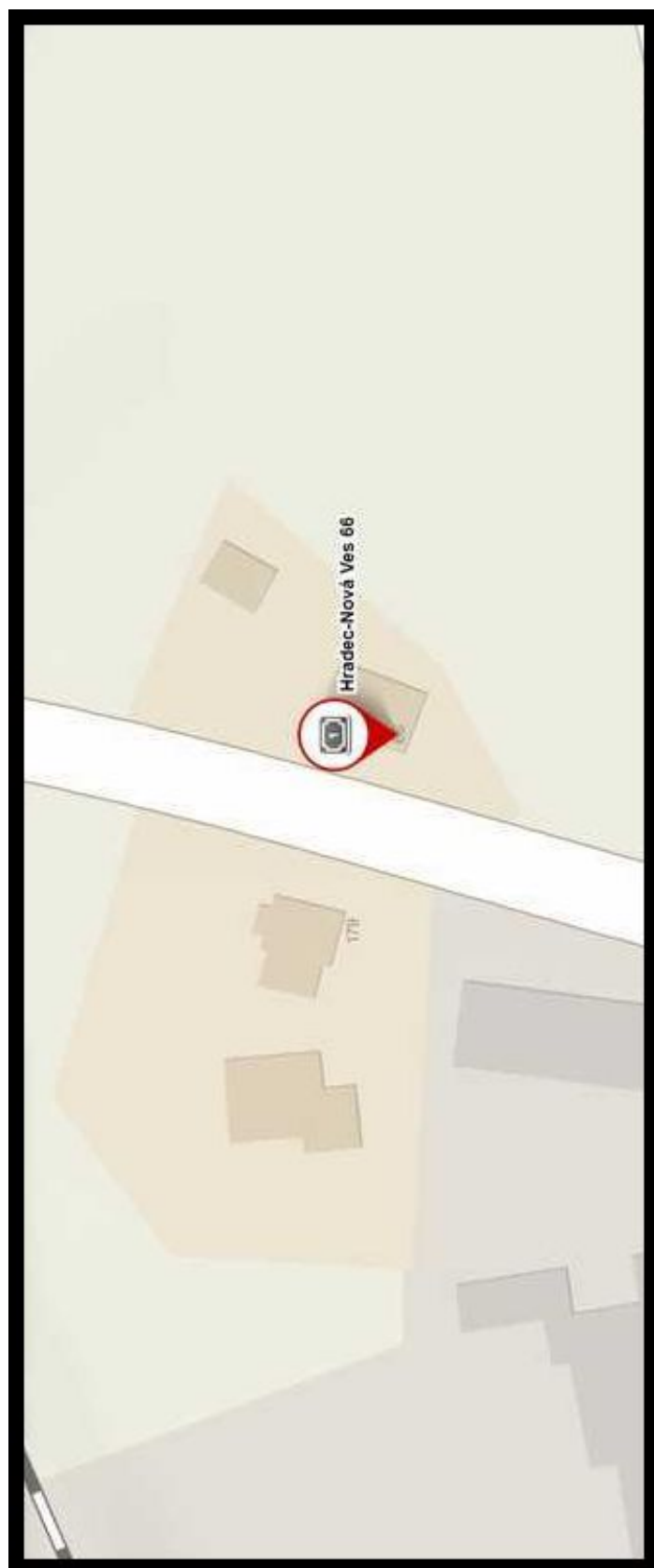






# Mapa oblasti



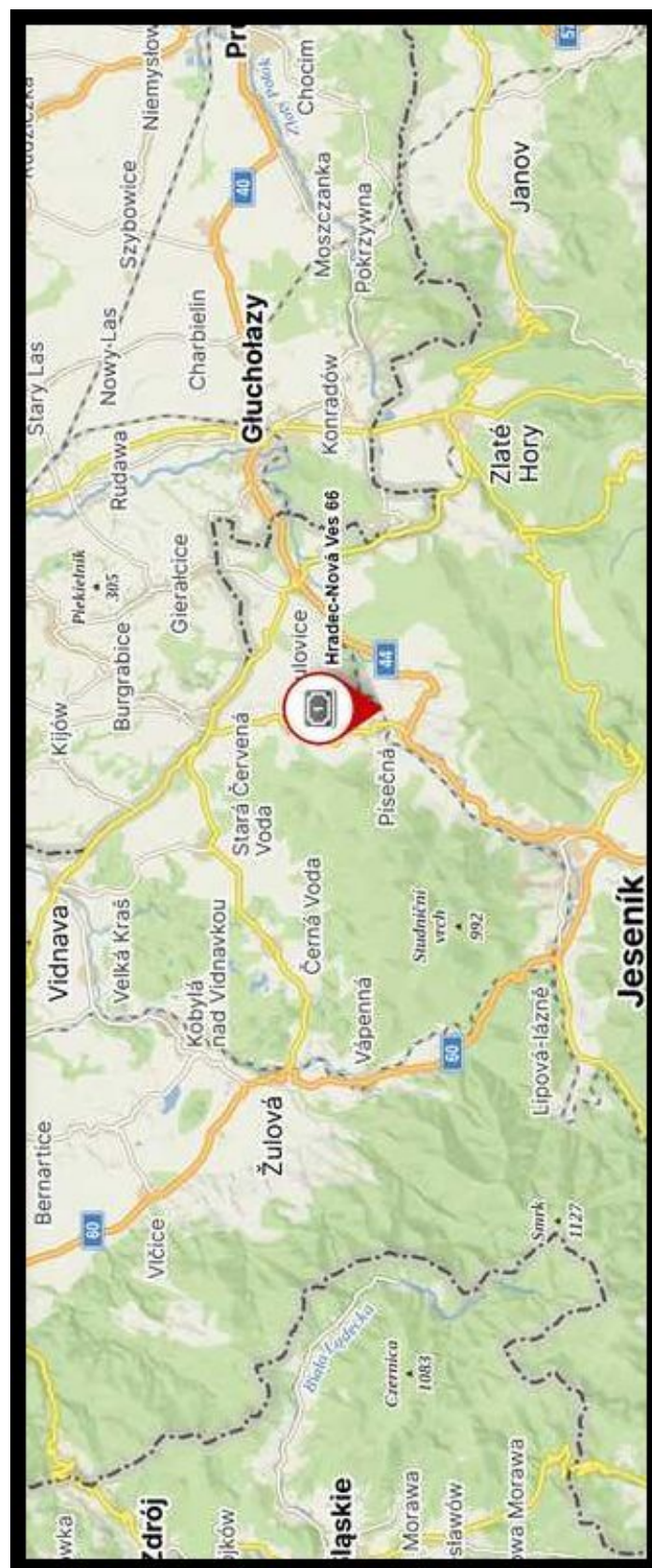












## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

konzultant nebyl přibrán

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 67800/2024.

V Tršicích 10.09.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice