

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 030561/2026**

|                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                          | INSTITUT PRO ŘEŠENÍ ÚPADKU v.o.s.<br>Týnská 1053/21<br>110 00 Praha 1<br>insolvenční správce dlužníka Patrick Rajs,<br>Jiráskova 724/20, 792 01 Bruntál                                   |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                         | KSOS 39 INS 7427/2025                                                                                                                                                                     |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                               | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí<br>pro účely insolvenčního řízení.                                                                                                          |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                           | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                               | Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál                                                                                                                                                      |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 24.04.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                     | 24.04.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                            | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.05.2026

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 101 a pozemků parc. č. st. 207, 2236/4, 2236/6, 2237, 2240/1 a 2240/2 v obci Velká Štáhle, okres Bruntál, katastrální území Velká Štáhle na listu vlastnictví č. 280.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                                                    |                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                            | Rodinný dům č.p. 101                 |
| Adresa předmětu ocenění:                           | Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál |
| Kraj:                                              | Moravskoslezský kraj                 |
| Okres:                                             | Bruntál                              |
| Obec:                                              | Velká Štáhle                         |
| Ulice:                                             |                                      |
| Katastrální území:                                 | Velká Štáhle                         |
| Počet obyvatel:                                    | 317                                  |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | <b>2 036,00 Kč/m<sup>2</sup></b>     |

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                              | č.  | Pi   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel                                                                                                                                                                                                                             | V   | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                                                                                              | IV  | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s Rýmařovem (7763 obyvatel), nejbližší vyjmenovaná obec Bruntál ve vzdálenosti cca 13 km | V   | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektřina, vodovod                                                                                                                                             | III | 0,70 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobusové a železniční zastávky                                                                                                                                           | II  | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod, služby, sportovní a kulturní zařízení - základní                                                                                                      | V   | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **345,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomné osoby prohlídce - rodiče dlužníka.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 101 a pozemky parc. č. st. 207, 2236/4, 2236/6, 2237, 2240/1 a 2240/2 v obci Velká Štáhle, okres Bruntál, katastrální území Velká Štáhle na listu vlastnictví č. 280.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Objekt má smíšené základy s dodatečnou hydroizolací a je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 80 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová s vikýři, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové, částečně chybí (parapety). Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1937. V roce 2018 byla dokončena celková rekonstrukce domu.

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 8+1.

|                  |                                   |                      |
|------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1.NP             |                                   |                      |
| Ostatní prostory | Zádveří                           | 9,92 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory | Komora                            | 11,16 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Chodba                            | 8,99 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj            | Pokoj                             | 26,78 m <sup>2</sup> |
| Koupelna, WC     | Koupelna                          | 7,59 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory | Prádelna                          | 4,20 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC     | WC                                | 3,81 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj            | Pokoj                             | 32,65 m <sup>2</sup> |
| Pokoj            | Obývací pokoj s kuchyňským koutem | 39,96 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Schodiště                         | 8,91 m <sup>2</sup>  |
| Příslušenství    | Garáž                             | 29,36 m <sup>2</sup> |
| Podkroví         |                                   |                      |
| Ostatní prostory | Chodba                            | 40,83 m <sup>2</sup> |
| Pokoj            | Pokoj                             | 24,45 m <sup>2</sup> |
| Pokoj            | Pokoj                             | 20,06 m <sup>2</sup> |
| Pokoj            | Pokoj                             | 21,96 m <sup>2</sup> |

|                                    |               |                       |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Pokoj                              | Pokoj         | 35,52 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 7,63 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                              | Pokoj         | 31,47 m <sup>2</sup>  |
| Příslušenství                      | Terasa        | 19,81 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha                   |               | 335,88 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha vč. příslušenství |               | 385,05 m <sup>2</sup> |

Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a kamenné obložení. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad, jihovýchod a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází v přízemí sprchový kout a umyvadlo, v podkroví vana, umyvadlo a klasická toaleta. Na samostatném WC se nachází umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry a bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodby: koberce, keramická dlažba

ostatní: keramická dlažba

koupelny, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody a digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory v patře a podlahové vytápění v přízemí, ohřev vody zajišťuje bojler.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 6780 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je z větší části rovinatý, okrajově je mírně svažité až svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a částečně je bez oplocení. Trvalé porosty - náletové dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevěná kůlna a zemní sklep.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komentář                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 699/1          | ostatní plocha | Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava Hospodaření se svěřeným majetkem kraje Podíl Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, U Studia 2654/33, Zábřeh, 70030 Ostrava |

Rodinný dům je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V obci je dostupnost pouze menšího obchodu s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v obci dostupná - je nutné dojíždět. Je zde pouze minimální vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. st. 207, parc. č. 2240/2 a část pozemku parc. č. 2240/1 regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech (BR), část pozemku parc. č. 2240/1 jako zastavitelná plocha Z17 s využitím plochy výroby drobné (VD), pozemek parc. č. 2237 jako plocha zemědělská (ZT) a pozemek parc. č. 2236/6 jako plocha smíšená nezastavěného území (NS). Část pozemku je zatížena nadzemním vedením VN. Část pozemku je dle informací osob přítomných prohlídce podmačena.

| Tabulkový popis                     |                              |                                                       |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b> | Typ rodinného domu           | samostatný objekt                                     |
|                                     | Počet nadzemních podlaží     | 1                                                     |
|                                     | Podsklepení                  | ne                                                    |
|                                     | Dům byl postaven v roce      | 1937                                                  |
|                                     | Rozsah rekonstrukce domu     | 2018 - celková                                        |
|                                     | Základy                      | smíšené s dodatečnou hydroizolací                     |
|                                     | Konstrukce                   | smíšená                                               |
|                                     | Tloušťka obvodové konstrukce | 80 cm                                                 |
|                                     | Stropy                       | s rovnými podhledy                                    |
|                                     | Střecha                      | sedlová s vikýři                                      |
|                                     | Krytina střechy              | plechová s nátěrem                                    |
|                                     | Klempířské prvky             | plechové, chybí                                       |
|                                     | Vnější omítky                | vápenocementové                                       |
|                                     | Vnitřní úpravy povrchů       | Vápenocementové omítky, sádkokarton, kamenné obložení |

|              |           |     |
|--------------|-----------|-----|
| <b>Popis</b> | Dispozice | 8+1 |
|--------------|-----------|-----|

|                                    |                                   |                                                                                  |                                   |          |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| vnitřních<br>prostor               | Typ oken                          | plastová s dvojsklem                                                             |                                   |          |
|                                    | Orientace oken obytných místností | severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad                                 |                                   |          |
|                                    | Koupelna(y)                       | v přízemí sprchový kout a umyvadlo, v podkroví vana, umyvadlo a klasická toaleta |                                   |          |
|                                    | Toaleta(y)                        | umyvadlo, závěsná toaleta                                                        |                                   |          |
|                                    | Vstupní dveře                     | dřevěné                                                                          |                                   |          |
|                                    | Typ zárubní                       | obložkové                                                                        |                                   |          |
|                                    | Vnitřní dveře                     | dřevěné prosklené                                                                |                                   |          |
|                                    | Osvětlovací technika              | lustry, bodová svítidla                                                          |                                   |          |
|                                    | Popis místností a rozměry v m²    | 1.NP                                                                             |                                   |          |
|                                    |                                   | Ostatní prostory                                                                 | Zádveří                           | 9,92 m²  |
|                                    |                                   | Ostatní prostory                                                                 | Komora                            | 11,16 m² |
|                                    |                                   | Ostatní prostory                                                                 | Chodba                            | 8,99 m²  |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Pokoj                             | 26,78 m² |
|                                    |                                   | Koupelna, WC                                                                     | Koupelna                          | 7,59 m²  |
|                                    |                                   | Ostatní prostory                                                                 | Prádelna                          | 4,20 m²  |
|                                    |                                   | Koupelna, WC                                                                     | WC                                | 3,81 m²  |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Pokoj                             | 32,65 m² |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Obývací pokoj s kuchyňským koutem | 39,96 m² |
|                                    |                                   | Ostatní prostory                                                                 | Schodiště                         | 8,91 m²  |
|                                    |                                   | Příslušenství                                                                    | Garáž                             | 29,36 m² |
|                                    |                                   | Podkroví                                                                         |                                   |          |
|                                    |                                   | Ostatní prostory                                                                 | Chodba                            | 40,83 m² |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Pokoj                             | 24,45 m² |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Pokoj                             | 20,06 m² |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Pokoj                             | 21,96 m² |
|                                    |                                   | Pokoj                                                                            | Pokoj                             | 35,52 m² |
|                                    |                                   | Koupelna, WC                                                                     | Koupelna s WC                     | 7,63 m²  |
| Pokoj                              |                                   | Pokoj                                                                            | 31,47 m²                          |          |
| Příslušenství                      |                                   | Terasa                                                                           | 19,81 m²                          |          |
| Podlahová plocha                   |                                   | 335,88 m²                                                                        |                                   |          |
| Podlahová plocha vč. příslušenství |                                   | 385,05 m²                                                                        |                                   |          |
| Elektřina                          | 230V                              |                                                                                  |                                   |          |
| Vodovod                            | připojení ke studni               |                                                                                  |                                   |          |
| Svod splašků                       | jímka                             |                                                                                  |                                   |          |
| Plynovod                           | ne                                |                                                                                  |                                   |          |
| Řešení vytápění v domě             | kotel na tuhá paliva              |                                                                                  |                                   |          |

|  |                           |                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Topná tělesa              | závěsné radiátory v podkroví, podlahové vytápění v přízemí                                                                                                                                |
|  | Řešení ohřevu vody v domě | bojler                                                                                                                                                                                    |
|  | Podlahy v domě            | chodba: koberce, keramická dlažba<br>ostatní: keramická dlažba<br>koupelny, WC: keramická dlažba<br>kuchyně: keramická dlažba<br>místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba |
|  | Popis stavu               | velmi dobrý                                                                                                                                                                               |

|                                     |                            |                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku rodinného domu</b> | Velikost pozemku           | 6780 m <sup>2</sup>                               |
|                                     | Trvalé porosty             | náletové dřeviny, okrasné dřeviny                 |
|                                     | Vedlejší stavby            | zemní sklep, dřevěná kůlna                        |
|                                     | Sklon pozemku              | rovinatý, okrajově mírně svažité až svažité       |
|                                     | Oplocení                   | pletivo do ocelových sloupků, částečně neoploceno |
|                                     | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě    |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | řídce obydlená oblast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | Poloha v obci                | západní okraj obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                          | Vybavenost                   | dostupnost pouze menšího obchodu s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v obci dostupná - nutnost dojezdu; v obci je minimální vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu                                                                                                                                                                                   |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | Sousedé a kriminalita        | bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | Další informace              | v územním plánu jsou pozemky parc. č. st. 207, parc. č. 2240/2 a část pozemku parc. č. 2240/1 regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech (BR), část pozemku parc. č. 2240/1 jako zastavitelná plocha Z17 s využitím plochy výroby drobné (VD), pozemek parc. č. 2237 jako plocha zemědělská (ZT) a pozemek parc. č. 2236/6 jako plocha smíšená nezastavěného území (NS) část pozemku je zatížena nadzemním vedením VN část pozemku je dle informací osob přítomných prohlídce podmáčená |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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. 523/2025 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 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: Ostatní obce                                                                                                                                  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                        | VI  | 1,00           |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 S \cdot P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 S \cdot P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

#### 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: Okrajové části obce                                                                   | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II  | -0,10          |
| 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, s možností                                    | VII | 0,01           |

|                                                                                              |     |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| parkování na pozemku                                                                         |     |       |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná<br>dostupnost centra obce  | II  | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost<br>komerčního využití | III | 0,01  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                         | II  | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji                                              | I   | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - část pozemku je podmáčená                | I   | -0,03 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,838}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,679}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,838}$$

## 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<br>1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.<br>podlaží       |
| 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

| Název    |               | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------|---------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP     | 12,20*18,00 = | 219,60                             | 2,75 m |
|          | 3,40*6,80 =   | 23,12                              | 2,75 m |
| Podkroví | 12,20*18,80 = | 229,36                             | 2,75 m |
|          |               | <b>472,08 m<sup>2</sup></b>        |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název    |                               | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|----------|-------------------------------|--------------------------------------|
| NP                           | 1.NP     | (12,20*18,00)*(2,75) =        | 603,90                               |
| NP                           |          | (3,40*6,80)*(2,75) =          | 63,58                                |
| Z                            | Podkroví | (12,20*18,80)*(1,00+2,80/2) = | 550,46                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |          |                               | <b>1 217,94 m<sup>3</sup></b>        |

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                      | Provedení                                        | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy                      | smíšené s dodatečnou hydroizolací                | S                   | 100      |
| 2. Zdivo                        | zdivo tl. 80 cm                                  | S                   | 100      |
| 3. Stropy                       | s rovnými podhledy                               | S                   | 100      |
| 4. Střecha                      | sedlová, dřevěný krov                            | S                   | 100      |
| 5. Krytina                      | plechová s nátěrem                               | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | plechové                                         | S                   | 50       |
| 6. Klempířské konstrukce        | parapety chybí                                   | C                   | 50       |
| 7. Vnitřní omítky               | omítky a sádrokarton                             | S                   | 100      |
| 8. Fasádní omítky               | omítky                                           | S                   | 100      |
| 9. Vnější obklady               |                                                  | C                   | 100      |
| 10. Vnitřní obklady             | koupelny, WC, kuchyně                            | S                   | 100      |
| 11. Schody                      | standardní provedení                             | S                   | 100      |
| 12. Dveře                       | prosklené                                        | S                   | 100      |
| 13. Okna                        | plastová s dvojsklem                             | S                   | 100      |
| 14. Podlahy obytných místností  | laminátová plovoucí podlaha,<br>keramická dlažba | S                   | 100      |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba, koberce                        | S                   | 100      |
| 16. Vytápění                    | ústřední kotlem na tuhá paliva                   | S                   | 100      |
| 17. Elektroinstalace            | světelná                                         | P                   | 100      |
| 18. Bleskosvod                  |                                                  | C                   | 100      |
| 19. Rozvod vody                 | studená a teplá                                  | S                   | 100      |
| 20. Zdroj teplé vody            | bojler                                           | S                   | 100      |
| 21. Instalace plynu             |                                                  | C                   | 100      |
| 22. Kanalizace                  | odkanalizování z kuchyně, koupelen a WC          | S                   | 100      |
| 23. Vybavení kuchyně            | kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči         | N                   | 100      |
| 24. Vnitřní vybavení            | vana, sprchový kout, umyvadla                    | S                   | 100      |
| 25. Záchod                      | standardní splachovací                           | S                   | 100      |
| 26. Ostatní                     | digestoř, anténní rozvody                        | S                   | 100      |

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| 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                | S | 7,90           | 100      | 1,00  | 7,90                |
| 4. Střecha               | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina               | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90           | 50       | 1,00  | 0,45                |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,90           | 50       | 0,00  | 0,00                |
| 7. Vnitřní omítky        | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 8. Fasádní omítky        | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 9. Vnější obklady        | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 10. Vnitřní obklady      | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 11. Schody                           | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00          |
| 12. Dveře                            | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 13. Okna                             | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 14. Podlahy obytných místností       | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20          |
| 15. Podlahy ostatních místností      | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00          |
| 16. Vytápění                         | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 17. Elektroinstalace                 | P | 4,30 | 100 | 0,46 | 1,98          |
| 18. Bleskosvod                       | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 19. Rozvod vody                      | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 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                       | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10          |
| 23. Vybavení kuchyně                 | N | 0,50 | 100 | 1,54 | 0,77          |
| 24. Vnitřní vybavení                 | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10          |
| 25. Záchod                           | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30          |
| 26. Ostatní                          | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 95,90         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,9590</b> |

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení            |   | OP<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|---------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy                      | S | 8,20      | 100,00      | 1,00 | 8,20      | 8,20      | 89  | 200  | 44,50          | 3,6490           |
| 2. Zdivo                        | S | 21,20     | 100,00      | 1,00 | 21,20     | 21,20     | 89  | 200  | 44,50          | 9,4340           |
| 3. Stropy                       | S | 7,90      | 100,00      | 1,00 | 7,90      | 7,90      | 89  | 200  | 44,50          | 3,5155           |
| 4. Střecha                      | S | 7,30      | 100,00      | 1,00 | 7,30      | 7,30      | 8   | 119  | 6,72           | 0,4906           |
| 5. Krytina                      | S | 3,40      | 100,00      | 1,00 | 3,40      | 3,40      | 8   | 80   | 10,00          | 0,3400           |
| 6. Klempířské konstrukce        | S | 0,90      | 100,00      | 1,00 | 0,90      | 0,90      | 8   | 80   | 10,00          | 0,0900           |
| 7. Vnitřní omítky               | S | 5,80      | 100,00      | 1,00 | 5,80      | 5,80      | 8   | 80   | 10,00          | 0,5800           |
| 8. Fasádní omítky               | S | 2,80      | 100,00      | 1,00 | 2,80      | 2,80      | 8   | 60   | 13,33          | 0,3732           |
| 9. Vnější obklady               | S | 0,50      | 100,00      | 1,00 | 0,50      | 0,50      | 89  |      | 0,00           | 0,0000           |
| 10. Vnitřní obklady             | S | 2,30      | 100,00      | 1,00 | 2,30      | 2,30      | 8   | 50   | 16,00          | 0,3680           |
| 11. Schody                      | S | 1,00      | 100,00      | 1,00 | 1,00      | 1,00      | 89  | 200  | 44,50          | 0,4450           |
| 12. Dveře                       | S | 3,20      | 100,00      | 1,00 | 3,20      | 3,20      | 8   | 80   | 10,00          | 0,3200           |
| 13. Okna                        | S | 5,20      | 100,00      | 1,00 | 5,20      | 5,20      | 8   | 80   | 10,00          | 0,5200           |
| 14. Podlahy obytných místností  | S | 2,20      | 100,00      | 1,00 | 2,20      | 2,20      | 8   | 30   | 26,67          | 0,5867           |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00      | 100,00      | 1,00 | 1,00      | 1,00      | 8   | 50   | 16,00          | 0,1600           |
| 16. Vytápění                    | S | 5,20      | 100,00      | 1,00 | 5,20      | 5,20      | 8   | 30   | 26,67          | 1,3868           |
| 17. Elektroinstalace            | S | 4,30      | 100,00      | 1,00 | 4,30      | 4,30      | 8   | 50   | 16,00          | 0,6880           |
| 18. Bleskosvod                  | S | 0,60      | 100,00      | 1,00 | 0,60      | 0,60      | 89  |      | 0,00           | 0,0000           |
| 19. Rozvod vody                 | S | 3,20      | 100,00      | 1,00 | 3,20      | 3,20      | 8   | 50   | 16,00          | 0,5120           |
| 20. Zdroj teplé vody            | S | 1,90      | 100,00      | 1,00 | 1,90      | 1,90      | 8   | 20   | 40,00          | 0,7600           |
| 21. Instalace plynu             | S | 0,50      | 100,00      | 1,00 | 0,50      | 0,50      | 89  |      | 0,00           | 0,0000           |
| 22. Kanalizace                  | S | 3,10      | 100,00      | 1,00 | 3,10      | 3,10      | 8   | 50   | 16,00          | 0,4960           |
| 23. Vybavení kuchyně            | S | 0,50      | 100,00      | 1,00 | 0,50      | 0,50      | 8   | 30   | 26,67          | 0,1334           |
| 24. Vnitřní vybavení            | S | 4,10      | 100,00      | 1,00 | 4,10      | 4,10      | 8   | 60   | 13,33          | 0,5465           |
| 25. Záchod                      | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,30      | 8   | 60   | 13,33          | 0,0400           |
| 26. Ostatní                     | S | 3,40      | 100,00      | 1,00 | 3,40      | 3,40      | 8   | 50   | 16,00          | 0,5440           |

Opotřebení: 26,0 %

### Ocenění

|                                                                        |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                  | = | 2 290,-                |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):                         | * | 1,1200                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,9590                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 3,2350                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>6 365,56</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 217,94 m <sup>3</sup> * 6 365,56 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>7 752 870,15 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 26,0 % /100)                                | * | 0,740                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>5 737 123,91 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>                                                   | * | 0,838                  |
| <b>Cena stavby CS</b>                                                  | = | <b>4 807 709,84 Kč</b> |
| <b>Rodinný dům - cena zjištěná</b>                                     | = | <b>4 807 709,84 Kč</b> |

## 2. Kůlna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ F                                      |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová   |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny |
|                                      | 1.nadz. podlaží                            |
| Podkroví:                            | nemá podkroví                              |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274                                       |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |                                            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|------------------------------------|--------|
| 1.NP  | 3,90*11,00 = 42,90                 | 2,10 m |
|       | <b>42,90 m<sup>2</sup></b>         |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|-------|--------------------------------------|
| NP  | 1.NP  | (3,90*11,00)*(2,10) = 90,09          |

Obestavěný prostor - celkem: **90,09 m<sup>3</sup>**

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce        | Provedení            | Hodnocení standardu | Část [%] |
|-------------------|----------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy        | beton                | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny | jednostranně obíjené | S                   | 100      |

|                      |                    |   |     |
|----------------------|--------------------|---|-----|
| 3. Stropy            | dřevěné            | S | 100 |
| 4. Krov              |                    | X | 100 |
| 5. Krytina           | plechová           | S | 100 |
| 6. Klempířské práce  |                    | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů    | nátěr              | S | 100 |
| 8. Schodiště         |                    | X | 100 |
| 9. Dveře             | dřevěné            | S | 100 |
| 10. Okna             | dřevěná jednoduchá | S | 100 |
| 11. Podlahy          | betonová           | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace |                    | C | 100 |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,90          | 100      | 1,00  | 31,90               |
| 3. Stropy                            | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 4. Krov                              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce                  | C | 1,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna                             | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 11. Podlahy                          | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace                 | C | 4,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 94,40               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,9440</b>       |

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,9440 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 3,1440 |

|                                                                     |   |                      |
|---------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>2 303,12</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 90,09 m <sup>3</sup> * 2 303,12 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>207 488,08 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                       |   |                      |
|-------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Stáří (S): 8 roků                                     |   |                      |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků          |   |                      |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků        |   |                      |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 30 = 26,7 % |   |                      |
| Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)              | * | 0,733                |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>           | = | <b>152 088,76 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>                                  | * | 0,838                |
| <b>Cena stavby CS</b>                                 | = | <b>127 450,38 Kč</b> |
| <b>Kůlna - cena zjištěná</b>                          | = | <b>127 450,38 Kč</b> |

### 3. Venkovní úpravy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

#### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| Název stavby  | Cena stavby            |
|---------------|------------------------|
| Rodinný dům   | 4 807 709,84 Kč        |
| Kůlna         | 127 450,38 Kč          |
| <b>Celkem</b> | <b>4 935 160,22 Kč</b> |

#### Ocenění:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| Výchozí celková cena staveb |   | 4 935 160,22 |
| 3,50 % z ceny staveb        | * | 0,0350       |

**Venkovní úpravy - cena zjištěná** = **172 730,61 Kč**

### 4. Zemní sklep

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 73,60 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

|                                                                      |   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]                | = | 1 800,-              |
| Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 3,7260               |
| Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]                     | = | <b>5 365,44</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 73,60 m <sup>3</sup> * 5 365,44 Kč/m <sup>3</sup>  | = | <b>394 896,38 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 89 / 100 = 89,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) \* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **59 234,46 Kč**

Koeficient pp \* 0,838

**Cena stavby CS** = **49 638,48 Kč**

**Zemní sklep - cena zjištěná** = **49 638,48 Kč**

## 5. Pozemky

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 6 780,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 \cdot S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 \cdot 6\,780,00) / 6\,780,00 = \mathbf{0,829}$$

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,838**

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Ochranné pásmo                                           | II  | -0,03          |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                      | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T \cdot I_o \cdot I_P = 1,000 \cdot 0,970 \cdot 0,838 = 0,813}$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                        |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                |                                        | 345,-                              | 0,813                       |                                    | 280,49                            |
| Typ                                                                        | Název                                  | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří          | st. 207                            | 255                         | 280,49                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,829          |                                    |                             | 232,53                             | 59 295,15                         |
| § 4 odst. 1                                                                | trvalý travní porost                   | 2236/4                             | 1 091                       | 280,49                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,829          |                                    |                             | 232,53                             | 253 690,23                        |
| § 4 odst. 1                                                                | trvalý travní porost                   | 2236/6                             | 24                          | 280,49                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,829          |                                    |                             | 232,53                             | 5 580,72                          |
| § 4 odst. 1                                                                | trvalý travní porost                   | 2237                               | 1 818                       | 280,49                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,829          |                                    |                             | 232,53                             | 422 739,54                        |
| § 4 odst. 1                                                                | trvalý travní porost                   | 2240/1                             | 3 556                       | 280,49                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,829          |                                    |                             | 232,53                             | 826 876,68                        |
| § 4 odst. 1                                                                | ostatní plocha - ostatní<br>komunikace | 2240/2                             | 36                          | 280,49                             |                                   |

|                               |        |                     |
|-------------------------------|--------|---------------------|
| Redukční koeficient R = 0,829 | 232,53 | 8 371,08            |
| Stavební pozemky - celkem     | 6 780  | <b>1 576 553,40</b> |

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **1 576 553,40 Kč**

## 6. Trvalé porosty

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

| Název<br>Typ                                                                                  | Jedn. cena [Kč /<br>jedm.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena<br>[Kč / jedm.] | Počet / Výměra<br>Cena<br>[Kč] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| zerav na pozemku p.č.: 2240/1<br>Živé ploty z jehl. dřevin (zerav,<br>cypřišek, smrk omorika) | 1 240,-                    | - 5 %      | 8 roků                             | 58,00 m<br>1 178,-<br>68 324,- |
| Součet:                                                                                       |                            |            |                                    | 68 324,-                       |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):                                       |                            |            | *                                  | 0,750                          |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)                                                |                            |            | *                                  | 0,800                          |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]                                                              |                            |            | =                                  | 40 994,40                      |

### Nelesní porosty: § 44

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 2237

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

|                                                                                                |   |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 818 m <sup>2</sup> * 27,01 Kč/m <sup>2</sup> | = | 49 104,18 |
| součinitel srovnávací bonity                                                                   | * | 1,00      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                        | * | 20,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>sv</sub> :                                              | * | 2,50      |
| Koeficient typu zeleně K <sub>z</sub> :                                                        | * | 0,75      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>vp</sub>                                               | * | 0,80      |
| SM - smrk ztepilý celkem: [ Kč ]                                                               | = | 14 731,26 |

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 2237

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 4

|                                                                                                |   |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 818 m <sup>2</sup> * 17,21 Kč/m <sup>2</sup> | = | 31 287,78 |
| součinitel srovnávací bonity                                                                   | * | 0,25      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                        | * | 40,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>sv</sub> :                                              | * | 2,50      |
| Koeficient typu zeleně K <sub>z</sub> :                                                        | * | 0,75      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>vp</sub>                                               | * | 0,80      |
| BR - bříza bradavičnatá celkem: [ Kč ]                                                         | = | 4 693,17  |

OS - topol osika (OS - topol osika) na pozemku p.č.: 2237

stáří S = 45 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 3

|                                                                                           |   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,818\text{ m}^2 * 18,30\text{ Kč/m}^2$ | = | 33 269,40 |
| součinitel srovnávací bonity                                                              | * | 0,20      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                   | * | 40,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu $K_{sv}$ :                                                | * | 2,50      |
| Koeficient typu zeleně $K_z$ :                                                            | * | 0,75      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{vp}$                                                 | * | 0,80      |
| OS - topol osika celkem: [ Kč ]                                                           | = | 3 992,33  |

|                                           |   |           |
|-------------------------------------------|---|-----------|
| Celkem - nelesní porosty dle § 44: [ Kč ] | = | 23 416,76 |
|-------------------------------------------|---|-----------|

|                       |   |                     |
|-----------------------|---|---------------------|
| <b>Trvalé porosty</b> | = | <b>64 411,16 Kč</b> |
|-----------------------|---|---------------------|

#### Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům     | 4 807 710,- Kč |
| 2. Kůlna           | 127 450,- Kč   |
| 3. Venkovní úpravy | 172 731,- Kč   |
| 4. Zemní sklep     | 49 638,- Kč    |
| 5. Pozemky         | 1 576 553,- Kč |
| 6. Trvalé porosty  | 64 411,- Kč    |

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Cena zjištěná - celkem:</b> | <b>6 798 493,- Kč</b> |
|--------------------------------|-----------------------|

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:</b> | <b>6 798 490,- Kč</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál

| Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál |                                                        |                          |             |                        |                                                                         |                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                          | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav   | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                               | K6 - úvaha<br>odhadce                                                                        |
| Oceňovaný objekt                     | Velká Štáhle č.p.<br>101, okres<br>Bruntál             | 336 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 6780 m <sup>2</sup>    | garáž, zemní<br>sklep, dřevěná<br>kůlna                                 | část pozemku je<br>komerčně<br>využitelná, ale z<br>části omezená<br>nadzemním<br>vedením VN |
| 1                                    | Vajglov č.p. 11,<br>Břidličná, okres<br>Bruntál        | 194 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 4382 m <sup>2</sup>    | dvě garáže, dvě<br>vedlejší stavby                                      |                                                                                              |
| 2                                    | Razová č.p. 273,<br>okres Bruntál                      | 127 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 5594 m <sup>2</sup>    | půda, dílna                                                             |                                                                                              |
| 3                                    | Razová č.p. 240,<br>okres Bruntál                      | 274 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 4142 m <sup>2</sup>    | garáž, půda,<br>stodola                                                 |                                                                                              |
| 4                                    | Dobřečov č.p.<br>104, Horní<br>Město, okres<br>Bruntál | 136 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 3202 m <sup>2</sup>    | pergola, dětské<br>hřiště                                               |                                                                                              |
| 5                                    | Staré Město č.p.<br>186, okres<br>Bruntál              | 200 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 2347 m <sup>2</sup>    | 2 garáže, dílna,<br>pergola se<br>zahradní<br>kuchyní, sklad,<br>terasa |                                                                                              |

| č.                                                                                                                                                                  | Cena požadovaná<br>resp. zaplacená | Koef. redukce na<br>pramen | Cena po redukcí na<br>pramen | K1<br>lokalita | K2<br>podlahová plocha | K3<br>stav | K4<br>plocha pozemku | K5<br>jiné | K6<br>úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného<br>objektu odvozená<br>ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|------------|----------------------|------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                   | 5 200 000 Kč                       | 1                          | 5 200 000 Kč                 | 1              | 0.7 <sup>1</sup>       | 1          | 0.91                 | 1.07       | 0.96                | 0.65433       | 7 947 104,08 Kč                                     |
| 2                                                                                                                                                                   | 4 800 000 Kč                       | 1                          | 4 800 000 Kč                 | 1              | 0.7 <sup>1</sup>       | 1          | 0.96                 | 1.01       | 0.96                | 0.65157       | 7 366 808,11 Kč                                     |
| 3                                                                                                                                                                   | 7 895 000 Kč                       | 0.9                        | 7 105 500 Kč                 | 1              | 0.75 <sup>1</sup>      | 1          | 0.9                  | 1.04       | 0.96                | 0.67392       | 10 543 536,32 Kč                                    |
| 4                                                                                                                                                                   | 5 000 000 Kč                       | 1                          | 5 000 000 Kč                 | 1              | 0.7 <sup>1</sup>       | 1          | 0.87                 | 0.97       | 0.96                | 0.56710       | 8 816 774,73 Kč                                     |
| 5                                                                                                                                                                   | 5 350 000 Kč                       | 1                          | 5 350 000 Kč                 | 1.05           | 0.7 <sup>1</sup>       | 1          | 0.84                 | 1.05       | 0.96                | 0.62234       | 8 596 598,13 Kč                                     |
| Celkem průměr                                                                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 8 654 164,00 Kč                                     |
| Minimum                                                                                                                                                             |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 7 366 808,11 Kč                                     |
| Maximum                                                                                                                                                             |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 10 543 536,32 Kč                                    |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                             |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 1 199 656,48 Kč                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                           |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 7 454 507,52 Kč                                     |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                            |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 9 853 820,48 Kč                                     |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                         |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ( $K1 * \dots * Kx$ ). |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| Komentáře:                                                                                                                                                          |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| <sup>1</sup> [K2; č.1, 2, 3, 4, 5] srovnávaná nemovitost je výrazně menší                                                                                           |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má větší příslušenství, ale je mnohem menší, má menší pozemek a není komerčně využitelná. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má větší příslušenství, ale je mnohem menší, má menší pozemek a není komerčně využitelná. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má větší příslušenství, ale je mnohem menší, má menší pozemek a není komerčně využitelná. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je výrazně menší, má menší pozemek a příslušenství a není komerčně využitelná. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě s lépe dostupnou občanskou vybaveností a má větší příslušenství, ale je výrazně menší, má mnohem menší pozemek a není komerčně využitelná. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

25 756,44 Kč/m<sup>2</sup>

\* 336 m<sup>2</sup>

= 8 654 164 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**8 654 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál |                                               |                       |             |                     |                                                             |                                                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                 | K2 - podlahová plocha | K3 - stav   | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné                                                   | K6 - úvaha odhadce                                                            |
| Oceňovaný objekt                     | Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál          | 336 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý | 6780 m <sup>2</sup> | garáž, zemní sklep, dřevěná kůlna                           | část pozemku je komerčně využitelná, ale z části omezená nadzemním vedením VN |
| 1                                    | Vajglov č.p. 11, Břidličná, okres Bruntál     | 194 m <sup>2</sup>    | dobrý       | 4382 m <sup>2</sup> | dvě garáže, dvě vedlejší stavby                             |                                                                               |
| 2                                    | Razová č.p. 273, okres Bruntál                | 127 m <sup>2</sup>    | dobrý       | 5594 m <sup>2</sup> | půda, dílna                                                 |                                                                               |
| 3                                    | Razová č.p. 240, okres Bruntál                | 274 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý | 4142 m <sup>2</sup> | garáž, půda, stodola                                        |                                                                               |
| 4                                    | Dobřečov č.p. 104, Horní Město, okres Bruntál | 136 m <sup>2</sup>    | dobrý       | 3202 m <sup>2</sup> | pergola, dětské hřiště                                      |                                                                               |
| 5                                    | Staré Město č.p. 186, okres Bruntál           | 200 m <sup>2</sup>    | dobrý       | 2347 m <sup>2</sup> | 2 garáže, dílna, pergola se zahradní kuchyní, sklad, terasa |                                                                               |

### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 26 804,12 Kč                                        | 1                            | 26 804,12 Kč          |
| 2                                      | 37 795,28 Kč                                        | 1                            | 37 795,28 Kč          |
| 3                                      | 28 813,87 Kč                                        | 0.9                          | 25 932,48 Kč          |
| 4                                      | 36 764,71 Kč                                        | 1                            | 36 764,71 Kč          |
| 5                                      | 26 750,00 Kč                                        | 1                            | 26 750,00 Kč          |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.3)                 | 25 932,48 Kč          |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 37 795,28 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.46                  |
| Střední hodnota                        |                                                     |                              | 30 809,32 Kč          |
| Medián                                 |                                                     |                              | 36 764,71 Kč          |
| Rozdíl max-min                         |                                                     |                              | 11 862,80 Kč          |

Základní cena: 30 809,32 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny:  $30\,809,32 \text{ Kč} * 0,9000 = 27\,728,39 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

27 728,39 Kč/m<sup>2</sup>

\* 336 m<sup>2</sup>

= 9 316 739 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**9 317 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

| Velká Štáhle č.p. 101, okres Bruntál |                                                        |                          |             |                        |                                                                         |                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                          | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav   | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                               | K6 - úvaha<br>odhadce                                                                        |
| Oceňovaný objekt                     | Velká Štáhle č.p.<br>101, okres<br>Bruntál             | 336 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 6780 m <sup>2</sup>    | garáž, zemní<br>sklep, dřevěná<br>kůlna                                 | část pozemku je<br>komerčně<br>využitelná, ale z<br>části omezená<br>nadzemním<br>vedením VN |
| 1                                    | Vajglov č.p. 11,<br>Břidličná, okres<br>Bruntál        | 194 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 4382 m <sup>2</sup>    | dvě garáže, dvě<br>vedlejší stavby                                      |                                                                                              |
| 2                                    | Razová č.p. 273,<br>okres Bruntál                      | 127 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 5594 m <sup>2</sup>    | půda, dílna                                                             |                                                                                              |
| 3                                    | Razová č.p. 240,<br>okres Bruntál                      | 274 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 4142 m <sup>2</sup>    | garáž, půda,<br>stodola                                                 |                                                                                              |
| 4                                    | Dobřečov č.p.<br>104, Horní<br>Město, okres<br>Bruntál | 136 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 3202 m <sup>2</sup>    | pergola, dětské<br>hřiště                                               |                                                                                              |
| 5                                    | Staré Město č.p.<br>186, okres<br>Bruntál              | 200 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 2347 m <sup>2</sup>    | 2 garáže, dílna,<br>pergola se<br>zahradní<br>kuchyní, sklad,<br>terasa |                                                                                              |

### Vyloučení extrémní hodnoty

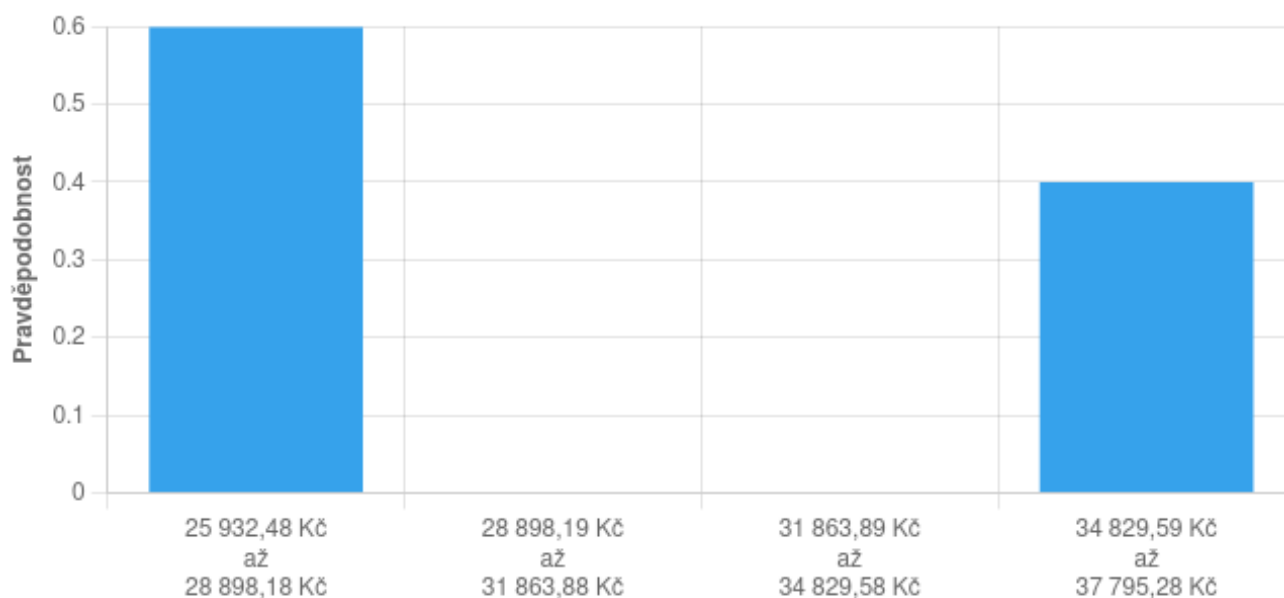
#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1                                      | 26 804,12 Kč                                        | 1                            | 26 804,12 Kč              |
| 2                                      | 37 795,28 Kč                                        | 1                            | 37 795,28 Kč              |
| 3                                      | 28 813,87 Kč                                        | 0.9                          | 25 932,48 Kč              |
| 4                                      | 36 764,71 Kč                                        | 1                            | 36 764,71 Kč              |
| 5                                      | 26 750,00 Kč                                        | 1                            | 26 750,00 Kč              |
| Minimální hodnota                      |                                                     |                              | (případ č.3) 25 932,48 Kč |
| Maximální hodnota                      |                                                     |                              | (případ č.2) 37 795,28 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     |                              | OK 1.46                   |
| Aritmetický průměr                     |                                                     |                              | <b>30 809,32 Kč</b>       |

### Rozdělení četnosti

| Třídy        |    |              | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------------|----|--------------|---------|-----------------|
| 25 932,48 Kč | až | 28 898,18 Kč | 3       | 0.6             |
| 28 898,19 Kč | až | 31 863,88 Kč | 0       | 0               |
| 31 863,89 Kč | až | 34 829,58 Kč | 0       | 0               |
| 34 829,59 Kč | až | 37 795,28 Kč | 2       | 0.4             |

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 25 932,48 Kč/m<sup>2</sup> do 28 898,18 Kč/m<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_ \* 336 m<sup>2</sup>  
od 8 713 313,00 Kč do 9 709 788,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 8 713 000 Kč do 9 710 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

6 798 490 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

8 654 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

9 317 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 8 713 000 Kč do 9 710 000 Kč

| <b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b> |                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Kladné vlivy</b>                               | <b>Záporné vlivy</b>     |
| - velmi dobrý stav nemovitosti                    | - část pozemku zamokřená |
| - velký pozemek, část pozemku komerčně využitelná |                          |

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 101 a pozemků parc. č. st. 207, 2236/4, 2236/6, 2237, 2240/1 a 2240/2 v obci Velká Štáhle, okres Bruntál, katastrální území Velká Štáhle na listu vlastnictví č. 280.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**8 650 000,- Kč**

Slovy: osmmilionůšestsetpadesátisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.05.2026

XP invest,  
s.r.o. -  
znalecká  
kancelář

Digitálně podepsal  
XP invest, s.r.o. -  
znalecká kancelář  
Datum: 2026.05.11  
12:07:58 +02'00'

Ing. Jana  
Fichnová

Digitally signed  
by Ing. Jana  
Fichnová  
Date: 2026.05.11  
15:04:36 +02'00'

Martin  
Málek

Digitálně  
podepsal Martin  
Málek  
Datum:  
2026.05.11  
12:07:45 +02'00'

František  
k  
Kořínek

Digitálně  
podepsal  
František Kořínek  
Datum:  
2026.05.11  
12:48:39 +02'00'

Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 030561/2026.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Číslo LV:          | 280                                   |
| Katastrální území: | <a href="#">Velká Štáhle (615013)</a> |

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

### Pozemky

| Parcelní číslo                                      |
|-----------------------------------------------------|
| <a href="#">st. 207: součástí pozemku je stavba</a> |
| <a href="#">2236/4</a>                              |
| <a href="#">2236/6</a>                              |
| <a href="#">2237</a>                                |
| <a href="#">2240/1</a>                              |
| <a href="#">2240/2</a>                              |

### Stavby

|                                    |
|------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné stavby. |
|------------------------------------|

### Jednotky

|                                      |
|--------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné jednotky. |
|--------------------------------------|

### Práva stavby

|                                          |
|------------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby. |
|------------------------------------------|

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

## Informace o pozemku

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">st. 207</a>               |
| Obec:              | <a href="#">Velká Štáhle [551694]</a> |
| Katastrální území: | <a href="#">Velká Štáhle [615013]</a> |
| Číslo LV:          | <a href="#">280</a>                   |
| Výměra [m²]:       | 255                                   |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí          |
| Mapový list:       | <a href="#">KMD</a>                   |
| Určení výměry:     | Ze souřadnic v S-JTSK                 |
| Druh pozemku:      | zastavěná plocha a nádvoří            |



## Součástí je stavba

|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Velká Štáhle [15016]</a> ; č. p. 101; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku:  | <a href="#">p. č. st. 207</a>                                 |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 101</a>                                     |
| Adresní místa:            | <a href="#">č. p. 101</a>                                     |

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|-----------------------------------------|

## Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

## Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Podzástavní právo                            |
| Zákaz zcizení                                |
| Zástavní právo smluvní                       |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

## Jiné zápisy

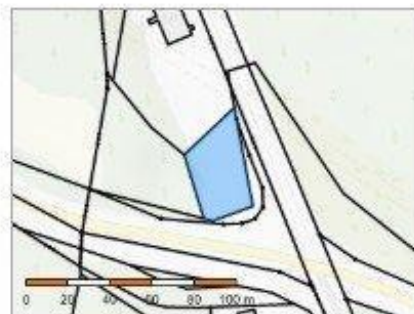
| Typ                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Dražební vyhláška                                                       |
| Exekuce na část majetku                                                 |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                   |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajs Patrick |
| Zahájení exekuce - Rajs Patrick                                         |
| Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru                     |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého              |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh            |

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 2236/4 <sup>1</sup>                 |
| Obec:                     | Velká Štáhle [551694] <sup>1</sup>  |
| Katastrální území:        | Velká Štáhle [615013]               |
| Číslo LV:                 | 280                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 1091                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                |



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ               | Výměra |
|--------------------|--------|
| 83504 <sup>1</sup> | 35     |
| 85800 <sup>1</sup> | 1056   |

## Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Podzástavní právo                            |
| Zákaz zcizení                                |
| Zástavní právo smluvní                       |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

## Jiné zápisy

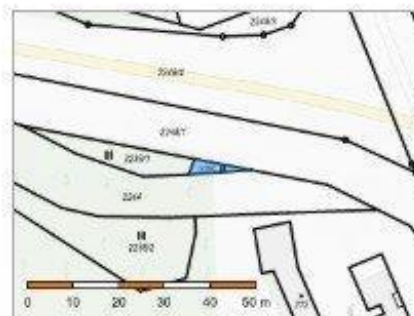
| Typ                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Dražební vyhláška                                                       |
| Exekuce na část majetku                                                 |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                   |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajs Patrick |
| Zahájení exekuce - Rajs Patrick                                         |
| Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru                     |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého              |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh            |

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)<sup>1</sup>

## Informace o pozemku

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">2236/6</a>                |
| Obec:              | <a href="#">Velká Štáhle [551694]</a> |
| Katastrální území: | <a href="#">Velká Štáhle [615013]</a> |
| Číslo LV:          | <a href="#">280</a>                   |
| Výměra (m²):       | 24                                    |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí          |
| Mapový list:       | <a href="#">KMD</a>                   |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě   |
| Druh pozemku:      | trvalý travní porost                  |



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra             |
|-----------------------|--------------------|
| <a href="#">85800</a> | <a href="#">24</a> |

## Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Podzástavní právo                            |
| Zákaz zcizení                                |
| Zástavní právo smluvní                       |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

## Jiné zápisy

| Typ                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Dražební vyhláška                                                       |
| Exekuce na část majetku                                                 |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                   |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajs Patrick |
| Zahájení exekuce - Rajs Patrick                                         |
| Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru                     |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého              |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh            |

### 🔗 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 2237 <sup>o</sup>                   |
| Obec:                     | Velká Štáhle [551694] <sup>o</sup>  |
| Katastrální území:        | Velká Štáhle [615013]               |
| Číslo LV:                 | 280                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 1818                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                |



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ               | Výměra |
|--------------------|--------|
| 83504 <sup>o</sup> | 1548   |
| 85800 <sup>o</sup> | 270    |

## Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Podzástavní právo                            |
| Zákaz zcizení                                |
| Zástavní právo smluvní                       |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

## Jiné zápisy

| Typ                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Dražební vyhláška                                                       |
| Exekuce na část majetku                                                 |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                   |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajs Patrick |
| Zahájení exekuce - Rajs Patrick                                         |
| Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru                     |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého              |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh            |

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)<sup>o</sup>

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 2240/1 <sup>13</sup>                |
| Obec:                     | Velká Štáhle [551694] <sup>13</sup> |
| Katastrální území:        | Velká Štáhle [615013]               |
| Číslo LV:                 | 280                                 |
| Výměra (m <sup>2</sup> ): | 3556                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

### Seznam BPEJ

| BPEJ                | Výměra |
|---------------------|--------|
| 83504 <sup>13</sup> | 3203   |
| 85900 <sup>13</sup> | 353    |

### Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Podzástavní právo                            |
| Zákaz zřízení                                |
| Zástavní právo smluvní                       |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

### Jiné zápisy

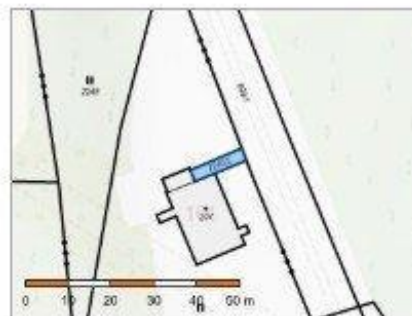
| Typ                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Dražební vyhláška                                                       |
| Exekuce na část majetku                                                 |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                   |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajs Patrick |
| Zahájení exekuce - Rajs Patrick                                         |
| Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru                     |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého              |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh            |

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)<sup>13</sup>

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 2240/2 <sup>st</sup>                |
| Obec:                     | Velká Štáhle [551694] <sup>st</sup> |
| Katastrální území:        | Velká Štáhle [615013]               |
| Číslo LV:                 | 280                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 36                                  |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Jiným číselným způsobem             |
| Způsob využití:           | ostatní komunikace                  |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rajs Patrick, Jiráskova 724/20, 79201 Bruntál |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|-----------------------------------------|

#### Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

#### Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Podzástavní právo                            |
| Zákaz zřízení                                |
| Zástavní právo smluvní                       |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

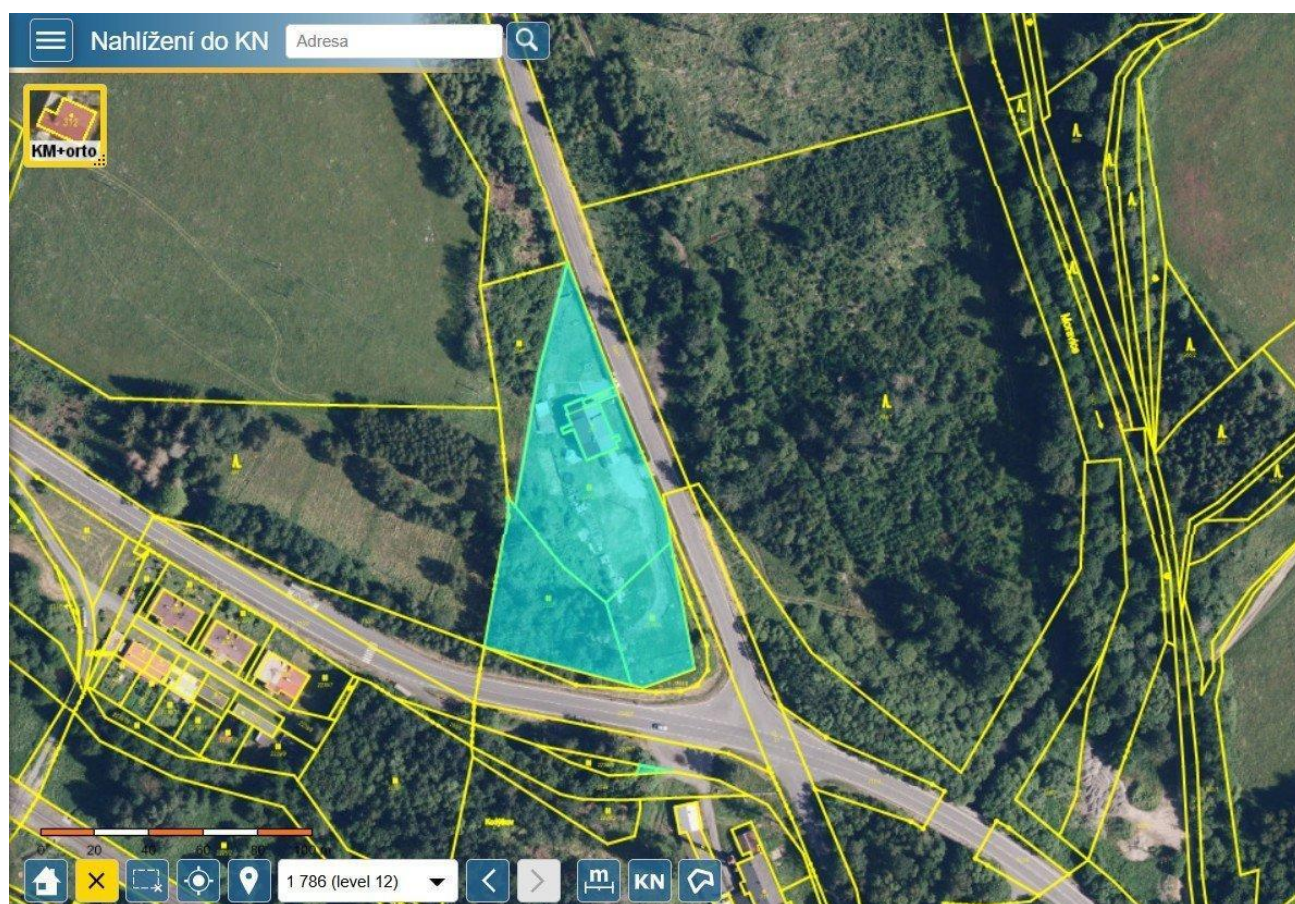
#### Jiné zápisy

| Typ                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|
| Dražební vyhláška                                                       |
| Exekuce na část majetku                                                 |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                   |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajs Patrick |
| Zahájení exekuce - Rajs Patrick                                         |
| Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru                     |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého              |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh            |

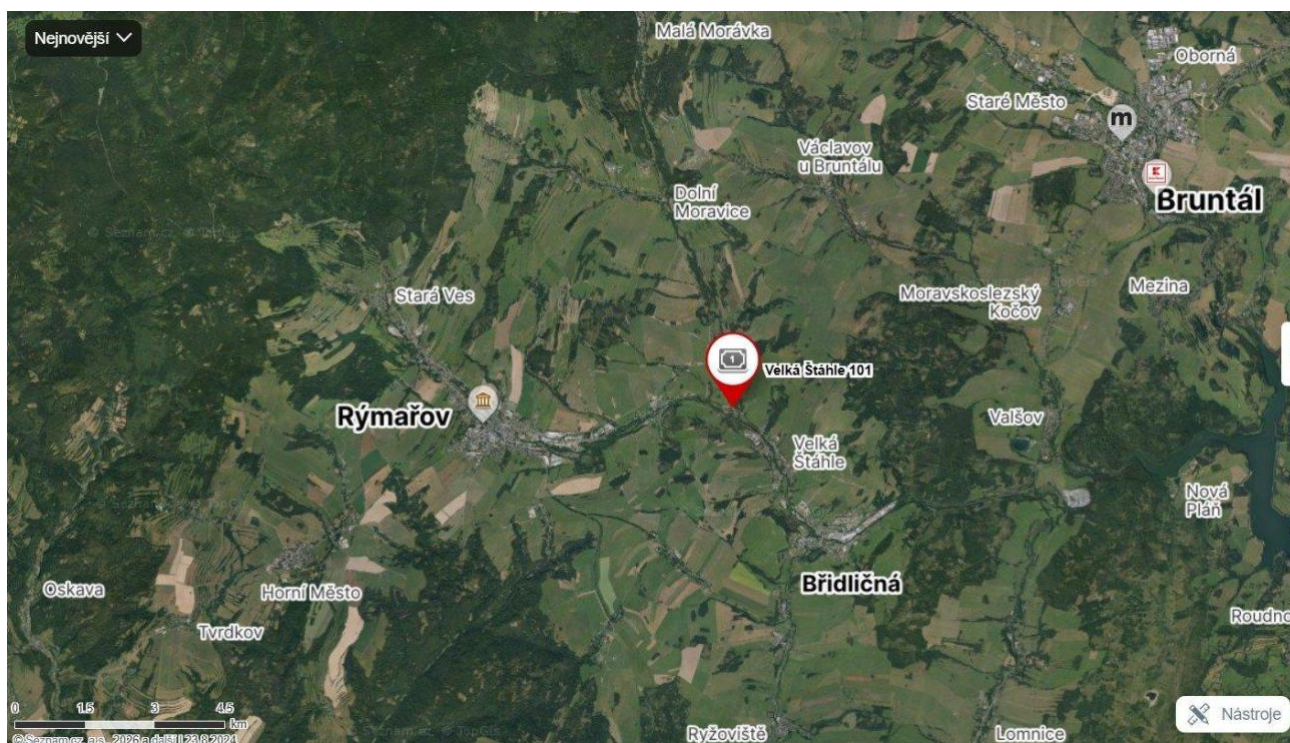
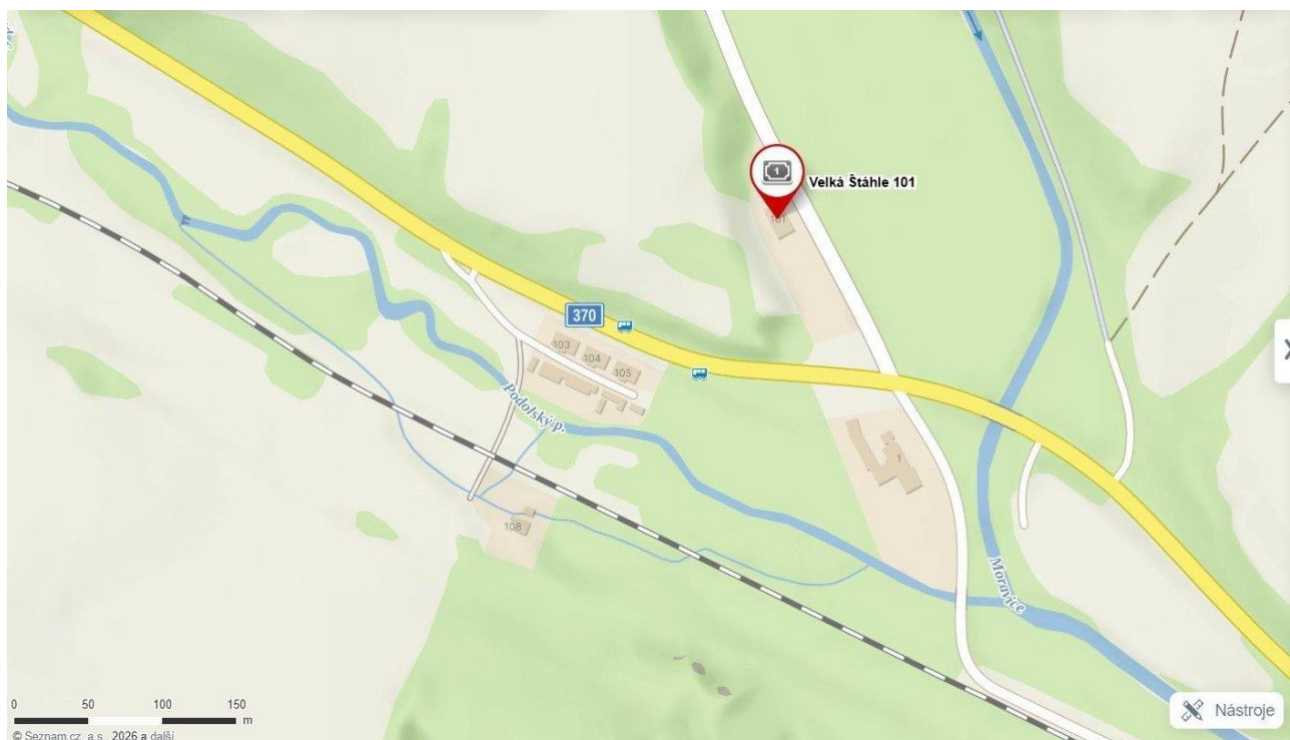
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)<sup>st</sup>

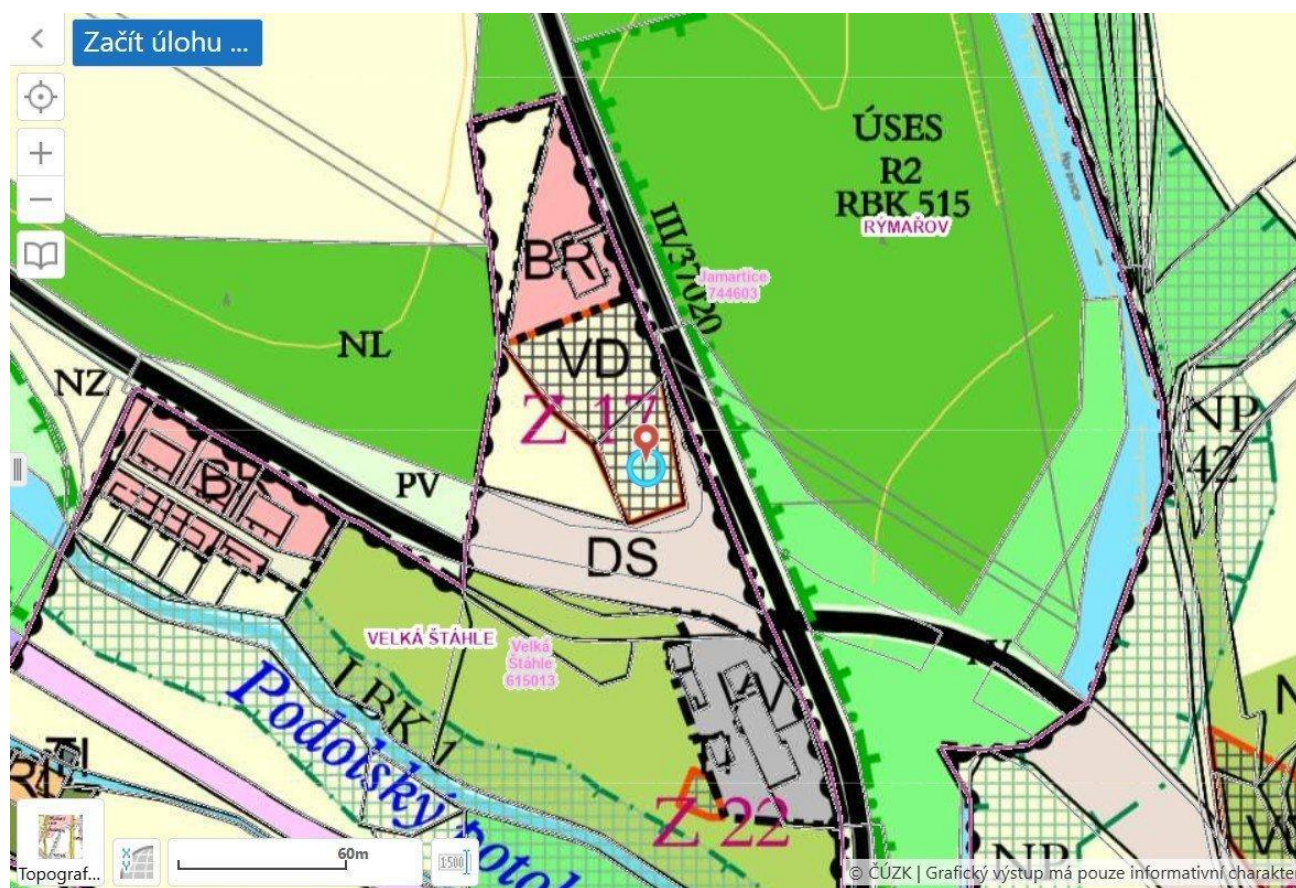
## Katastrální mapa

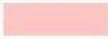


## Situační mapa

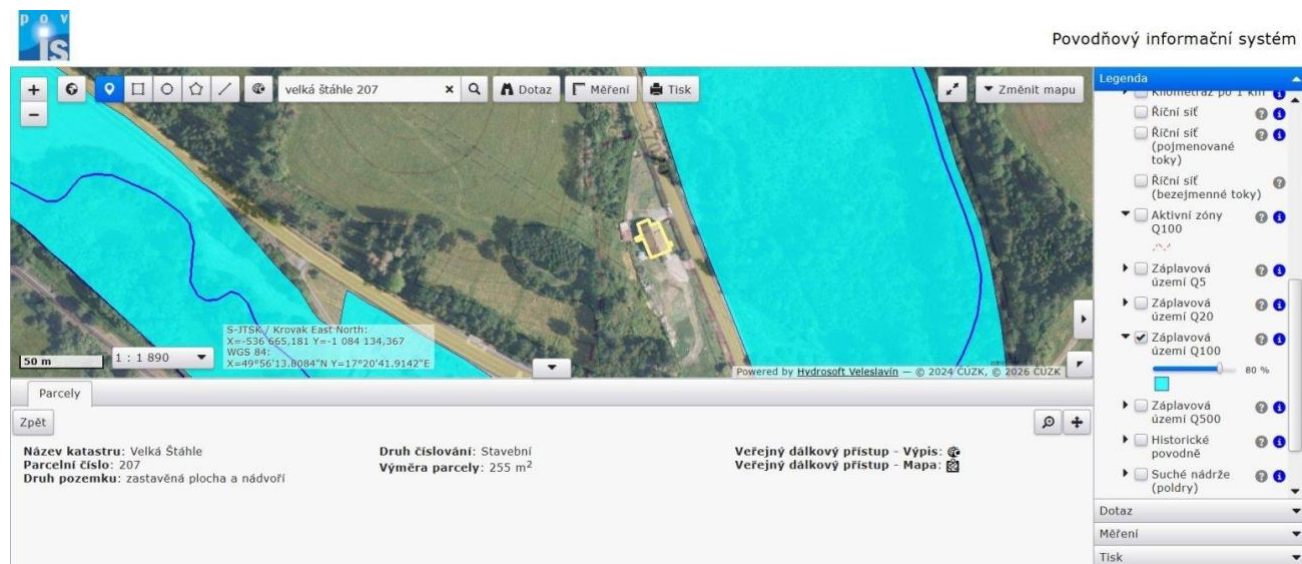


## Výřez z územního plánu



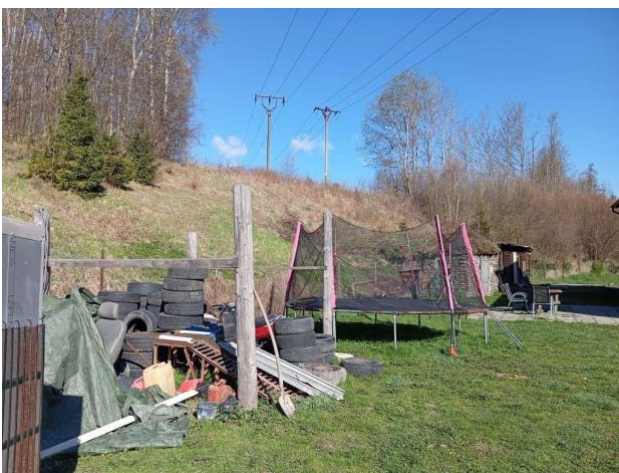
|                                                                                     |                                                                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  |  | BR plochy bydlení v rodinných domech  |
|  |  | VD plochy výroby drobné               |
|  |  | ZT plochy zemědělské                  |
|  |  | NS plochy smíšené nezastavěného území |

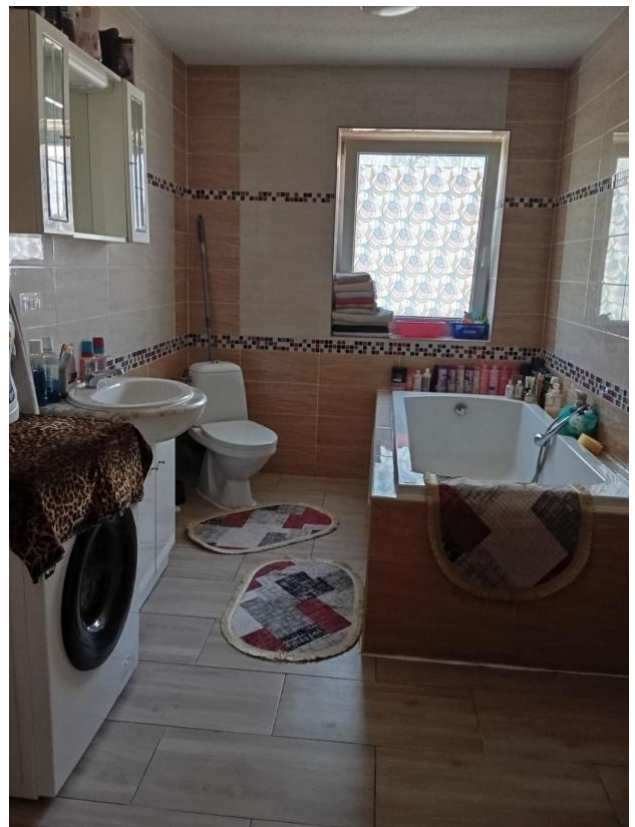
## Výřez z povodňové mapy

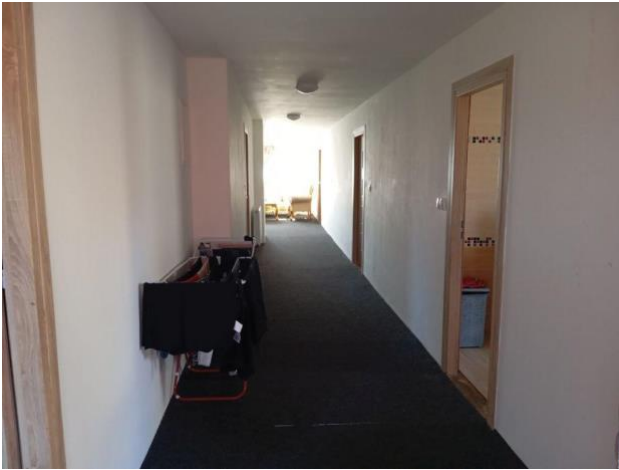


## Fotodokumentace předmětu ocenění

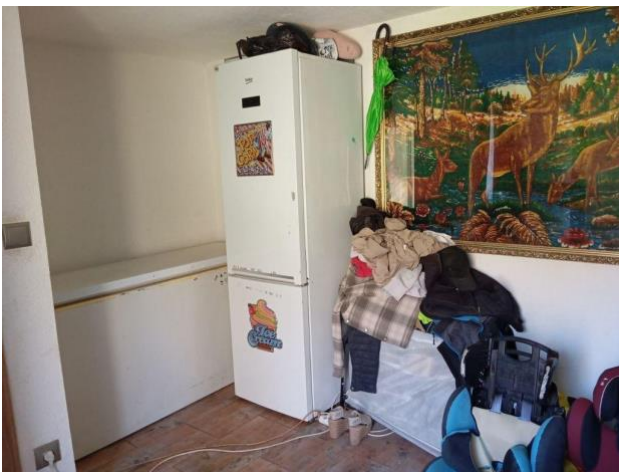














## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

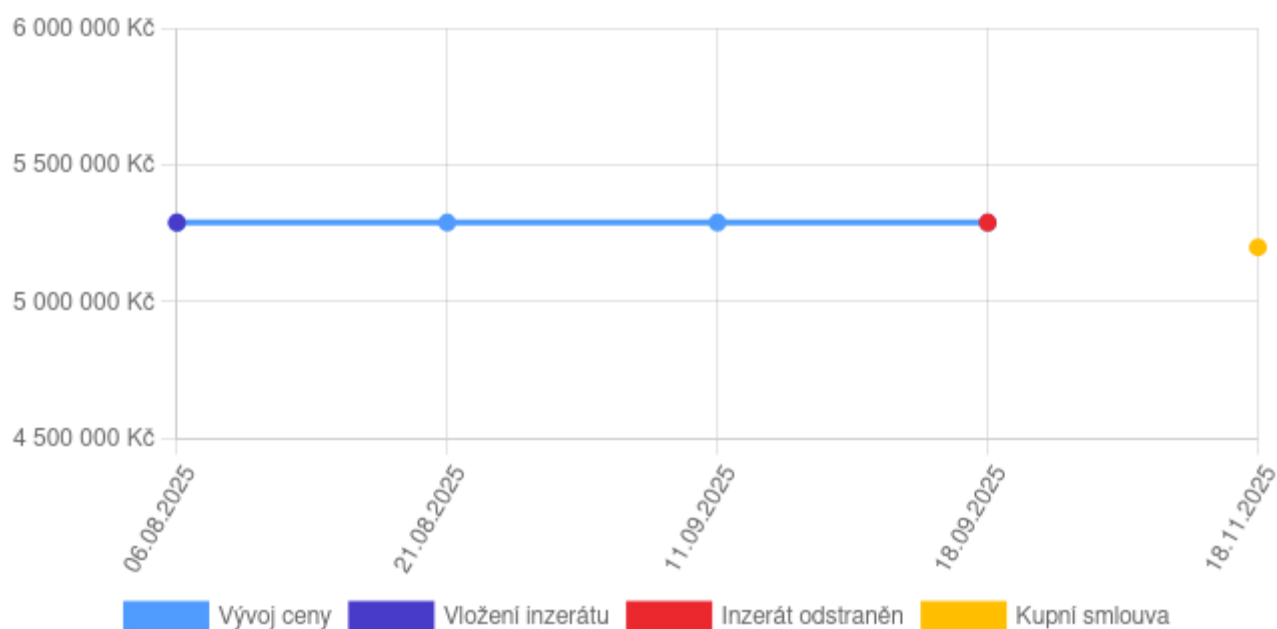
|                                  |                                           |                                      |                    |
|----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Vajglov č.p. 11, Břidličná, okres Bruntál | <b>Cena dle KS</b>                   | 5 200 000 Kč       |
| <b>Datum podpisu KS</b>          | 18.11.2025                                | <b>Číslo řízení</b>                  | V-3440/2025-801    |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | včetně provize                            | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní             |
| <b>Vybaveno</b>                  | Ano                                       | <b>Garáž</b>                         | Ne                 |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ne                                        | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                  |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná                | <b>Stav</b>                          | Dobrý              |
| <b>Stav objektu</b>              | Dobrý                                     | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová            |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 4 382 m <sup>2</sup>                      | <b>Užitná plocha</b>                 | 194 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlahová plocha</b>          | 194 m <sup>2</sup>                        | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce   |
| <b>Typ objektu</b>               | Patrový                                   |                                      |                    |

Hledáte útulné místo na bydlení? Pokud ano máme tady pro vás krásný a prostorný rodinný dům 5+1 v klidné části obce Vajglov. Dům má velké pokoje, 2 koupelny, 2 garáže, kotelnu na tuhé paliva, tak i tepelné čerpadlo. Dům má vlastní studnu a další vrt cca 50m, WC jsou napojeny na veřejnou kanalizaci, zbytek jde do čističky odpadních vod. Součástí prodeje je i lesík za domem 2794 m<sup>2</sup>., Vajglov leží nedaleko skiareálu Avalanche. skiareál Čerták nabízí 4 široké a přehledné sjezdovky s nízkou a střední obtížností. Pokud vás nabídka zaujala, budu se těšit na společnou prohlídku.

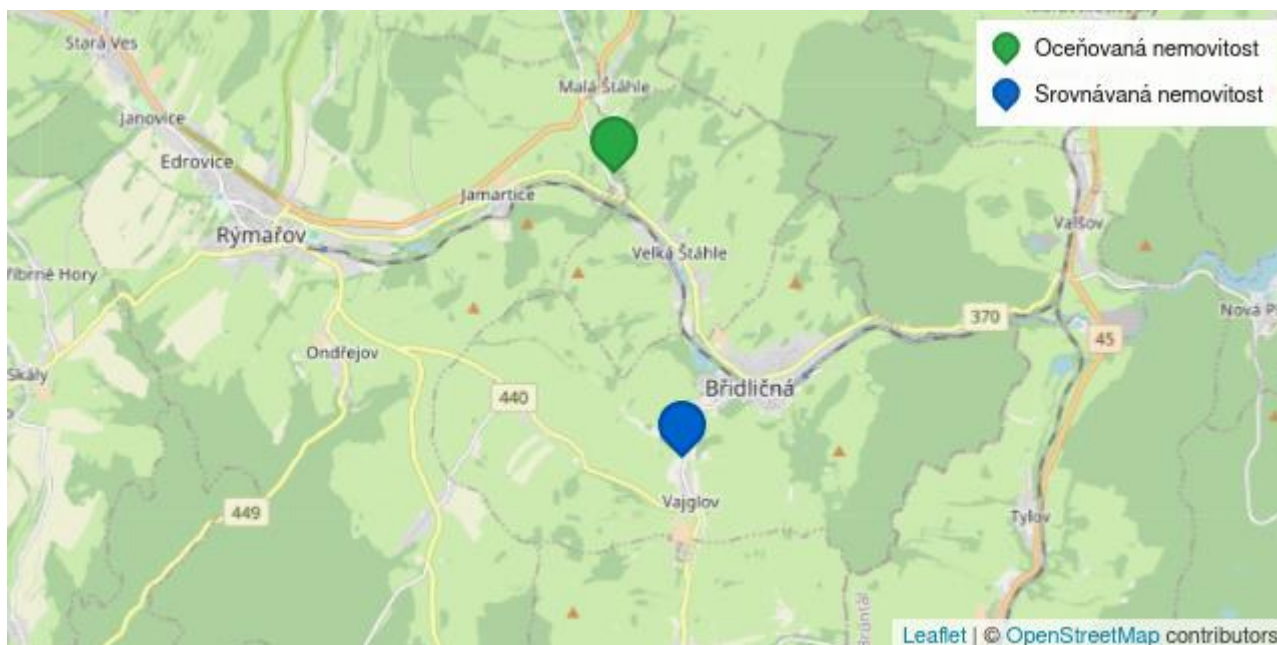
#### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

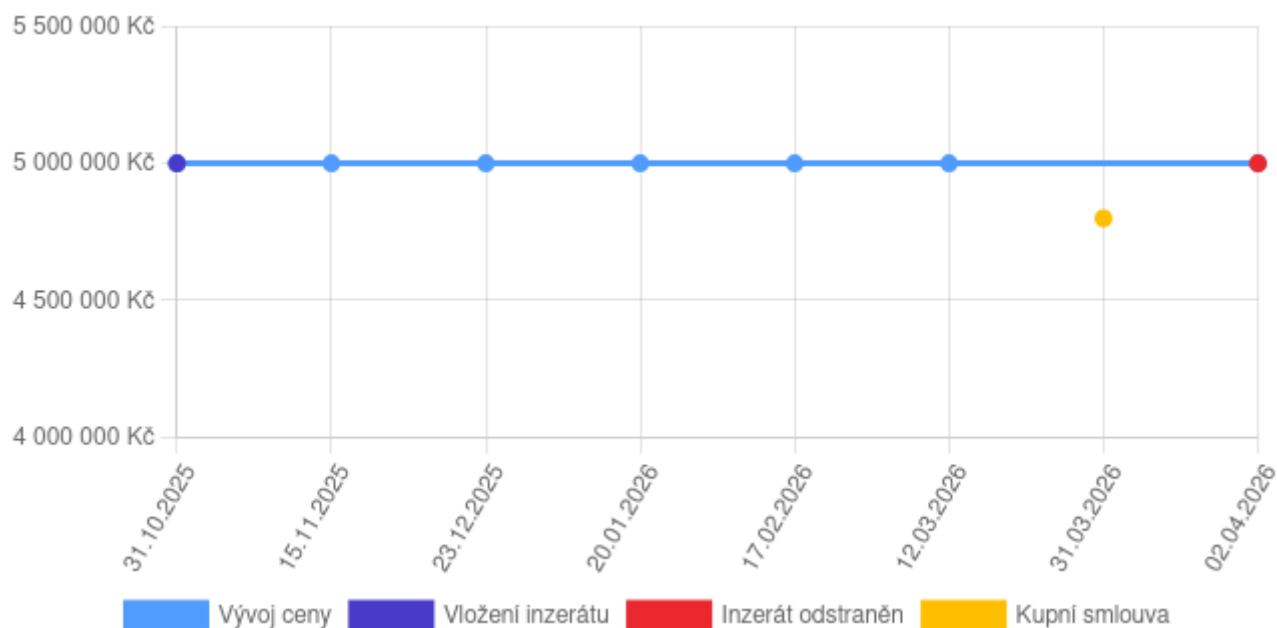
|                                  |                                |                                      |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Razová č.p. 273, okres Bruntál | <b>Cena dle KS</b>                   | 4 800 000 Kč                   |
| <b>Datum podpisu KS</b>          | 31.03.2026                     | <b>Číslo řízení</b>                  | V-1121/2026-801                |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | včetně provize RK              | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                         |
| <b>Voda</b>                      | Vodovod                        | <b>Kanalizace</b>                    | Jímka                          |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                       | <b>Garáž</b>                         | Ne                             |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ano                            | <b>Sklep</b>                         | Ano                            |
| <b>Plocha sklepa</b>             | 30 m <sup>2</sup>              | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                              |
| <b>Výtah</b>                     | Ne                             | <b>Elektřina</b>                     | 230V                           |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná     | <b>Plyn</b>                          | Ne                             |
| <b>Stav</b>                      | Dobrý                          | <b>Stav objektu</b>                  | Velmi dobrý                    |
| <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                        | <b>Rok výstavby</b>                  | 1910                           |
| <b>Rok rekonstrukce</b>          | 2023                           | <b>Plocha pozemku</b>                | 5 594 m <sup>2</sup>           |
| <b>Užitná plocha</b>             | 435 m <sup>2</sup>             | <b>Podlahová plocha</b>              | 127 m <sup>2</sup>             |
| <b>Plocha zahrady</b>            | 5 326 m <sup>2</sup>           | <b>Vytápění</b>                      | Elektrokotel, Tepelné čerpadlo |
| <b>Příjezdová cesta</b>          | Zpevněná                       | <b>Dostupnost dopravy</b>            | Silnice, Autobus               |
| <b>Typ objektu</b>               | Patrový                        |                                      |                                |

Vítejte v našem jedinečném domově k prodeji v malebné obci Razová. Byl postavený na začátku 20. století, nedávna rozsáhlá rekonstrukce (r. 2023) mu dodala moderní interiér při zachování jeho původního kouzla. Dům je postaven na rozlehlém pozemku o výměře 5 594 m<sup>2</sup>, z čehož 268 m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha a velkorysých 307 m<sup>2</sup> nebytové prostory. Interiér domu prošel v roce 2023 rozsáhlou a sofistikovanou rekonstrukcí, vč. moderních technologií. Nyní nabízí moderní bydlení spojené s původními architektonickými prvky, což dodává nemovitosti neopakovatelný charakter. V rámci rekonstrukce byla instalována nová kuchyň, krb a komín, a také došlo k výstavbě šatny s přístupem přímo z ložnice. Důraz byl kladen také na zateplení stropů, které zajišťuje vynikající tepelný komfort. Díky technologii tepelného čerpadla je dům v oblasti vytápění zcela soběstačný. Přesto, pro jistotu, je v domě instalován „výpomocný“ elektrický kotel, kdyby udeřily fakt dlouhodobé tuhé mrazy. Celková obytná plocha domu je 127,9 m<sup>2</sup> a skládá se ze čtyř pokojů a jedné kuchyně. Dům nabízí rovněž půdu s plochou cca. 237 m<sup>2</sup>, která je přístupná vnitřním schodištěm, ale také venkovním vstupem, proto poskytuje prostor pro komerční využití, například kanceláře. K nemovitosti patří také praktický zevnitř přístupný sklep o velikosti 30 m<sup>2</sup> a dílna o rozloze 40 m<sup>2</sup> s vnitřním i venkovním vstupem. Dům se nachází na klidném a slunném pozemku a je obklopen opravdu rozlehlou zahradou o ploše 5.326 m<sup>2</sup>, ideální pro rodinné aktivity, relaxaci či pěstování plodin. Ohledně vybavení, dům disponuje moderními elektrospotřebiči včetně elektrické varné desky, mikrovlnné trouby, samostatné lednice, vestavěné elektrické trouby, odsavače par a myčky nádobí. Topení je zajištěno prostřednictvím tepelného čerpadla typu vzduchvoda s účtyhodným výkonem 17 kWh a je doplněno o dva bojlerů pro ohřev teplé užitkové vody. Voda je zajištěna jak z veřejného vodovodu, tak z vlastní studny s užitkovou vodou, což představuje výhodné řešení pro zavlažování zahrady a ekologické řešení spotřeby vody obecně. Díky provedenému provedení rekonstrukce interiéru a modernímu vybavení se jedná o investiční příležitost pro ty, kteří hledají kombinaci komfortu, stylu a autenticity.\*inzerce obsahuje vizualizace Nemovitost je okamžitě volná a je možné ji financovat prostřednictvím hypotéky. Lokalita Razová je známá svým klidným okolím a dobrou dostupností, což činí tento dům ideálním místem pro život rodin, které si cení klidu, soukromí a přírodního prostředí. V docházkové vzdálenosti domu naleznete břehy nádherné přehrady Slezská Harta, mateřskou školu, obchod, restaurace, kulturní zařízení a sportovní areál. Obec je pohodlně dostupná díky dobrému dopravnímu spojení jak osobním autem, tak místní autobusovou dopravou. Příroda v okolí nabízí bohaté možnosti pro odpočinek, od lesů, přes louky a pole až po „nekonečnou“ vodní plochu Slezské Harty.

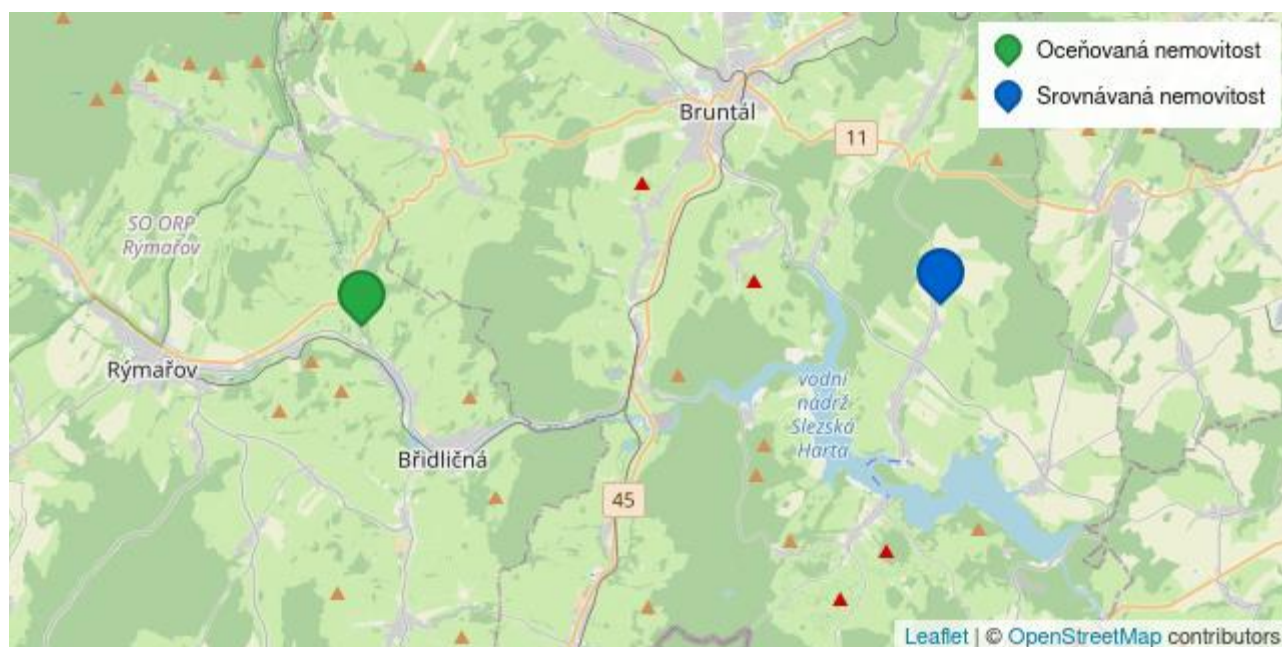
## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

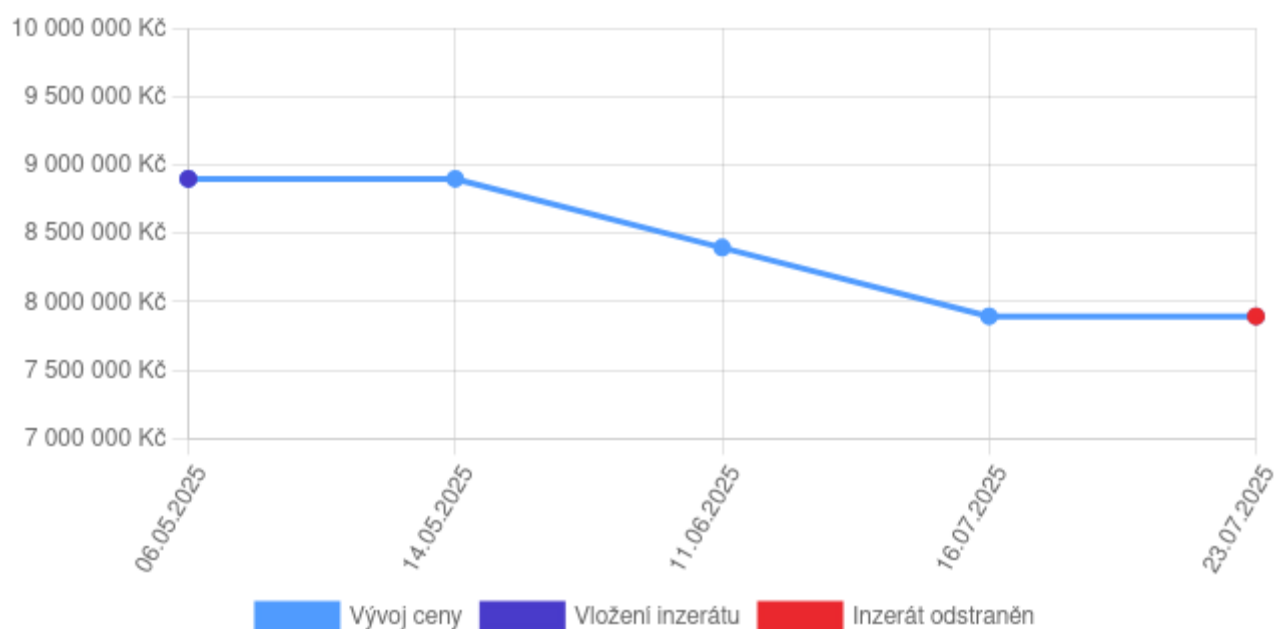
|                                      |                                |                       |                      |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Razová č.p. 240, okres Bruntál | <b>Cena</b>           | 7 895 000 Kč         |
| <b>Kanalizace</b>                    | Jímka, Septik                  | <b>Vybaveno</b>       | Částečně             |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                              | <b>Elektřina</b>      | 230V a 400V, 230V    |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně nehospodárná     | <b>Stav</b>           | Velmi dobrý          |
| <b>Stav objektu</b>                  | Dobrý                          | <b>Konstrukce</b>     | Cihlová              |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 4 142 m <sup>2</sup>           | <b>Užitná plocha</b>  | 460 m <sup>2</sup>   |
| <b>Podlahová plocha</b>              | 274 m <sup>2</sup>             | <b>Plocha zahrady</b> | 3 897 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce               | <b>Typ objektu</b>    | Patrový              |

Dům o užitné ploše 460 m<sup>2</sup> je postaven na prostorném pozemku o výměře 4 142 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází světlý obývací pokoj, prostorná kuchyně, koupelna, WC a další obytné místnosti. Schodištěm se dostanete do patra, kde jsou další pokoje a vstup na rozsáhlou půdu, která nabízí možnost dalšího rozšíření – ať už o další obytné místnosti, pracovnu, ateliér či relaxační zónu. Dům je částečně podsklepený, napojený na elektřinu, zdrojem vody je studna - vrt a kanalizace je řešena pomocí septiku – trativod. Vytápění domu je zajištěno pomocí dvou kotlů na tuhá paliva. Jeden na dřevo, druhý na uhlí a ty zajistí v domě teplo prostřednictvím podlahového topení i radiátorů. Součástí nemovitosti je také garáž a stodola, která může sloužit jako dílna, skladovací prostor nebo být přestavěna na ubytování pro hosty či menší penzion. A perla na závěr – v zadní části zahrady se nachází malebné jezírko, které tvoří naprosto jedinečnou atmosféru. Můžete u něj odpočívat, meditovat nebo trávit letní večery s rodinou a přáteli při západu slunce. Lokalita nabízí nepřeberné množství možností k aktivnímu i pasivnímu odpočinku – od turistiky, cyklistiky a houbaření, přes koupání, paddleboarding a rybaření na Slezské Hartě, až po zimní sporty v nedalekých ski areálech v Karlově pod Pradědem či na Pradědu. V okolí najdete také krásné přírodní lokality, jako je CHKO Jeseníky, a město Bruntál, vzdálené jen pár kilometrů, poskytuje kompletní občanskou vybavenost. Tento dům je ideální nejen pro rodinné bydlení, ale i jako rekreační objekt či investiční příležitost – například pro vybudování penzionu nebo agroturistiky. Díky svému charakteru, poloze a atmosféře nabízí prostor pro nové začátky, návrat k přírodě a kvalitní životní styl. Přijďte se přesvědčit osobně. Tento domov s duší čeká právě na vás. více

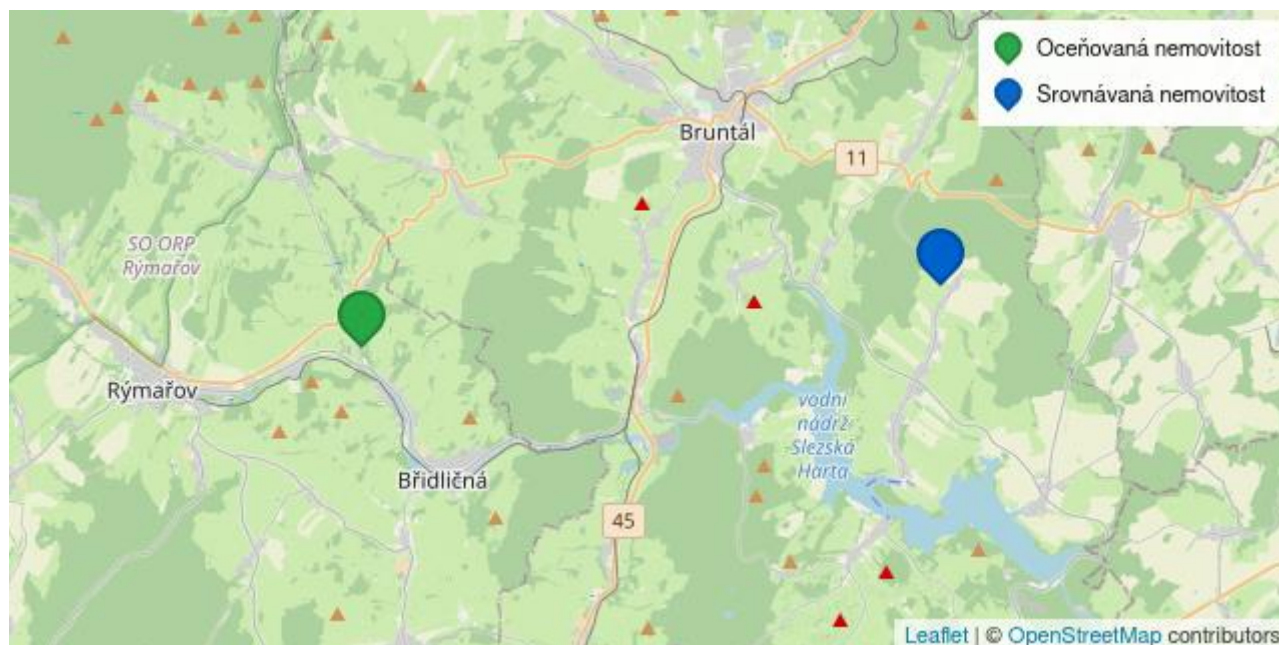
## 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

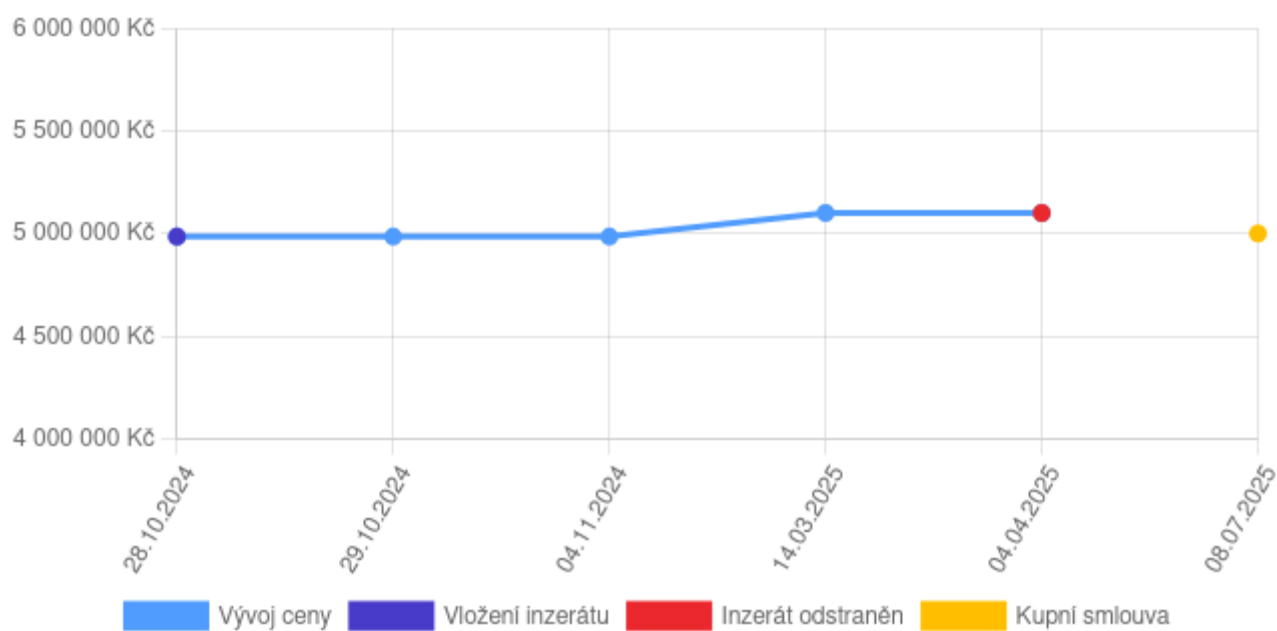
|                                  |                                               |                                      |                      |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Dobřečov č.p. 104, Horní Město, okres Bruntál | <b>Cena dle KS</b>                   | 5 000 000 Kč         |
| <b>Datum podpisu KS</b>          | 08.07.2025                                    | <b>Číslo řízení</b>                  | V-2116/2025-801      |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | včetně provize a právního servisu             | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní               |
|                                  | 5 850 Kč včetně provize RK                    |                                      |                      |
| <b>Voda</b>                      | Místní zdroj                                  | <b>Kanalizace</b>                    | Septik, Jímka        |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                                      | <b>Garáž</b>                         | Ne                   |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ano                                           | <b>Sklep</b>                         | Ano                  |
| <b>Plocha sklepa</b>             | 50 m <sup>2</sup>                             | <b>Terasa</b>                        | Ano                  |
| <b>Plocha terasy</b>             | 55 m <sup>2</sup>                             | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                    |
| <b>Výtah</b>                     | Ne                                            | <b>Elektřina</b>                     | 230V                 |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná                    | <b>Stav</b>                          | Dobrý                |
| <b>Stav objektu</b>              | Dobrý                                         | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová              |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 3 202 m <sup>2</sup>                          | <b>Užitná plocha</b>                 | 169 m <sup>2</sup>   |
| <b>Podlahová plocha</b>          | 136 m <sup>2</sup>                            | <b>Plocha zahrady</b>                | 2 808 m <sup>2</sup> |
| <b>Vytápění</b>                  | Elektrokotel                                  | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce     |
| <b>Příjezdová cesta</b>          | Asfaltová                                     | <b>Dostupnost dopravy</b>            | Silnice              |
| <b>Typ objektu</b>               | Patrový                                       |                                      |                      |

Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům či chalupu o zastavěné ploše 218 m<sup>2</sup> a dispozici 5+1, v malé vesničce Dobřečov, která je vzdálená 2 km od Horního Města v okrese Bruntál. Celková plocha pozemku činí 3202 m<sup>2</sup>. Objekt nabízí možnosti využití jak pro rekreaci, tak je nemovitost uzpůsobena i k celoročnímu bydlení. Dům prošel v roce 2020 významnou a velice zdařilou rekonstrukcí ve stylovém duchu. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchyň se všemi moderními spotřebiči včetně myčky, dominantou spodní části domu je prostorný obývací pokoj s krbem krbovými kamny, dále je v přízemí domu i jeden pokoj, koupelna, wc, velká komora a z chodby následně vede schodiště do podkroví, kde se nachází tři další pokoje. K domu náleží velmi pěkná rozsáhlá udržovaná zahrada, která poskytuje dostatek soukromí a klidu pro relaxaci. Venkovní posezení příjemná krásná velká terasa 55 m<sup>2</sup> zbudovaná v roce 2022, pozemek má nové dřevěné oplocení. Vytápění je řešeno jak krbovými kamny s otvory na teplo v horních pokojích nebo je řešeno elektrickými přímotopy v každé místnosti. Voda je přivedena ze studny, odpady jímka + trativod. Nové podlahy PVC a dlažba v soc. příslušenství, nové omítky, nová elektřina. Částečně jsou vyměněna okna - v horní části plast, v přízemí původní, hezky opravená kastlová okna. Obec Dobřečov se nachází v okrese Bruntál, 2 km od Horního Města, 8 km Rýmařov. V blízkém okolí např. Rabštejn, krásná krajina Jeseníků, sjezdovky Karlov a další cca 20 km, 35 km Praděd. V nedalekém Horním Městě se nachází základní občanská vybavenost (škola, škola, obchod, restaurace), potom veškerá občanská vybavenost ve Rýmařově. Krásné a klidné místo vybízí k rekreaci nebo k trvalému bydlení uprostřed přírody. Nemovitost byla využívána jako chata – současní majitelé zde poskytovali ubytování sloužící ke krátkodobé rekreaci. Kapacita ubytování je 14 lůžek. Součástí prodeje je i web a klientela (kontakty na pravidelné návštěvníky), jakožto i vybavení zabezpečující okamžitě pokračovat v poskytování ubytovacích služeb téměř bez investic. Těšíme se na prohlídku, zajistíme financování Kupní cena 5.100.000 Kč včetně provize RK a právního servisu

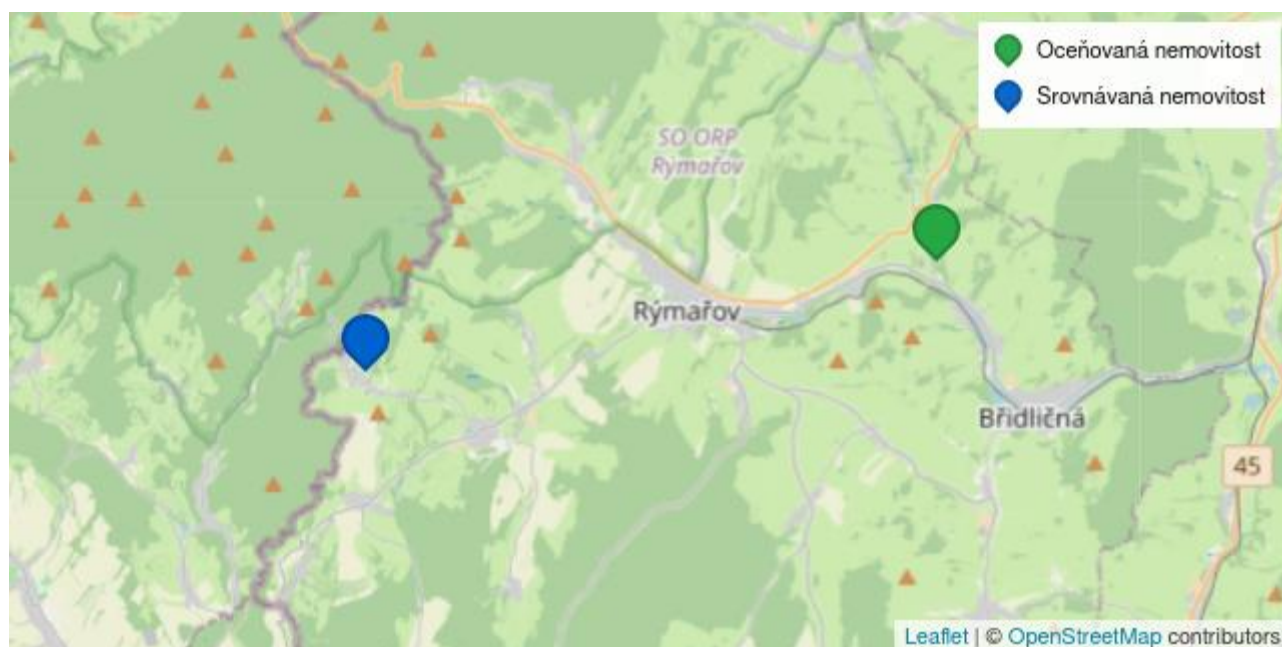
## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

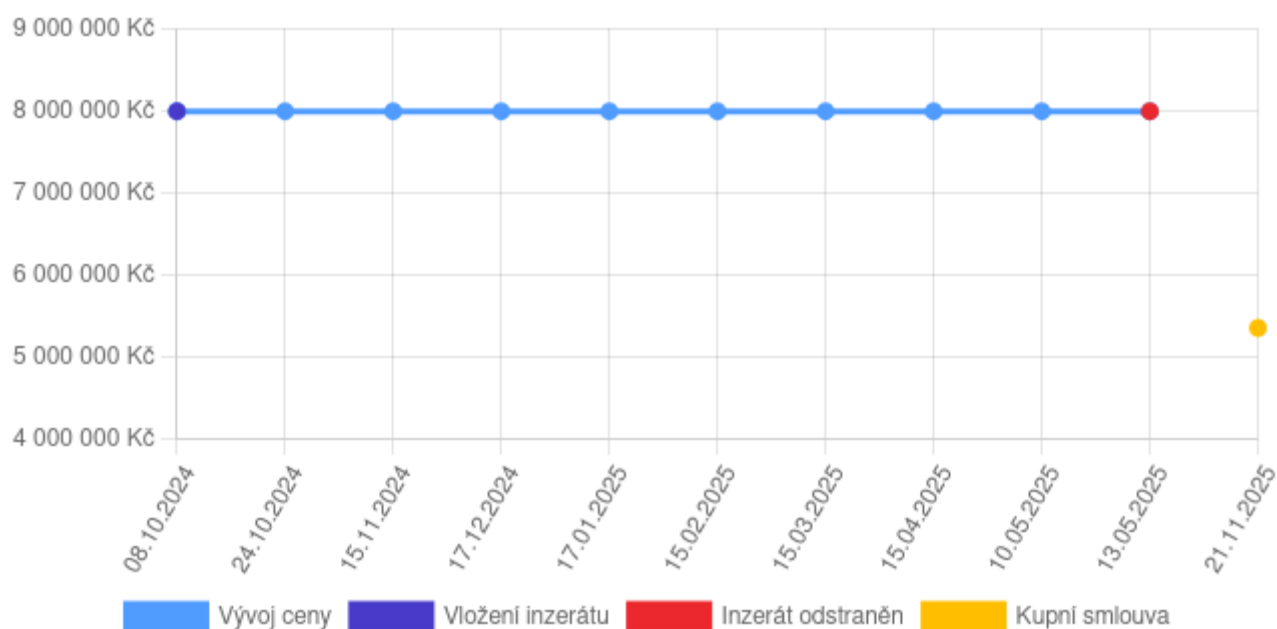
|                                      |                                     |                           |                    |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Staré Město č.p. 186, okres Bruntál | <b>Cena dle KS</b>        | 5 350 000 Kč       |
| <b>Datum podpisu KS</b>              | 21.11.2025                          | <b>Číslo řízení</b>       | V-3489/2025-801    |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize RK                   | <b>Vlastnictví</b>        | Osobní             |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod                             | <b>Kanalizace</b>         | Jímka, Septik      |
| <b>Vybaveno</b>                      | Částečně                            | <b>Garáž</b>              | Ano                |
| <b>Parkovací místo</b>               | Ano                                 | <b>Sklep</b>              | Ano                |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                   | <b>Lodžie</b>             | Ano                |
| <b>Výtah</b>                         | Ne                                  | <b>Elektřina</b>          | 230V               |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně ne hospodárná         | <b>Plyn</b>               | Ano                |
| <b>Stav</b>                          | Dobrý                               | <b>Stav objektu</b>       | Dobrý              |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                             | <b>Rok rekonstrukce</b>   | 2014               |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 2 347 m <sup>2</sup>                | <b>Užitná plocha</b>      | 200 m <sup>2</sup> |
| <b>Vytápění</b>                      | Jiné                                | <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce   |
| <b>Dostupnost dopravy</b>            | Silnice, Autobus                    | <b>Typ objektu</b>        | Patrový            |

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v klidné části Starého Města u Bruntálu. Tato samostatně stojící cihlová nemovitost nabízí ideální zázemí pro rodinné bydlení s dostatkem soukromí. Dům se rozkládá na dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním, celkově disponuje pěti místnostmi a užitnou plochou 200 m<sup>2</sup>, kdy hala v podkroví lze ještě rozdělit na 2 menší pokoje. K domu náleží rozlehlý pozemek o výměře 4130 m<sup>2</sup>, který poskytuje dostatek prostoru pro zahradu, relaxaci pěstování ovoce nebo zeleniny či další úpravy podle vašich představ. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu a nabízí potenciál pro pohodlné bydlení v klidném prostředí. V domě jsou k dispozici 2 velké garáže a dílna. Za domem je pergola se zahradní kuchyní či skladem a velkou terasou. Vytápění domu zajišťuje tepelné čerpadlo s kombinací fotovoltaické elektrárny. Celý dům i s garážemi je zateplen. Nepropáste tuto jedinečnou příležitost a domluvte si prohlídku ještě dnes.

## 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

