ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-009918/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků včetně rodinného domu v k.ú. Jakubovice u Šumperka, pozemků v k.ú. Hněvkov, Bratrušov, Hrabenov, Habartice u Jindřichova, Horní Studénky, Bušín, Dolní Bohdíkov a Bludov pro exekuční řízení č.j. 167 EX 3263/17.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Edvard Kubečka, soudní exekutor**
	Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA	**2 646 600 Kč**

Počet stran: 71 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.05.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 15.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. St. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (zem. stav), parc. č. St. 180 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Jakubovice č.p. 131, (rod. dům), parc. č. 1141 (trvalý travní porost), parc. č. 1142 (trvalý travní porost), parc. č. 1146/1 (orná půda), parc. č. 1146/2 (ostatní plocha), parc. č. 1148 (trvalý travní porost), parc. č. 1150 (zahrada), parc. č. 1151 (trvalý travní porost), parc. č. 1152 (orná půda), parc. č. 1153 (trvalý travní porost), parc. č. 1156 (trvalý travní porost), parc. č. 1157 (zahrada), parc. č. 1158 (orná půda), parc. č. 1161 (trvalý travní porost), parc. č. 1162 (orná půda) a parc. č. 1351 (ostatní plocha) v kat. území Jakubovice u Šumperka, obec Jakubovice, okres Šumperk, zapsáno na LV 294,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1139 (lesní pozemek), parc. č. 1154/1 (lesní pozemek), parc. č. 1154/2 (lesní pozemek), parc. č. 1154/3 (lesní pozemek) a parc. č. 1163 (lesní pozemek) v kat. území Jakubovice u Šumperka, obec Jakubovice, okres Šumperk, zapsáno na LV 303,

- pozemků parc. č. 79/2 (lesní pozemek), parc. č. 79/6 (lesní pozemek), parc. č. 79/7 (lesní pozemek), parc. č. 80/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 80/8 (lesní pozemek) v kat. území Hněvkov, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV 255,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 667/1 (lesní pozemek), parc. č. 667/2 (lesní pozemek), parc. č. 668 (lesní pozemek), parc. č. 669/1 (lesní pozemek), parc. č. 669/2 (lesní pozemek), parc. č. 673/7 (lesní pozemek), parc. č. 683/3 (lesní pozemek), parc. č. 683/4 (lesní pozemek), parc. č. 688 (lesní pozemek) a parc. č. 690 (lesní pozemek) v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 509,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 448 (lesní pozemek), parc. č. 449 (lesní pozemek), parc. č. 451/2 (lesní pozemek), parc. č. 520 (lesní pozemek), parc. č. 521 (lesní pozemek), parc. č. 523 (lesní pozemek), parc. č. 524/1 (lesní pozemek), parc. č. 524/2 (lesní pozemek), parc. č. 525 (lesní pozemek), parc. č. 590/12 (trvalý travní porost), parc. č. 599 (lesní pozemek), parc. č. 600 (lesní pozemek), parc. č. 601 (lesní pozemek) a parc. č. 602/1 (lesní pozemek) v kat. území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, zapsáno na LV 591,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1368 (lesní pozemek), parc. č. 1370/4 (lesní pozemek), parc. č. 1378/1 (lesní pozemek), parc. č. 1378/2 (lesní pozemek), parc. č. 1379 (lesní pozemek), parc. č. 1381 (lesní pozemek), parc. č. 1382/1 (lesní pozemek), parc. č. 1382/2 (lesní pozemek), parc. č. 1406/4 (lesní pozemek) a parc. č. 1406/5 (lesní pozemek) v kat. území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, zapsáno na LV 249,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1220/3 (lesní pozemek), parc. č. 1222/1 (lesní pozemek), parc. č. 1223 (lesní pozemek) a parc. č. 1224 (lesní pozemek) v kat. území Horní Studénky, obec Horní Studénky, okres Šumperk, zapsáno na LV 427,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 284/3 (lesní pozemek), parc. č. 285 (lesní pozemek) a parc. č. 286/1 (lesní pozemek) v kat. území Bušín, obec Bušín, okres Šumperk, zapsáno na LV 368,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 155 (lesní pozemek), parc. č. 156/14 (lesní pozemek), parc. č. 908 (lesní pozemek), parc. č. 909/2 (lesní pozemek), parc. č. 909/3 (lesní pozemek) a parc. č. 909/4 (lesní pozemek) v kat. území Dolní Bohdíkov, obec Bohdíkov, okres Šumperk, zapsáno na LV 590,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 2469/7 (lesní pozemek) v kat. území Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, zapsáno na LV 2201.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 01.04.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Edvarda Kubečky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 28.1.2026 pod č.j. 167 EX 3263/17-3300,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.4.2026,

- list vlastnictví č. 294, k.ú. Jakubovice u Šumperka ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 303, k.ú. Jakubovice u Šumperka ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 255, k.ú. Hněvkov ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 509, k.ú. Bratrušov ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 591, k.ú. Hrabenov ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 249, k.ú. Habartice u Jindřichova ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 427, k.ú. Horní Studénky ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 368, k.ú. Bušín ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 590, k.ú. Dolní Bohdíkov ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 2201, k.ú. Bludov ze dne 28.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.4.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 14.4.2026,

- kopie územního plánu města Zábřeh z roku 2024,

- kopie územního plánu obce Bludov z roku 2011,

- kopie územního plánu obce Bohdíkov z roku 2016,

- kopie územního plánu obce Bratrušov z roku 2014,

- kopie územního plánu obce Horní Studénky z roku 2026,

- kopie územního plánu obce Jakubovice z roku 2021,

- kopie územního plánu obce Jindřichov,

- kopie územního plánu obce Bušín,

- kopie územního plánu obce Ruda nad Moravou z roku 2017,

- vyrozumění o ohledání ze dne 18.2.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Rodinný dům:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1428/2026-611. Datum podání k okamžiku 23.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1840332,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9179/2025-809. Datum podání k okamžiku 16.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1745132,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9884/2025-611. Datum podání k okamžiku 12.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1799115,

Lesní pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-360/2026-809. Datum podání k okamžiku 19.1.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2300/2025-805. Datum podání k okamžiku 20.2.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7298/2025-809. Datum podání k okamžiku 6.10.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7432/2025-809. Datum podání k okamžiku 10.10.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8021/2025-809. Datum podání k okamžiku 3.11.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 294

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Jakubovice, k.ú. Jakubovice u Šumperka
adresa nemovité věci: Jakubovice, 789 91 Jakubovice

LV č. 303

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Jakubovice, k.ú. Jakubovice u Šumperka
adresa nemovité věci: Jakubovice, 789 91 Jakubovice

LV č. 255

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Zábřeh, k.ú. Hněvkov
adresa nemovité věci: Hněvkov, 789 01 Hněvkov

LV č. 509

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bratrušov, k.ú. Bratrušov
adresa nemovité věci: Bratrušov, 787 01 Bratrušov

LV č. 591

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Ruda nad Moravou, k.ú. Hrabenov
adresa nemovité věci: Hrabenov, 789 63 Hrabenov

LV č. 249

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Jindřichov, k.ú. Habartice u Jindřichova
adresa nemovité věci: Habartice, 788 23 Habartice

LV č. 427

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Horní Studénky, k.ú. Horní Studénky
adresa nemovité věci: Horní Studénky, 789 01 Horní Studénky

LV č. 368

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bušín, k.ú. Bušín
adresa nemovité věci: Bušín, 789 62 Bušín

LV č. 590

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bohdíkov, k.ú. Dolní Bohdíkov
adresa nemovité věci: Bohdíkov, 789 64 Bohdíkov

LV č. 2201

kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bludov, k.ú. Bludov
adresa nemovité věci: Bludov, 789 61 Bludov

Místopis

Obec Hněvkov je částí města Zábřeh. Nachází se cca 19 km jihovýchodně od města Lanškroun, cca 18 km jihozápadně od okraje zastavěné části města Šumperk a cca 5 km západně od města Zábřeh. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Lanškrounu a v Zábřehu. Do obce vedou silnice III. třídy.

Obec Bratrušov se nachází cca 4 km severně od města Šumperk, cca 16 km severovýchodně od města Zábřeh a cca 39 km západně od města Rýmařov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Zábřehu a v Rýmařově. Do obce vede silnice II. třídy.

Obec Hrabenov je částí obce Ruda nad Moravou. Nachází se cca 4 km západně od města Šumperk, cca 15 km severně od města Zábřeh a cca 29 km severovýchodně od města Lanškroun. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Zábřehu a v Lanškrounu. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Habartice je částí obce Jindřichov. Nachází se cca 22 km jihozápadně od města Jeseník, cca 22 km severně od města Šumperk a cca 46 km severovýchodně od města Lanškroun. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Jeseníku a v Lanškrounu. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Horní Studénky se nachází cca 10 km severozápadně od města Zábřeh, cca 14 km západně od města Šumperk a cca 19 km severovýchodně od města Lanškroun. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Zábřehu a v Lanškrounu. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

Obec Bušín se nachází cca 10 km západně od města Šumperk, cca 24 km severovýchodně od města Lanškroun a cca 10 km severně od města Zábřeh v horském údolí Bušínského potoka. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Do obce vedou silnice I. a III. třídy.

Obec Dolní Bohdíkov se nachází cca 33 km jihozápadně od města Jeseník, cca 5 km severozápadně od města Šumperk a cca 32 km severovýchodně od města Lanškroun. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Jeseníku a v Lanškrounu. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Obec Bludov se nachází cca 3 km jihozápadně od města Šumperk a cca 7 km severovýchodně od města Zábřeh. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku a v Zábřehu. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Obec Jakubovice se nachází 22 km severovýchodně od města Lanškroun, cca 14 km západně od okraje zastavěné části města Šumperk a cca 13 km severně od města Zábřeh. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Šumperku, Lanškrounu a v Zábřehu. Do obce vedou silnice III. třídy.

Rodinný dům
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v části obce Jakubovice č.p. 131 na samotě.

Zastávka autobusu „Janoušov, kostel" se nachází cca 2,2 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1238	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc
parc. č. 1717	Obec Horní Studénky, č. p. 44, 78901 Horní Studénky
parc. č. 1236/2	Česká republika
parc. č. 1548	Obec Bratrušov, č. p. 176, 78701 Bratrušov

Celkový popis nemovité věci

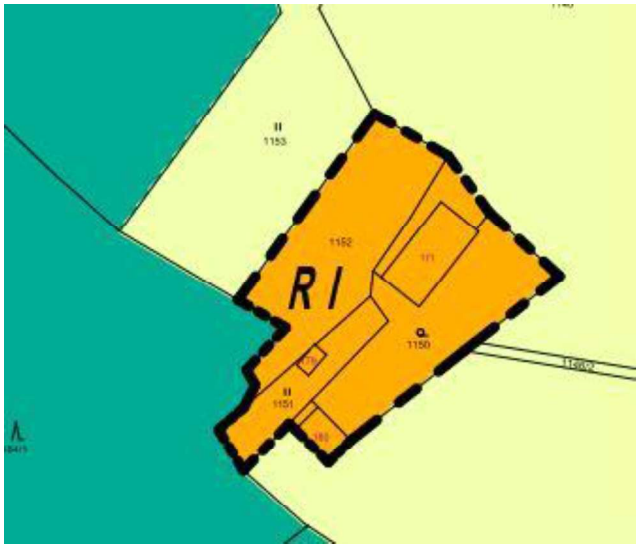
Rodinný dům a pozemky na LV č. 294, k.ú. Jakubovice u Šumperka

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšené a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří neoplocená zahrada. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci a modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Připojení na IS nebylo zjištěno. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 180 stojí stavba rodinného domu č.p. 131. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 78 m^2. Pozemky parc. č. St. 180, parc. č. St. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1150 (zahrada), parc. č. 1151 (trvalý travní porost), parc. č. 1152 (orná půda) a parc. č. 1351 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou středně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích se dřevěná stodola se sedlovou střechou a porosty. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy rekreace - individuální. Pozemky jsou přístupné přes okolní pozemky, které jsou také předmětem ocenění a dále pak přes pozemek parc. č. 1298 ve vlastnickém právu obce Jakubovice.



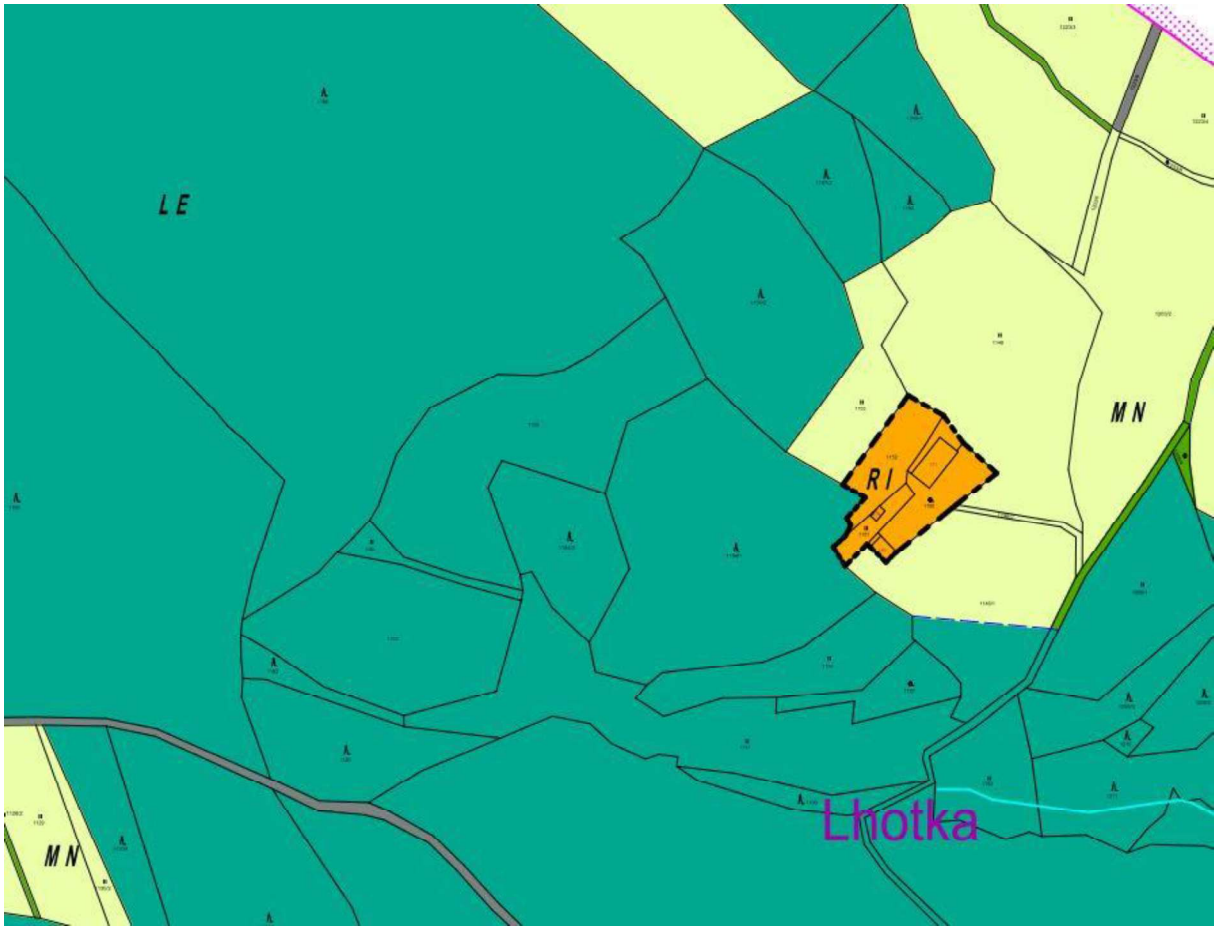
Příslušenstvím nemovité věci je stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 1.4.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Pozemky na LV č. 294 a 303, k.ú. Jakubovice u Šumperka

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1,7 km severně od okraje zastavěné části obce Jakubovice. Jedná se o soubor sousedících lesních a travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha a zahrada o výměře 49 746 m^2. Soubor pozemků není v terénu blíže ohraničený. Na pozemcích parc. č. 1158, parc. č. 1162, parc. č. 1141, parc. č. 1156, parc. č. 1157, parc. č. 1142, parc. č. 1153, parc. č. 1154/3, parc. č. 1154/1, parc. č. 1154/2, parc. č. 1163 a parc. č. 1139 se nachází listnatý lesní porost. Na pozemcích parc. č. 1161, parc. č. 1146/1, parc. č. 1146/2 a parc. č. 1148 se nachází travnatý porost. Soubor pozemků je svažitý k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes sousední pozemky.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 1158, parc. č. 1162, parc. č. 1141, parc. č. 1156, parc. č. 1157, parc. č. 1142, parc. č. 1154/3, parc. č. 1154/1, parc. č. 1154/2, parc. č. 1163, parc. č. 1139 a parc. č. 1161 vedené jako plocha lesní a pozemky parc. č. 1146/1, parc. č. 1146/2, parc. č. 1148 a parc. č. 1153 jsou vedené jako plocha míšeného nezastavěného území.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 255, k.ú. Hněvkov

Oceňované pozemky se nacházejí cca 400 m západně od okraje zastavěné části obce Hněvkov. Jedná se o soubor sousedících lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek a trvalý travní porost o výměře 18 091 m^2. Soubor pozemků není v terénu blíže ohraničený a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází listnatý lesní porost různého stáží a je částečně tvořený nálety. Soubor pozemků je svažitý k východní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 79/2, parc. č. 79/6, parc. č. 79/7 a parc. č. 80/8 vedené jako plocha lesní a pozemek parc. č. 80/5 je vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

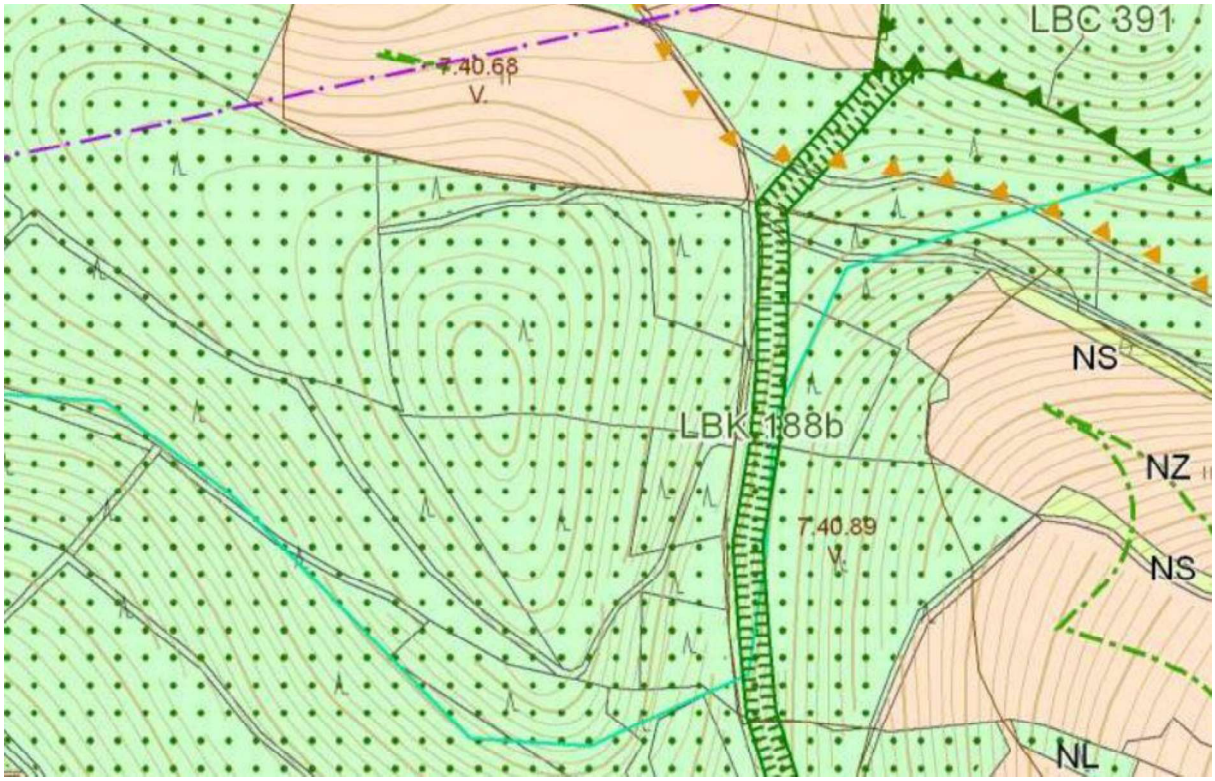
Pozemky se nacházejí v přírodním parku Březná.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 509, k.ú. Bratrušov

Oceňované pozemky se nacházejí cca 700 m západně od okraje zastavěné části obce Bratrušov. Jedná se o soubor sousedících lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek o výměře 41 933 m^2. Soubor pozemků je na severní straně ohraničený travnatým porostem, na východní, jižní a části západní straně nezpevněnou cestou. Na souboru pozemků se nachází listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1548, který je ve vlastnictví obce Bratrušov.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha lesní.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

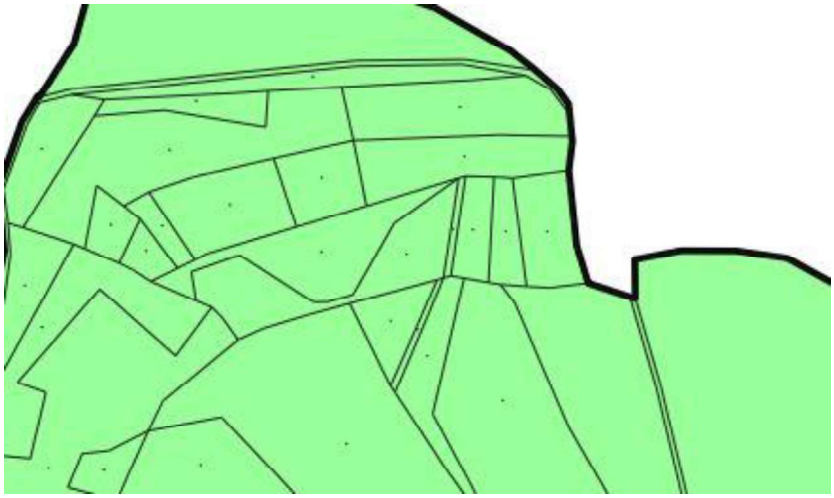
Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

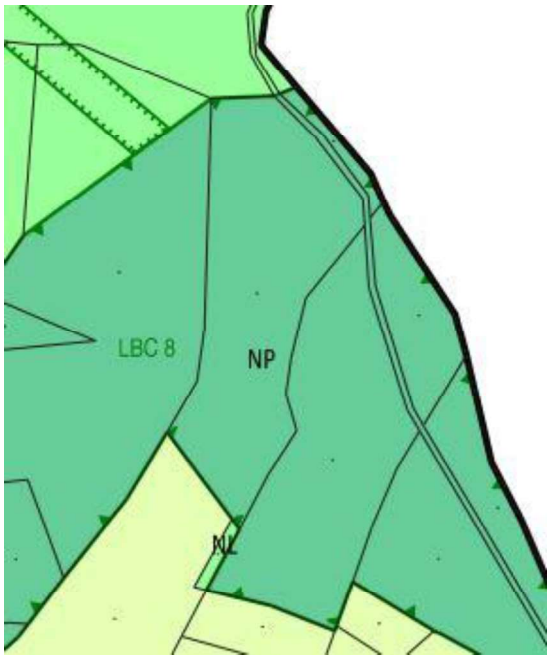
Pozemky na LV č. 591, k.ú. Hrabenov

Oceňované pozemky se nacházejí cca 200 – 1900 m severně od města Hrabenov. Jedná se o tři nesousedící soubory lesních pozemků. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek a trvalý travní porost o výměře 53 854 m^2. Soubor sousedících pozemků parc. č. 521, parc. č. 520, parc. č. 523, parc. č. 524/1, parc. č. 524/2, parc. č. 525 je na západní straně ohraničený travnatým porostem a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází mladý smíšený jehličnatý a listnatý lesní porost. Přes pozemek parc. č. 520 vede nezpevněná cesta. Soubor sousedících pozemků parc. č. 451/2, parc. č. 449 a parc. č. 448 je na jihozápadní straně ohraničený travnatým porostem a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází listnatý lesní porost. Soubor sousedících pozemků parc. č. 590/12, parc. č. 602/1, parc. č. 599, parc. č. 601, parc. č. 599 a parc. č. 600 není v terénu blíže ohraničený a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází mladý listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní a jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům parc. č. 451/2, parc. č. 449 a parc. č. 448 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1236/2, který je ve vlastnictví České republiky.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 521, parc. č. 520, parc. č. 523, parc. č. 524/1, parc. č. 524/2, parc. č. 525 vedené jako plocha lesní.



Pozemek parc. č. 451/2 je vedený jako plocha lesní a pozemky parc. č. 449 a parc. č. 448 jsou vedené jako plocha přírodní.



Pozemky parc. č. 602/1, parc. č. 599, parc. č. 601, parc. č. 599 a parc. č. 600 jsou vedené jako plocha lesní a pozemek parc. č. 590/12 je vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území – přírodní.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

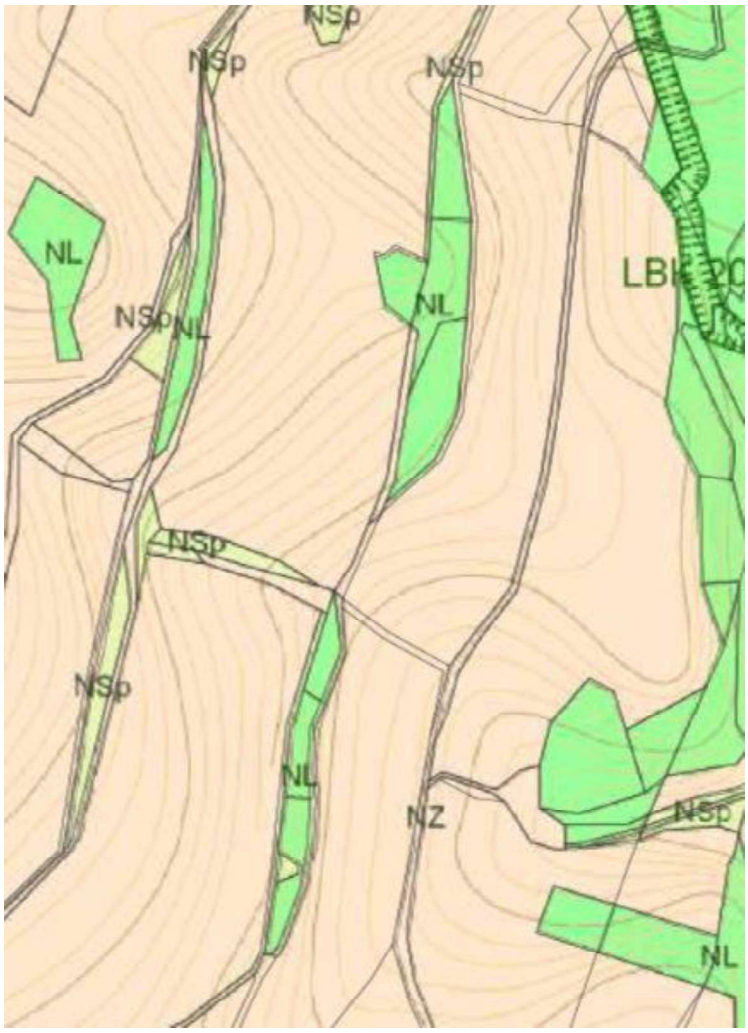
Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 249, k.ú. Habartice u Jindřichova

Oceňované pozemky se nacházejí cca do 150 – 1800 m severně od okraje zastavěné části obce Habartice. Jedná se o soubor nesousedících převážně lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako plesní pozemek o výměře 12 486 m^2. Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené. Na pozemcích parc. č. 1406/5, parc. č. 1406/4 a parc. č. 1381 se nachází orná půda a částečně do pozemků zasahuje listnatý lesní porost. Na pozemcích parc. č. 1368, parc. č. 1370/4, parc. č. 1378/1, parc. č. 1378/2, parc. č. 1379, parc. č. 1382/1 a parc. č. 1382/2 se nachází smíšený jehličnatý a převážně listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité převážně k severovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům nevede příjezdová cesta. Je k nim přístup přes pozemky cizích vlastníků.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha lesní.


NSp
NL
NL


NSp
NSp
NSp
NL
NSp
NL
NL
NSp
NSp
NL
NZ
NSp
NL



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

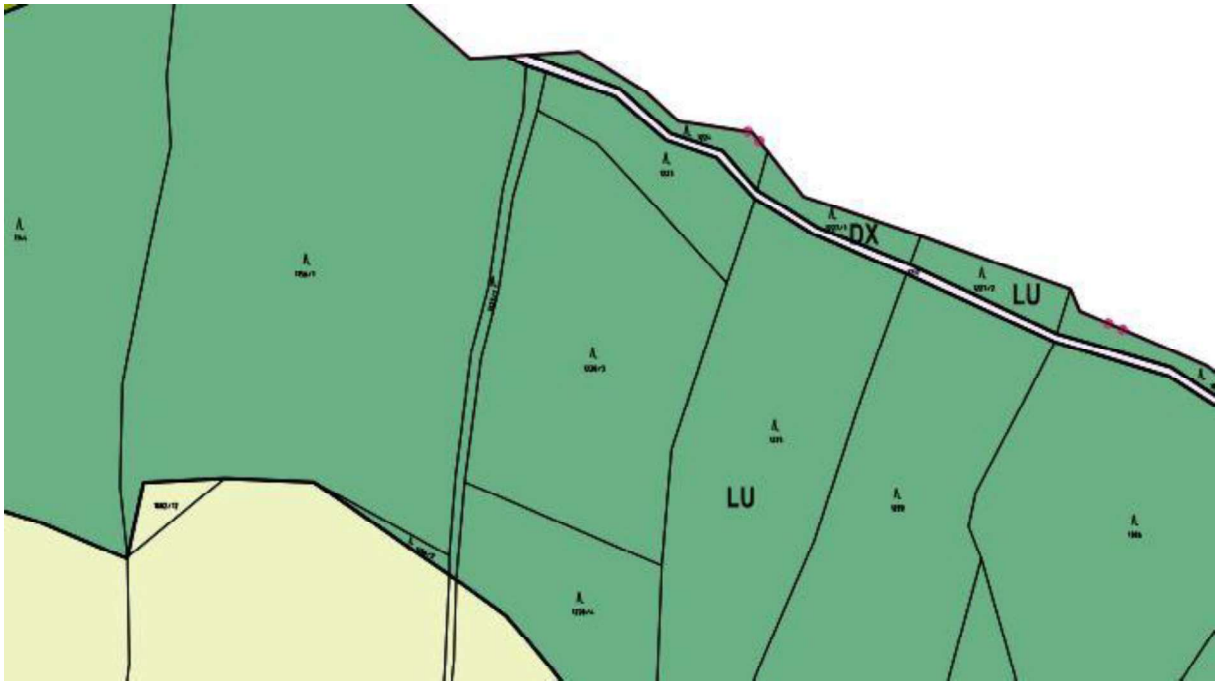
Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 427, k.ú. Horní Studénky

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1,6 km severně od okraje zastavěné části obce Horní Studénky. Jedná se o soubor sousedících lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek o výměře 14 438 m^2. Soubor lesních pozemků není v terénu blíže ohraničený a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází mladý listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1717, který je ve vlastnictví obce Horní Studénky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha lesní všeobecně.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Březná.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 368, k.ú. Bušín

Oceňované pozemky se nacházejí cca 300 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Bušín. Jedná se o soubor sousedících lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek o výměře 10 455 m^2. Soubor pozemků je na jihozápadní straně ohraničený korytem Bušínského potoka a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází vzrostlý listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes sousední pozemky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha lesní všeobecná.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

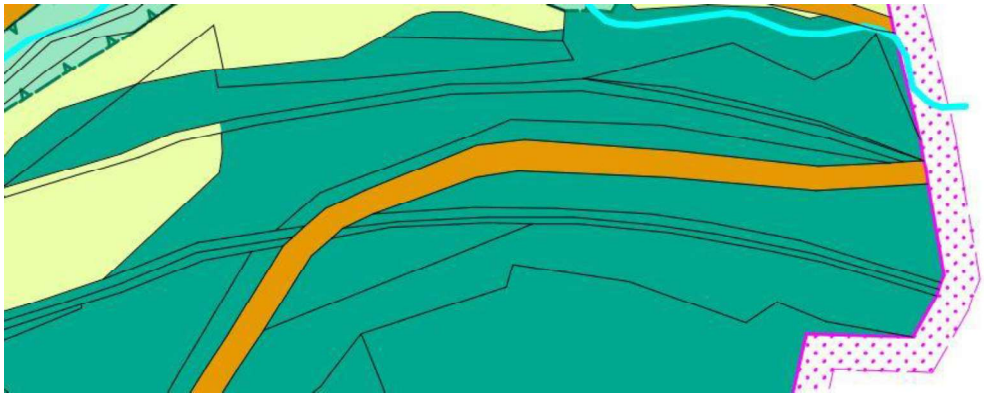
Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 590, k.ú. Dolní Bohdíkov

Oceňované pozemky se nacházejí cca 900 m východně a cca 150 m severovýchodně od okraje zastavěné části obce Bohdíkov. Jedná se o soubor nesousedících lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek o výměře 13 858 m^2. Skrz soubor pozemků parc. č. 908, parc. č. 909/4, parc. č. 909/3 a parc. č. 909/2 vede zpevněná komunikace. Pozemky jsou součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité k severozápadní straně. Na nesousedících pozemcích parc. č. 156/14 a parc. č. 155 se nachází vzrostlý listnatý lesní porost. Pozemky jsou svažité k jižní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemkům parc. č. 908, parc. č. 909/4, parc. č. 909/3 a parc. č. 909/2 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1238, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje. K pozemkům parc. č. 156/14 a parc. č. 155 nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha lesní.





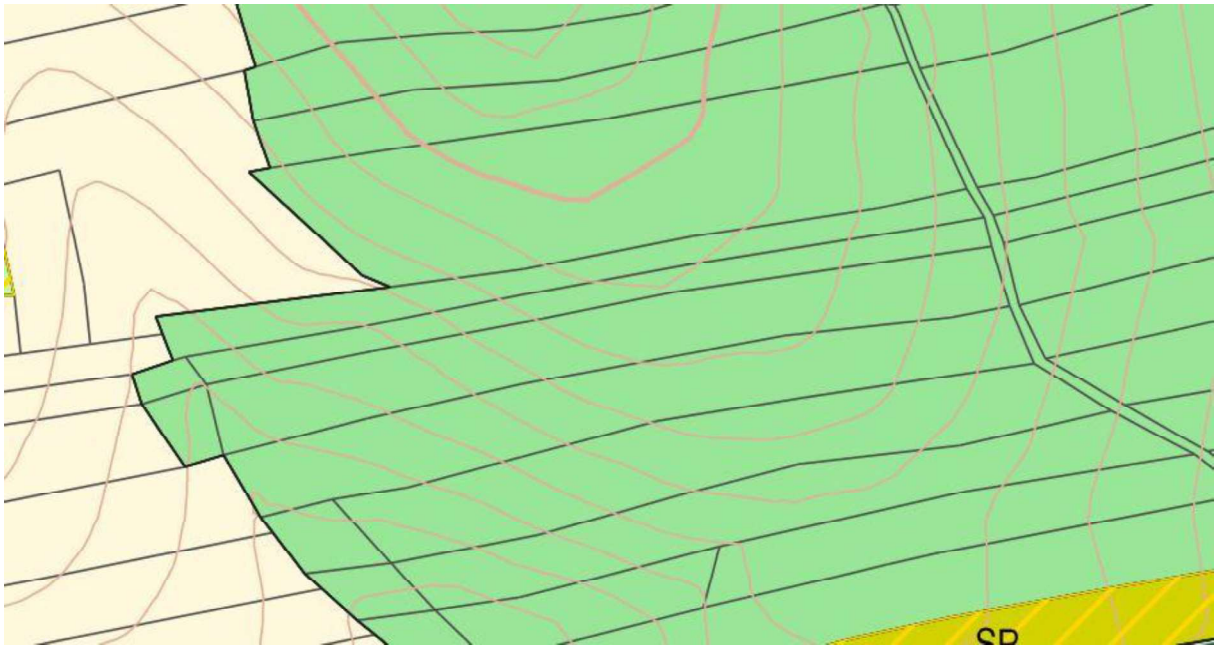
Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemek na LV č. 2201, k.ú. Bludov
Oceňovaný pozemek se nachází cca 1,3 km severozápadně od okraje zastavěné části obce Bludov. Jedná se o lesní pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako lesní pozemek o výměře 3 308 m^2. Pozemek není v terénu blíže hraničený a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemku se nachází travnatý porost s nízkými náletovými dřevinami. Pozemek je svažitý k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha lesní.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 1.4.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář:
Pozemky na LV č. 294 a 303, k.ú. Jakubovice u Šumperka
K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes sousední pozemky.

Pozemky na LV č. 255, k.ú. Hněvkov
K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Pozemky na LV č. 509, k.ú. Bratrušov
K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1548, který je ve vlastnictví obce Bratrušov.

Pozemky na LV č. 591, k.ú. Hrabenov
K pozemkům parc. č. 451/2, parc. č. 449 a parc. č. 448 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1236/2, který je ve vlastnictví České republiky.

Pozemky na LV č. 249, k.ú. Habartice u Jindřichova
K pozemkům nevede příjezdová cesta. Je k nim přístup přes pozemky cizích vlastníků.

Pozemky na LV č. 427, k.ú. Horní Studénky
K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1717, který je ve vlastnictví obce Horní Studénky.

Pozemky na LV č. 368, k.ú. Bušín
K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes sousední pozemky.

Pozemky na LV č. 590, k.ú. Dolní Bohdíkov
K pozemkům parc. č. 908, parc. č. 909/4, parc. č. 909/3 a parc. č. 909/2 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1238, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje. K pozemkům parc. č. 156/14 a parc. č. 155 nevede žádná příjezdová cesta.

Pozemek na LV č. 2201, k.ú. Bludov
K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář:
Pozemky na LV č. 427, k.ú. Horní Studénky
Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Březná.

Pozemky na LV č. 255, k.ú. Hněvkov
Pozemky se nacházejí v přírodním parku Březná.

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 5 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: lesní pozemek,
- lokalita: k.ú. Bludov, blízké okolí do cca 20 km,

- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: k.ú. Jakubovice, blízké okolí do cca 19 km.

4.2. Ocenění

LV č. 294

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 131 Jakubovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	78,00 m^2
Výměra pozemku:	2 841,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům Červená Voda - Bílá Voda**
Lokalita:	č.p. 49
Popis:	Rodinný dům se zahradou a kůlnou v krásné přírodní lokalitě Orlických hor nabízí výjimečnou příležitost v podobě koupě autentické zemědělské usedlosti z roku 1901, která se nachází v části Bílá Voda u Červené Vody. Nemovitost se skládá se z obytného přízemí s praktickou dispozicí dvou bytů, volné půdy a sklepa. Vstup do domu vede přímo ze silnice Červená Voda - Moravský Karlov do centrální chodby, která rozděluje dům na dvě části. V pravé části najdete kuchyň a menší pokoj se vstupem na půdu a do sklepa, zatímco levá část nabízí druhou kuchyň a dva prostorné pokoje. Na konci chodby se nachází schodiště vedoucí ke koupelně, WC a hospodářské části s výstupem na zahradu. Stavba je vybudována z pevného cihelného zdiva o tloušťce 60 cm s tradičními dřevěnými okny a dveřmi. Sedlová střecha je pokryta eternitovými šablonami a dům je částečně podsklepený, což poskytuje dodatečné skladovací prostory. Za hlavní budovou se nachází praktická kolna a jímka. Přes rozlehlou zahradu protéká potůček.
Pozemek:	929,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,19



Zdroj: realizovaný prodej z 23.2.2026 (V-1428/2026-611)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 400 000 Kč	0,96	**1 344 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Zborov**
Lokalita:	č.p. 71
Popis:	Rodinný dům v zástavbě v obci Zborov. Tento domek je určený ke kompletní rekonstrukci, nabízí se možnost bydlení, nebo rekreace. Nyní se dá při menší investici obývat přízemí domu s dispozicí 1+1. Potenciál ke zbudování dalších pokojů se nabízí v podkroví. Dům je částečně podsklepen. Součástí je menší zahrádka. Na zahradě je také studna.
Pozemek:	240,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikost objektu	1,03	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,90	Zdroj: realizovaný prodej z 16.12.2025 (V-9179/2025-809)
K7 Vliv pozemku	1,26	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 100 000 Kč	1,14	**1 254 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Červená Voda - Dolní Orlice**	
Lokalita:	č.p. 65	
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům (chalupu) v klidné části obce Dolní Orlice, vhodný k celkové rekonstrukci. Objekt o zastavěné ploše cca 200 m^2 se nachází mimo okolní zástavbu, na klidném místě cca 150 metrů od silnice, na rovném pozemku o výměře 377 m^2. Přístup je po nezpevněné obecní cestě. Budova z roku 1919 má jedno podzemní (sklep), jedno nadzemní (obytná část 3+1) podlaží a velkou půdu s možností vytvoření obytného podkroví s krásným výhledem do okolí. Dům je určen k celkové rekonstrukci. DISPOZICE: - obývací pokoj (32 m^2) - ložnice (23 m^2) - kuchyně (14 m^2) - pokoj (20 m^2) - sklep - chodba - koupelna - půda SPECIFIKACE: - smíšené zdivo (kámen, cihla, tvárnice) - sedlová střecha (pálená taška a eternitová krytina) - podlahy betonové a dřevěné - okna dřevěná - elektřina 220/380 V - obecní vodovod - kanalizace: septik s přepadem - vytápění: 3x kamna, kotel na tuhá paliva + radiátory, el. přímotop - ohřev vody: el. boiler Dům má nový elektrorozvaděč a ústřední topení s rozvody v mědi a deskovými radiátory. Okna jsou orientována převážně na jih, takže hlavní obytné místnosti jsou prosvětlené a slunné	
Pozemek:	377,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikost objektu	0,90	
K3 Poloha	0,92	
K4 Provedení a vybavení	0,90	Zdroj: realizovaný prodej z 12.12.2025 (V-9884/2025-611)
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,25	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 550 000 Kč	0,79	**1 224 500 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 224 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 274 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 344 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**1 274 167 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 274 167,00	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80	
	=	1 019 333,60	
Vlastnický podíl	*	1 / 2	
Výsledná porovnávací hodnota			**509 667 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky Jakubovice u Šumperka (okr. Šumperk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	1,07	**23,19**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



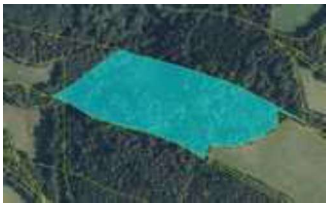
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,34	**21,37**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,30	**16,16**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,24	**20,96**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,19	**23,80**

Minimální jednotková porovnávací cena	16,16 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21,10 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	23,80 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1141	8 413	21,00	1 / 2	88 337
trvalý travní porost	1142	2 320	21,00	1 / 2	24 360
orná půda	1146/1	6 000	21,00	1 / 2	63 000
ostatní plocha	1146/2	240	21,00	1 / 2	2 520
trvalý travní porost	1148	10 050	21,00	1 / 2	105 525
trvalý travní porost	1153	2 540	21,00	1 / 2	26 670
trvalý travní porost	1156	2 968	21,00	1 / 2	31 164
zahrada	1157	1 318	21,00	1 / 2	13 839
orná půda	1158	8 661	21,00	1 / 2	90 941
trvalý travní porost	1161	503	21,00	1 / 2	5 282
orná půda	1162	6 733	21,00	1 / 2	70 697
Obvyklá cena před korekcí ceny					522 335
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	417 868,00
Celková výměra pozemků		**49 746**	**Hodnota pozemků celkem**		**417 868**

LV č. 303

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Jakubovice u Šumperka (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,97	**21,02**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



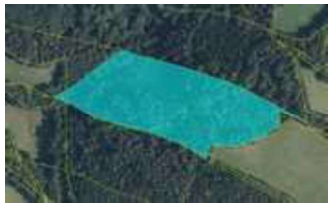
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,22	**19,46**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,18	**14,67**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,13	**19,10**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,08	**21,60**

Minimální jednotková porovnávací cena	14,67 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,17 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21,60 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1139	3 582	19,00	1 / 2	34 029
lesní pozemek	1154/1	12 735	19,00	1 / 2	120 983
lesní pozemek	1154/2	8 542	19,00	1 / 2	81 149
lesní pozemek	1154/3	3 263	19,00	1 / 2	30 999
lesní pozemek	1163	683	19,00	1 / 2	6 489
Obvyklá cena před korekcí ceny					273 649
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	218 919,20
Celková výměra pozemků		**28 805**	**Hodnota pozemků celkem**		**218 919**

LV č. 255

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hněvkov (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,97	**21,02**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 1,07
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 0,95
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,15
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



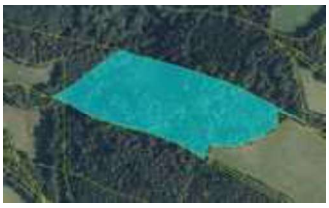
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,17	**18,66**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 1,03
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,03	**12,80**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,03	**17,41**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,08	**21,60**

Minimální jednotková porovnávací cena	12,80 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	18,30 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21,60 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	79/2	8 406	18,00		151 308
lesní pozemek	79/6	1 823	18,00		32 814
lesní pozemek	79/7	233	18,00		4 194
trvalý travní porost	80/5	6 227	18,00		112 086
lesní pozemek	80/8	1 402	18,00		25 236
Celková výměra pozemků		**18 091**	**Hodnota pozemků celkem**		**325 638**

LV č. 509

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bratrušov (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,97	**21,02**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



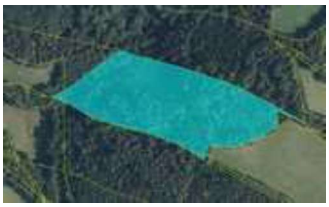
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,28	**20,42**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,24	**15,41**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,18	**19,94**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,14	**22,80**

Minimální jednotková porovnávací cena	15,41 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,92 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22,80 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	667/1	1 408	20,00	1 / 2	14 080
lesní pozemek	667/2	913	20,00	1 / 2	9 130
lesní pozemek	668	2 097	20,00	1 / 2	20 970
lesní pozemek	669/1	9 646	20,00	1 / 2	96 460
lesní pozemek	669/2	2 000	20,00	1 / 2	20 000
lesní pozemek	673/7	4 133	20,00	1 / 2	41 330
lesní pozemek	683/3	1 788	20,00	1 / 2	17 880
lesní pozemek	683/4	3 443	20,00	1 / 2	34 430
lesní pozemek	688	15 982	20,00	1 / 2	159 820
lesní pozemek	690	523	20,00	1 / 2	5 230
Obvyklá cena před korekcí ceny					419 330
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	335 464,00
Celková výměra pozemků		**41 933**	**Hodnota pozemků celkem**		**335 464**

LV č. 591

1. Hodnota pozemků

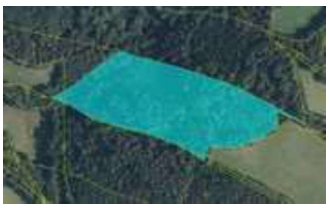
1.1. Pozemky Hrabenov (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00

poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,97		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,03		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	1,02	**22,10**

Název:	**k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,07		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,97		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,03		
vybavenost pozemku -		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,28	**20,42**

Název:	**k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,03		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,03		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,03		
vybavenost pozemku -		1,15		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,26	**15,66**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,03
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,18	**19,94**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,03
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,03
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,15	**23,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	15,66 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	20,22 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	23,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
lesní pozemek	448	816	20,00	1 / 2	8 160
lesní pozemek	449	17 883	20,00	1 / 2	178 830
lesní pozemek	451/2	389	20,00	1 / 2	3 890
lesní pozemek	520	4 877	20,00	1 / 2	48 770
lesní pozemek	521	4 582	20,00	1 / 2	45 820
lesní pozemek	523	277	20,00	1 / 2	2 770
lesní pozemek	524/1	1 403	20,00	1 / 2	14 030
lesní pozemek	524/2	1 198	20,00	1 / 2	11 980
lesní pozemek	525	2 608	20,00	1 / 2	26 080
lesní pozemek	590/12	3 274	20,00	1 / 2	32 740
lesní pozemek	599	10 812	20,00	1 / 2	108 120
lesní pozemek	600	2 640	20,00	1 / 2	26 400
lesní pozemek	601	624	20,00	1 / 2	6 240
lesní pozemek	602/1	2 471	20,00	1 / 2	24 710
Obvyklá cena před korekcí ceny					538 540
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	430 832,00
Celková výměra pozemků		**53 854**	**Hodnota pozemků celkem**		**430 832**

LV č. 249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Habartice u Jindřichova (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,97	**21,02**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



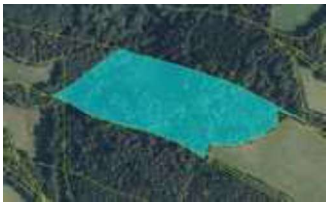
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,28	**20,42**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,24	**15,41**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,18	**19,94**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,05

vybavenost pozemku -	1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,14	**22,80**

Minimální jednotková porovnávací cena	15,41 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,92 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22,80 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1368	3 129	20,00	1 / 2	31 290
lesní pozemek	1370/4	734	20,00	1 / 2	7 340
lesní pozemek	1378/1	1 098	20,00	1 / 2	10 980
lesní pozemek	1378/2	736	20,00	1 / 2	7 360
lesní pozemek	1379	633	20,00	1 / 2	6 330
lesní pozemek	1381	2 266	20,00	1 / 2	22 660
lesní pozemek	1382/1	1 834	20,00	1 / 2	18 340
lesní pozemek	1382/2	1 187	20,00	1 / 2	11 870
lesní pozemek	1406/4	478	20,00	1 / 2	4 780
lesní pozemek	1406/5	391	20,00	1 / 2	3 910
Obvyklá cena před korekcí ceny					124 860
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	99 888,00
Celková výměra pozemků		**12 486**	**Hodnota pozemků celkem**		**99 888**

LV č. 427

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Horní Studénky (okr. Šumperk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,99	**21,45**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,17
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



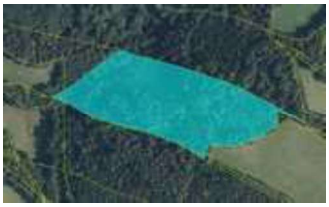
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,25	**19,94**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,12
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,21	**15,04**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -	1,12
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,15	**19,44**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,10	**22,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	15,04 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,57 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1220/3	10 779	20,00	1 / 2	107 790
lesní pozemek	1222/1	828	20,00	1 / 2	8 280
lesní pozemek	1223	2 187	20,00	1 / 2	21 870
lesní pozemek	1224	644	20,00	1 / 2	6 440
Obvyklá cena před korekcí ceny					144 380
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	115 504,00
Celková výměra pozemků		**14 438**	**Hodnota pozemků celkem**		**115 504**

LV č. 368

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bušín (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,97	**21,02**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



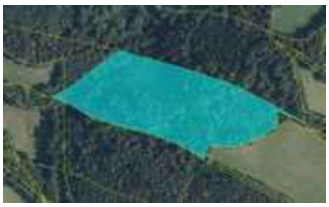
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,22	**19,46**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,18	**14,67**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,13	**19,10**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,08	**21,60**

Minimální jednotková porovnávací cena	14,67 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,17 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21,60 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	284/3	554	19,00	1 / 2	5 263
lesní pozemek	285	3 179	19,00	1 / 2	30 201
lesní pozemek	286/1	6 722	19,00	1 / 2	63 859
Obvyklá cena před korekcí ceny					99 323
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	79 458,40
Celková výměra pozemků		**10 455**	**Hodnota pozemků celkem**		**79 458**

LV č. 590

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Bohdíkov (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,97	**21,02**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



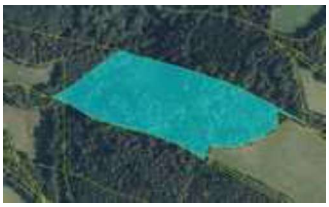
Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	1,22	**19,46**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	1,18	**14,67**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	1,13	**19,10**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	1,08	**21,60**

Minimální jednotková porovnávací cena	14,67 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,17 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21,60 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	155	698	19,00	1 / 2	6 631
lesní pozemek	156/14	553	19,00	1 / 2	5 254
lesní pozemek	908	237	19,00	1 / 2	2 252
lesní pozemek	909/2	4 351	19,00	1 / 2	41 335
lesní pozemek	909/3	1 950	19,00	1 / 2	18 525
lesní pozemek	909/4	6 069	19,00	1 / 2	57 656
Obvyklá cena před korekcí ceny					131 653
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	105 322,40
Celková výměra pozemků		**13 858**	**Hodnota pozemků celkem**		**105 322**

LV č. 2201

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bludov (okr. Šumperk)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Hrabišín, realizovaný prodej ze dne 19.1.2026, V-360/2026-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 524, parc. č. 488/1, parc. č. 514/1, parc. č. 515, parc. č. 528, parc. č. 514/2, parc. č. 520, parc. č. 522 a parc. č. 662 v k.ú. Hrabišín o výměře 23 811 m^2. Na souboru nesousedících pozemků se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 488/1 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 662 se nachází nezpevněná cesta. K části pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00



vybavenost pozemku -		0,30		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
516 000	23 811	21,67	0,29	**6,28**

Název: **k.ú. Pískov, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-2300/2025-805**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 309/5, parc. č. 310/5, parc. č. 308/5, parc. č. 316/6, parc. č. 316/42 a parc. č. 319/5 v k.ú. Pískov o výměře 12 541 m^2. Na pozemcích se nachází jehličnatý lesní porost. Část porostu je vykácená. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,30
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



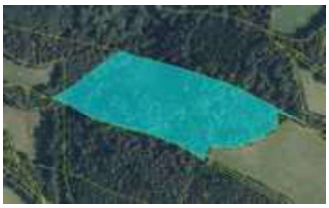
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
200 000	12 541	15,95	0,30	**4,79**

Název: **k.ú. Velké Losiny, realizovaný prodej ze dne 6.10.205, V-7298/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2446/6 a parc. č. 2451/5 v k.ú. Velké Losiny o výměře 28 961 m^2. Na sousedících pozemcích se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený a nově osázený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,30
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
360 000	28 961	12,43	0,31	**3,85**

Název: **k.ú. Klášterec, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-7432/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 286, parc. č. 279, parc. č. 411, parc. č. 284, parc. č. 276, parc. č. 278, parc. č. 280, parc. č. 281, parc. č. 282, parc. č. 285, parc. č. 287 a parc. č. 283 v k.ú. Klášterec o výměře 47 342 m^2. Na souboru sousedících pozemků se nachází smíšený lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,30
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
800 000	47 342	16,90	0,29	**4,90**

Název: **k.ú. Radomilov, realizovaný prodej ze dne 3.11.2025, V-8021/2025-809**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 214/1 v k.ú. Radomilov o výměře 7 636 m^2. Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. Porost je částečně vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,30
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
152 720	7 636	20,00	0,31	**6,20**

Minimální jednotková porovnávací cena	3,85 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5,20 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	6,28 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
lesní pozemek	2469/7	3 308	5,00	1 / 2	8 270
Obvyklá cena před korekcí ceny					8 270
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	6 616,00
Celková výměra pozemků		**3 308**	**Hodnota pozemků celkem**		**6 616**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

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

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

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

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i

záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů
V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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.„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 294

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 131 Jakubovice 509 667,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky Jakubovice u Šumperka (okr. Šumperk) 417 868,- Kč

LV č. 294	
Obvyklá cena	**927 000 Kč**
slovy: Devět set dvacet sedm tisíc Kč	

LV č. 303

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Jakubovice u Šumperka (okr. Šumperk) 218 919,- Kč

LV č. 303	
Obvyklá cena	**219 000 Kč**
slovy: Dvě stě devatenáct tisíc Kč	

LV č. 255

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hněvkov (okr. Šumperk) 325 638,- Kč

LV č. 255	
Obvyklá cena	**327 000 Kč**
slovy: Tři sta dvacet sedm tisíc Kč	

LV č. 509

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bratrušov (okr. Šumperk) 335 464,- Kč

LV č. 509	
Obvyklá cena	**336 000 Kč**
slovy: Tři sta třicet šest tisíc Kč	

LV č. 591

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hrabenov (okr. Šumperk) 430 832,- Kč

LV č. 591	
Obvyklá cena	**432 000 Kč**
slovy: Čtyři sta třicet dva tisíc Kč	

LV č. 249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Habartice u Jindřichova (okr. Šumperk) 99 888,- Kč

LV č. 249	
Obvyklá cena	**99 000 Kč**
slovy: Devadesát devět tisíc Kč	

LV č. 427

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Horní Studénky (okr. Šumperk) 115 504,- Kč

LV č. 427	
Obvyklá cena	**117 000 Kč**
slovy: Jedno sto sedmnáct tisíc Kč	

LV č. 368

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bušín (okr. Šumperk) 79 458,- Kč

LV č. 368	
Obvyklá cena	**78 000 Kč**
slovy: Sedmdesát osm tisíc Kč	

LV č. 590

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Bohdíkov (okr. Šumperk) 105 322,- Kč

LV č. 590	
Obvyklá cena	**105 000 Kč**
slovy: Jedno sto pět tisíc Kč	

LV č. 2201

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bludov (okr. Šumperk) 6 616,- Kč

LV č. 2201	
Obvyklá cena	**6 600 Kč**
slovy: Šest tisíc šest set Kč	

Porovnávací hodnota	**509 667 Kč**
Hodnota pozemku	**2 135 509 Kč**

Obvyklá cena	**2 646 600 Kč**
slovy: Dva miliony šest set čtyřicet šest tisíc šest set Kč	

Silné stránky

Rodinný dům
- stodola,
- velikost pozemků.

Slabé stránky

Rodinný dům
- stav.

Pozemky
- přístup k pozemkům,
- soubor nesousedících pozemků,
- na některých pozemcích je porost vykácený nebo nově vysázený.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. St. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (zem. stav), parc. č. St. 180 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Jakubovice č.p. 131, (rod. dům), parc. č. 1141 (trvalý travní porost), parc. č. 1142 (trvalý travní porost), parc. č. 1146/1 (orná půda), parc. č. 1146/2 (ostatní plocha), parc. č. 1148 (trvalý travní porost), parc. č. 1150 (zahrada), parc. č. 1151 (trvalý travní porost), parc. č. 1152 (orná půda), parc. č. 1153 (trvalý travní porost), parc. č. 1156 (trvalý travní porost), parc. č. 1157 (zahrada), parc. č. 1158 (orná půda), parc. č. 1161 (trvalý travní porost), parc. č. 1162 (orná půda) a parc. č. 1351 (ostatní plocha) v kat. území Jakubovice u Šumperka, obec Jakubovice, okres Šumperk, zapsáno na LV 294,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1139 (lesní pozemek), parc. č. 1154/1 (lesní pozemek), parc. č. 1154/2 (lesní pozemek), parc. č. 1154/3 (lesní pozemek) a parc. č. 1163 (lesní pozemek) v kat. území Jakubovice u Šumperka, obec Jakubovice, okres Šumperk, zapsáno na LV 303,

- pozemků parc. č. 79/2 (lesní pozemek), parc. č. 79/6 (lesní pozemek), parc. č. 79/7 (lesní pozemek), parc. č. 80/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 80/8 (lesní pozemek) v kat. území Hněvkov, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV 255,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 667/1 (lesní pozemek), parc. č. 667/2 (lesní pozemek), parc. č. 668 (lesní pozemek), parc. č. 669/1 (lesní pozemek), parc. č. 669/2 (lesní pozemek), parc. č. 673/7 (lesní pozemek), parc. č. 683/3 (lesní pozemek), parc. č. 683/4 (lesní pozemek), parc. č. 688 (lesní pozemek) a parc. č. 690 (lesní pozemek) v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 509,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 448 (lesní pozemek), parc. č. 449 (lesní pozemek), parc. č. 451/2 (lesní pozemek), parc. č. 520 (lesní pozemek), parc. č. 521 (lesní pozemek), parc. č. 523 (lesní pozemek), parc. č. 524/1 (lesní pozemek), parc. č. 524/2 (lesní pozemek), parc. č. 525 (lesní pozemek), parc. č. 590/12 (trvalý travní porost), parc. č. 599 (lesní pozemek), parc. č. 600 (lesní pozemek), parc. č. 601 (lesní pozemek) a parc. č. 602/1 (lesní pozemek) v kat. území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, zapsáno na LV 591,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1368 (lesní pozemek), parc. č. 1370/4 (lesní pozemek), parc. č. 1378/1 (lesní pozemek), parc. č. 1378/2 (lesní pozemek), parc. č. 1379 (lesní pozemek), parc. č. 1381 (lesní pozemek), parc. č. 1382/1 (lesní pozemek), parc. č. 1382/2 (lesní pozemek), parc. č. 1406/4 (lesní pozemek) a parc. č. 1406/5 (lesní pozemek) v kat. území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, zapsáno na LV 249,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1220/3 (lesní pozemek), parc. č. 1222/1 (lesní pozemek), parc. č. 1223 (lesní pozemek) a parc. č. 1224 (lesní pozemek) v kat. území Horní Studénky, obec Horní Studénky, okres Šumperk, zapsáno na LV 427,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 284/3 (lesní pozemek), parc. č. 285 (lesní pozemek) a parc. č. 286/1 (lesní pozemek) v kat. území Bušín, obec Bušín, okres Šumperk, zapsáno na LV 368,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 155 (lesní pozemek), parc. č. 156/14 (lesní pozemek), parc. č. 908 (lesní pozemek), parc. č. 909/2 (lesní pozemek), parc. č. 909/3 (lesní pozemek) a parc. č. 909/4 (lesní pozemek) v kat. území Dolní Bohdíkov, obec Bohdíkov, okres Šumperk, zapsáno na LV 590,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 2469/7 (lesní pozemek) v kat. území Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, zapsáno na LV 2201.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. St. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (zem. stav), parc. č. St. 180 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Jakubovice č.p. 131, (rod. dům), parc. č. 1141 (trvalý travní porost), parc. č. 1142 (trvalý travní porost), parc. č. 1146/1 (orná půda), parc. č. 1146/2 (ostatní plocha), parc. č. 1148 (trvalý travní porost), parc. č. 1150 (zahrada), parc. č. 1151 (trvalý travní porost), parc. č. 1152 (orná půda), parc. č. 1153 (trvalý travní porost), parc. č. 1156 (trvalý travní porost), parc. č. 1157 (zahrada), parc. č. 1158 (orná půda), parc. č. 1161 (trvalý travní porost), parc. č. 1162 (orná půda) a parc. č. 1351 (ostatní plocha) v kat. území Jakubovice u Šumperka, obec Jakubovice, okres Šumperk, zapsáno na LV 294,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1139 (lesní pozemek), parc. č. 1154/1 (lesní pozemek), parc. č. 1154/2 (lesní pozemek), parc. č. 1154/3 (lesní pozemek) a parc. č. 1163 (lesní pozemek) v kat. území Jakubovice u Šumperka, obec Jakubovice, okres Šumperk, zapsáno na LV 303,

C) pozemků parc. č. 79/2 (lesní pozemek), parc. č. 79/6 (lesní pozemek), parc. č. 79/7 (lesní pozemek), parc. č. 80/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 80/8 (lesní pozemek) v kat. území Hněvkov, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV 255,

D) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 667/1 (lesní pozemek), parc. č. 667/2 (lesní pozemek), parc. č. 668 (lesní pozemek), parc. č. 669/1 (lesní pozemek), parc. č. 669/2 (lesní pozemek), parc. č. 673/7 (lesní pozemek), parc. č. 683/3 (lesní pozemek), parc. č. 683/4 (lesní pozemek), parc. č. 688 (lesní pozemek) a parc. č. 690 (lesní pozemek) v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 509,

E) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 448 (lesní pozemek), parc. č. 449 (lesní pozemek), parc. č. 451/2 (lesní pozemek), parc. č. 520 (lesní pozemek), parc. č. 521 (lesní pozemek), parc. č. 523 (lesní pozemek), parc. č. 524/1 (lesní pozemek), parc. č. 524/2 (lesní pozemek), parc. č. 525 (lesní pozemek), parc. č. 590/12 (trvalý travní porost), parc. č. 599 (lesní pozemek), parc. č. 600 (lesní pozemek), parc. č. 601 (lesní pozemek) a parc. č. 602/1 (lesní pozemek) v kat. území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, zapsáno na LV 591,

F) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1368 (lesní pozemek), parc. č. 1370/4 (lesní pozemek), parc. č. 1378/1 (lesní pozemek), parc. č. 1378/2 (lesní pozemek), parc. č. 1379 (lesní pozemek), parc. č. 1381 (lesní pozemek), parc. č. 1382/1 (lesní pozemek), parc. č. 1382/2 (lesní pozemek), parc. č. 1406/4 (lesní pozemek) a parc. č. 1406/5 (lesní pozemek) v kat. území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, zapsáno na LV 249,

G) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1220/3 (lesní pozemek), parc. č. 1222/1 (lesní pozemek), parc. č. 1223 (lesní pozemek) a parc. č. 1224 (lesní pozemek) v kat. území Horní Studénky, obec Horní Studénky, okres Šumperk, zapsáno na LV 427,

H) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 284/3 (lesní pozemek), parc. č. 285 (lesní pozemek) a parc. č. 286/1 (lesní pozemek) v kat. území Bušín, obec Bušín, okres Šumperk, zapsáno na LV 368,

I) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 155 (lesní pozemek), parc. č. 156/14 (lesní pozemek), parc. č. 908 (lesní pozemek), parc. č. 909/2 (lesní pozemek), parc. č. 909/3 (lesní pozemek) a parc. č. 909/4 (lesní pozemek) v kat. území Dolní Bohdíkov, obec Bohdíkov, okres Šumperk, zapsáno na LV 590,

J) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 2469/7 (lesní pozemek) v kat. území Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, zapsáno na LV 2201.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) stodola,

B, C, D, E, F, G, H, I, J) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **927.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **219.000,- Kč,**

C) v objektivní zaokrouhlené výši **327.000,- Kč,**

D) v objektivní zaokrouhlené výši **336.000,- Kč,**

E) v objektivní zaokrouhlené výši **432.000,- Kč,**

F) v objektivní zaokrouhlené výši **99.000,- Kč,**

G) v objektivní zaokrouhlené výši **117.000,- Kč,**

H) v objektivní zaokrouhlené výši **78.000,- Kč,**

I) v objektivní zaokrouhlené výši **105.000,- Kč,**

J) v objektivní zaokrouhlené výši **6.600,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) nezjištěny.

Obvyklá cena	**2 646 600 Kč**
slovy: Dva miliony šest set čtyřicet šest tisíc šest set Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2201, k.ú. Bludov	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 590, k.ú. Dolní Bohdíkov	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 368, k.ú. Bušín	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 427, k.ú. Horní Studénky	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 249, k.ú. Habartice u Jindřichova	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 591, k.ú. Hrabenov	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 509, k.ú. Bratrušov	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 255, k.ú. Hněvkov	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 303, k.ú. Jakubovice u Šumperka	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 294, k.ú. Jakubovice u Šumperka	5
Snímek katastrální mapy	14
Ortofotomapa	14
Mapa oblasti	9
Fotodokumentace nemovité věci	11

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem ZP-009918/2026.

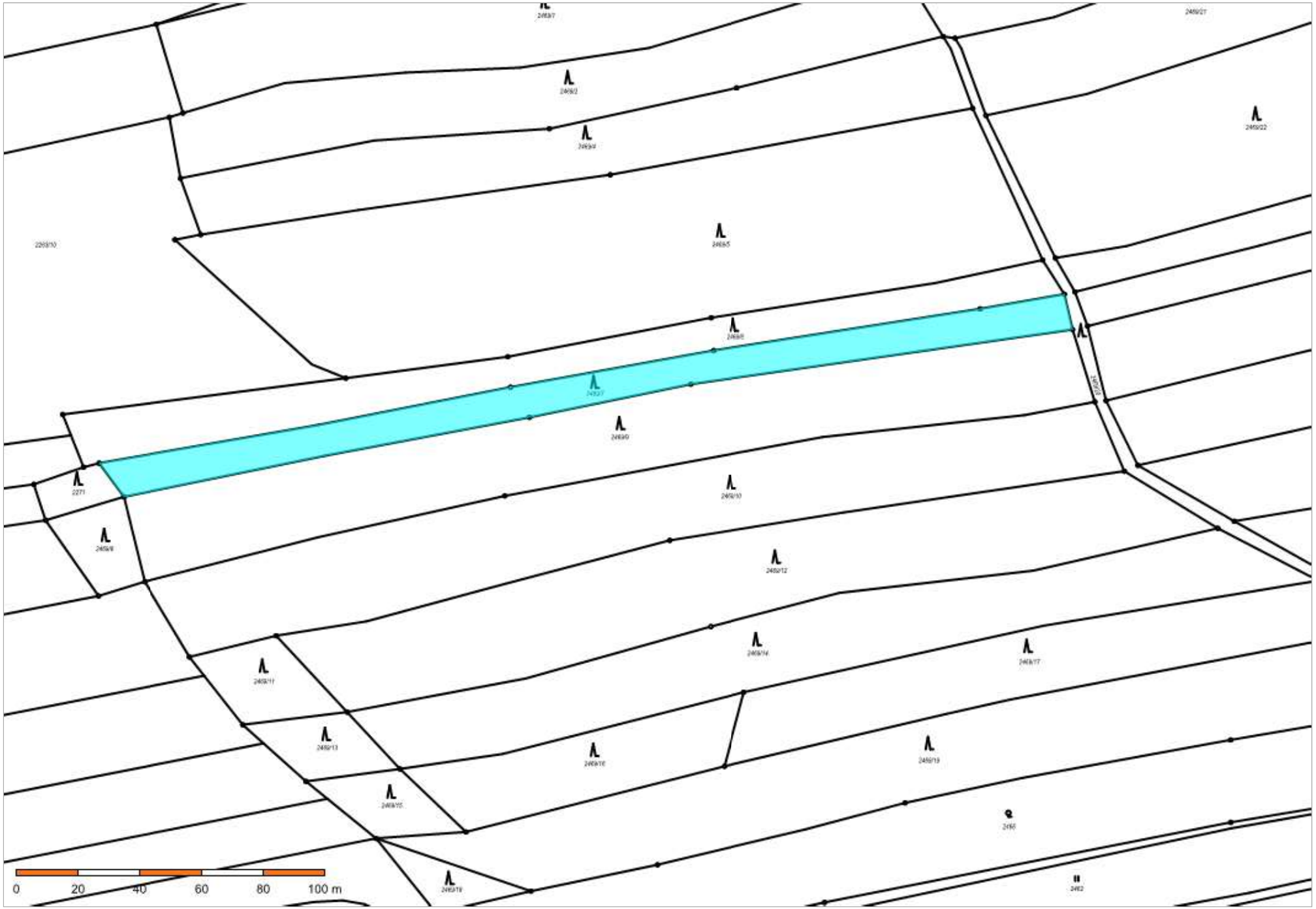
V Praze 15.05.2026

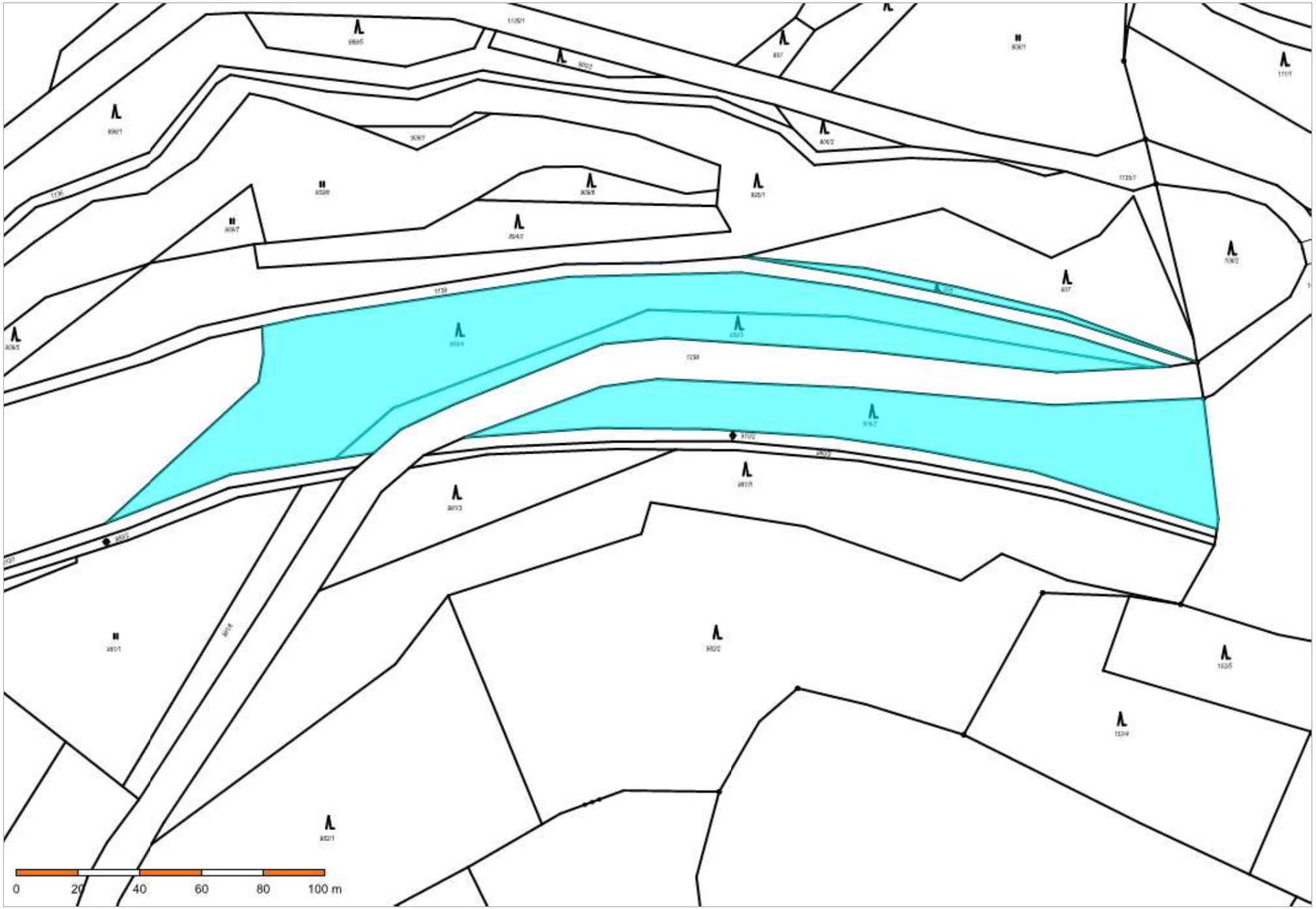
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.05.19 11:21:32 +02'00'

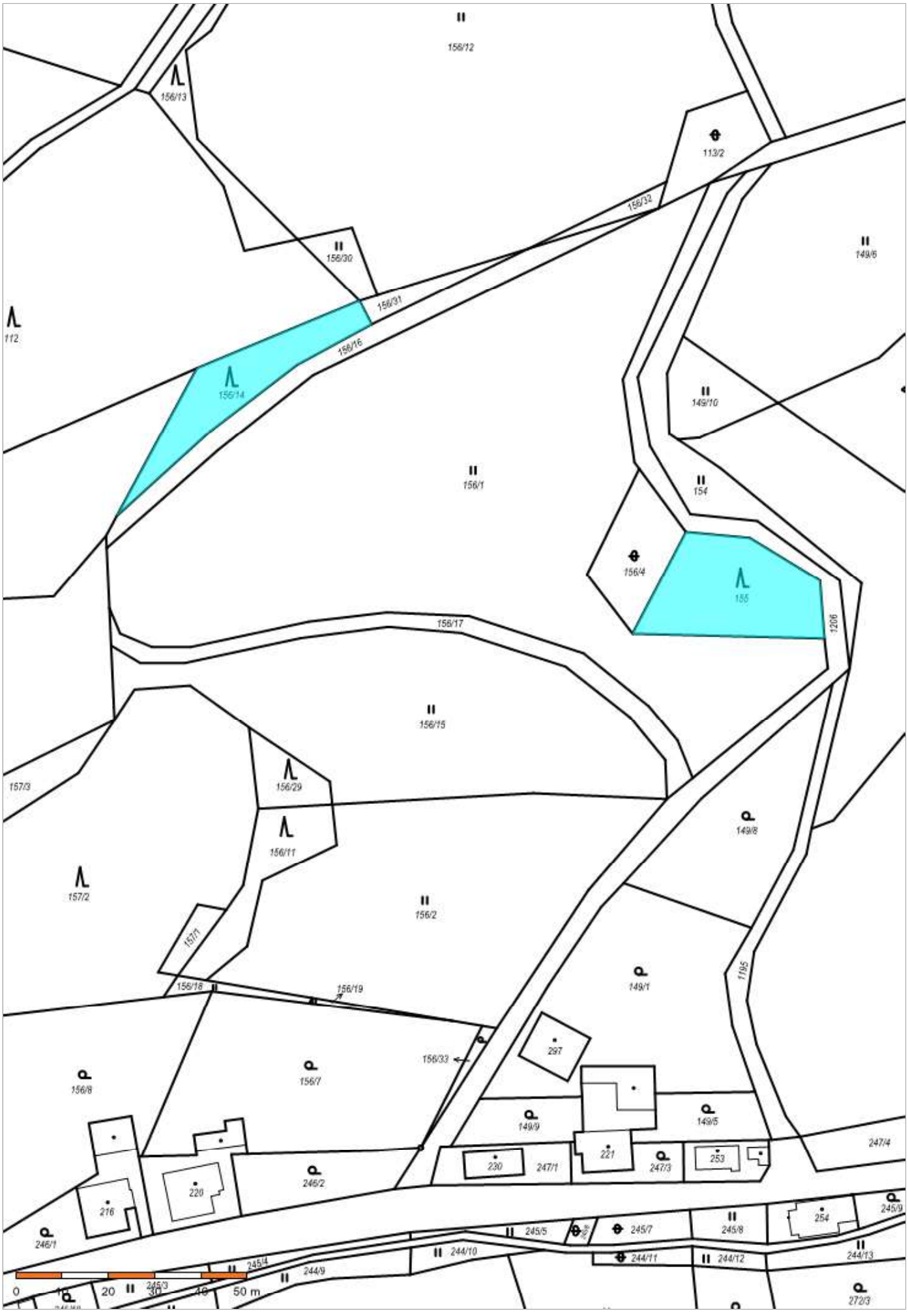
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

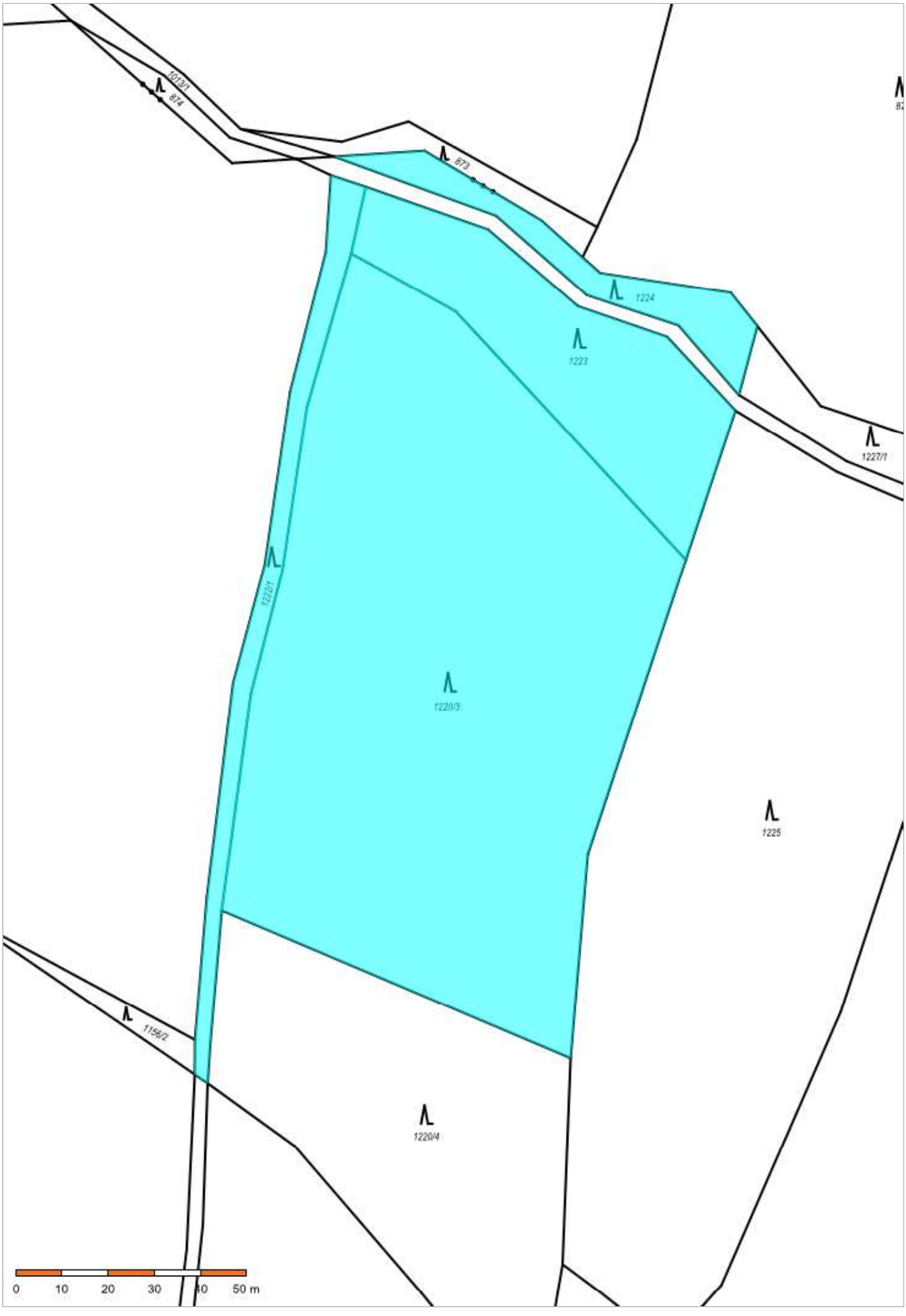
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

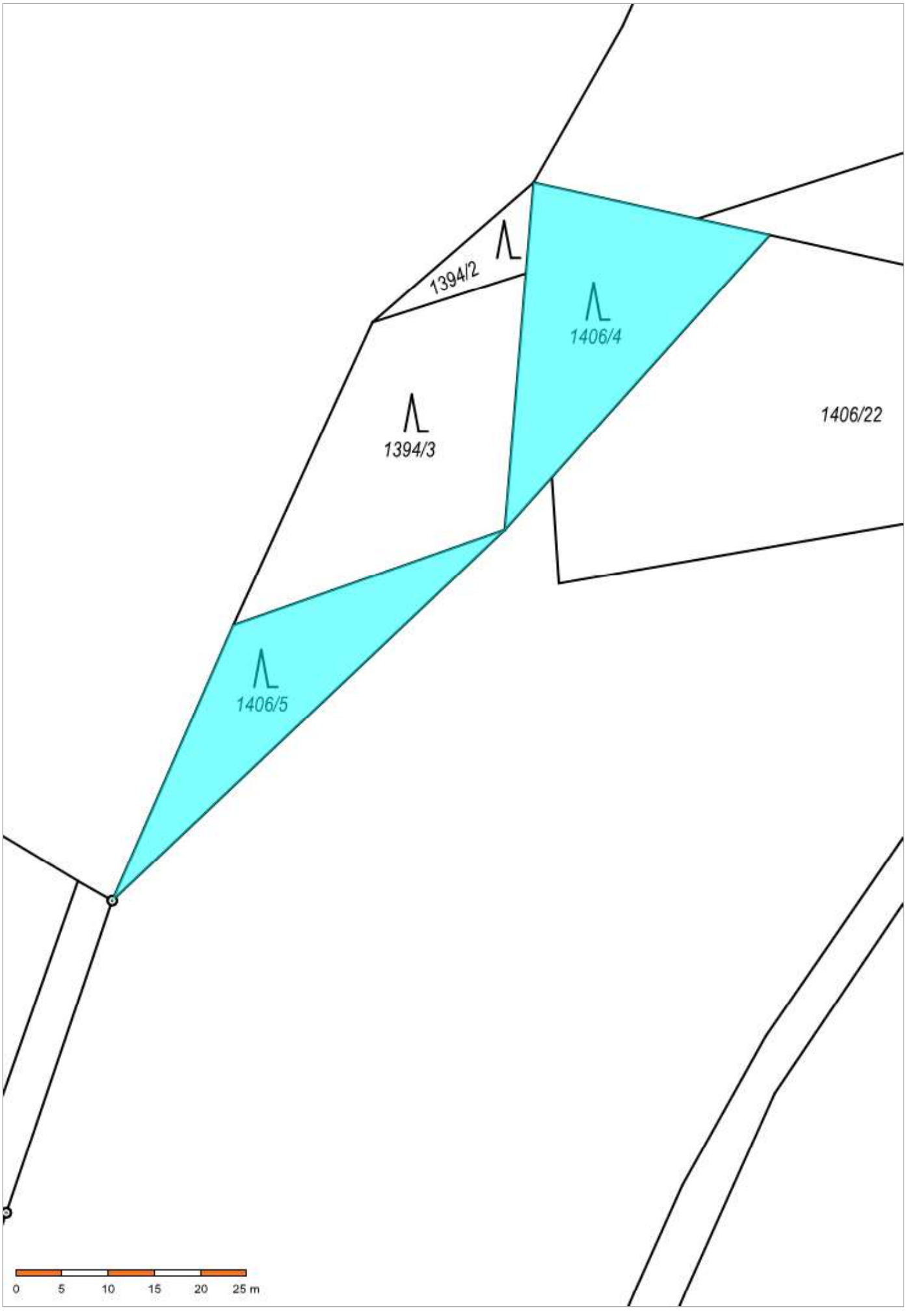

2468/7
2468/2
2468/4
2468/5
2468/6
2468/3
2468/9
2468/10
2468/12
2468/14
2468/17
2468/11
2468/13
2468/16
2468/15
2468/18
2468/19
2465
2462
2459/27
2459/22
2203/10
2271
2468/8
0 20 40 60 80 100 m


0
20
40
60
80
100 m

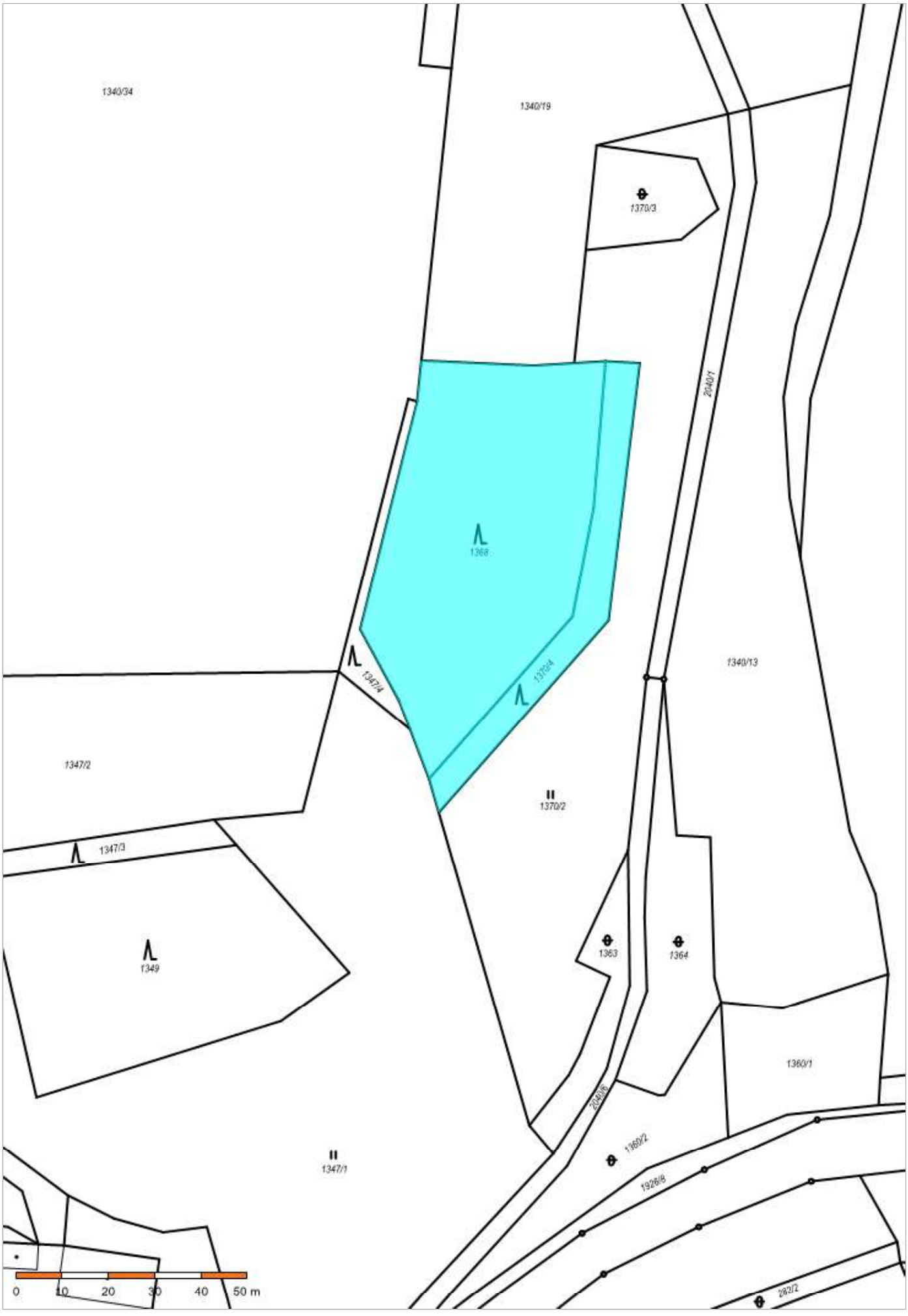

156/12
156/13
113/2
156/32
156/30
149/6
156/31
112
156/16
156/14
149/10
156/1
154
156/4
155
1206
156/17
156/15
157/3
156/29
156/11
149/8
157/2
156/2
157/1
156/18
156/19
149/1
1195
297
156/33
156/8
156/7
149/9
149/5
247/4
230
247/1
221
247/3
253
220
246/2
216
246/1
245/5
245/7
245/8
254
245/9
244/10
244/11
244/12
244/13
245/4
245/3
244/9
272/3
0
20
30
50 m


1331
286/2
284/1
284/2
284/3
286/1
285
276
278
2220
0
10
20
30
40
50 m

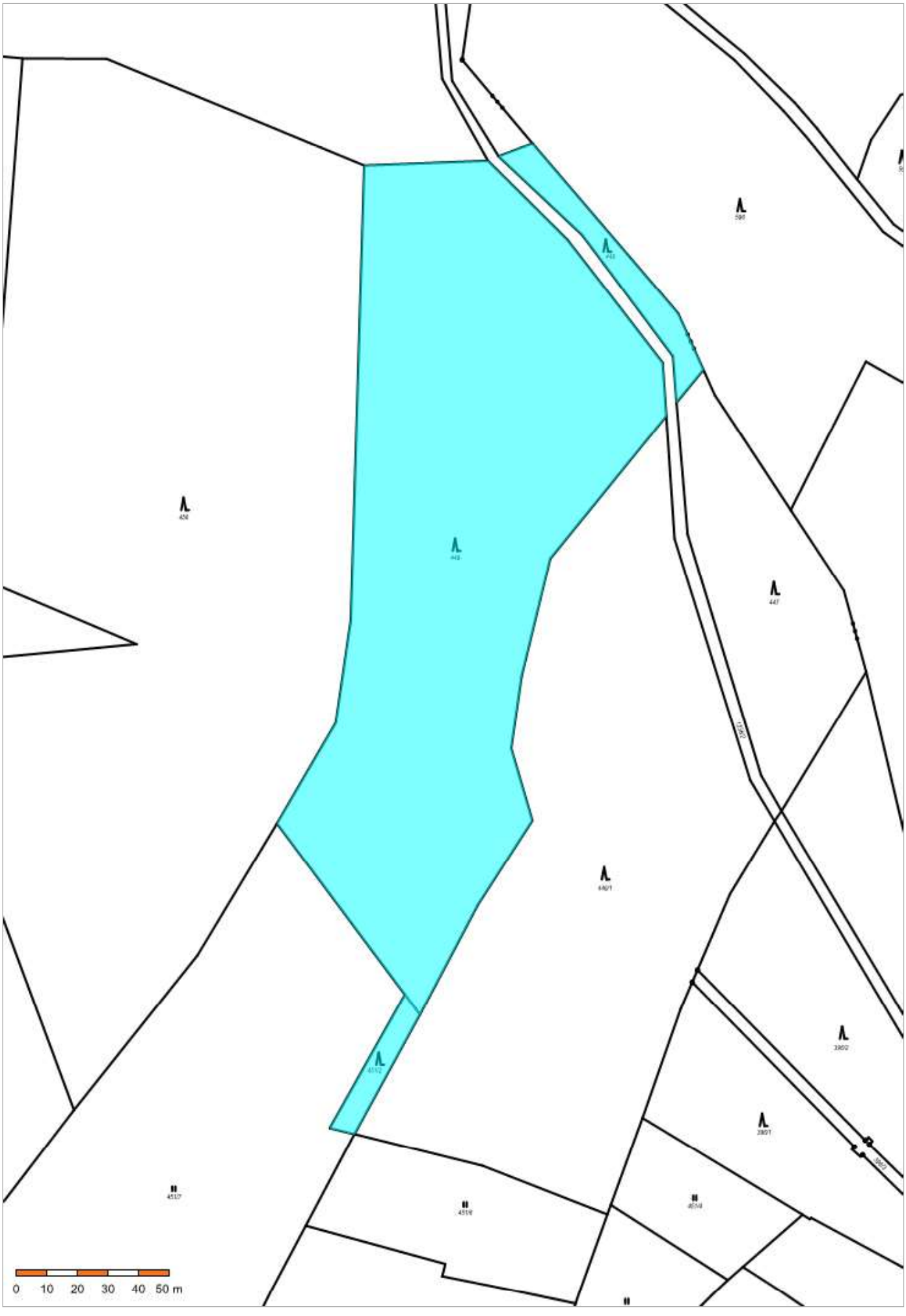

1013/1
874
873
1224
1223
1227/1
1229/1
1220/3
1225
1156/2
1220/4
0
10
20
30
40
50 m


1394/2
1406/4
1394/3
1406/22
1406/5
0
5
10
15
20
25 m


0
20
40
60
80
100 m


1340/34
1340/19
1370/3
2040/1
1368
1347/4
1370/4
1340/13
1347/2
1370/2
1347/3
1349
1363
1364
1360/1
2045/5
1360/2
1926/6
1347/1
282/2
0
10
20
30
40
50 m


0
20
40
60
80
100 m


0 10 20 30 40 50 m


0
20
40
60
80
100 m

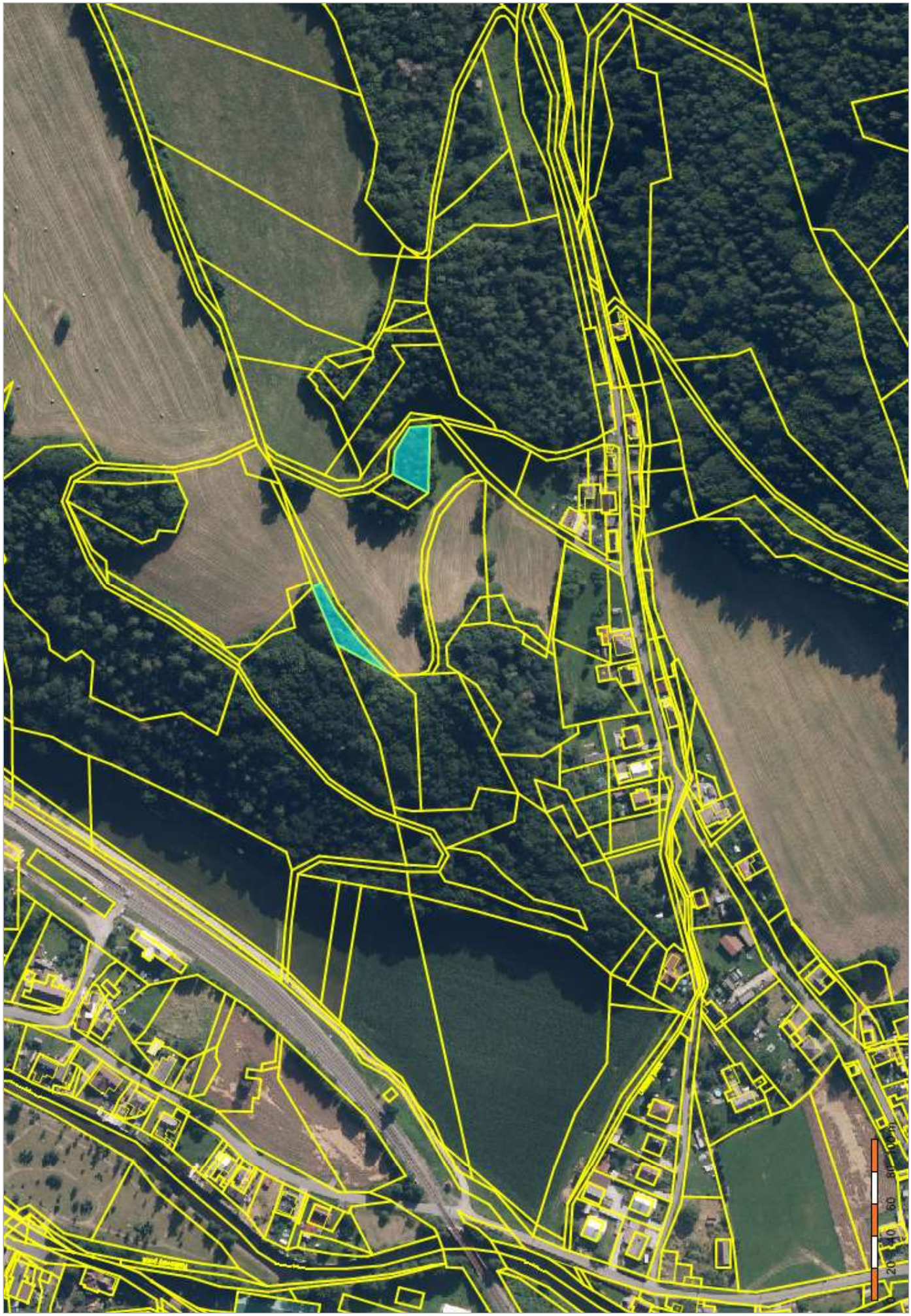

0 10 20 30 40 50 m

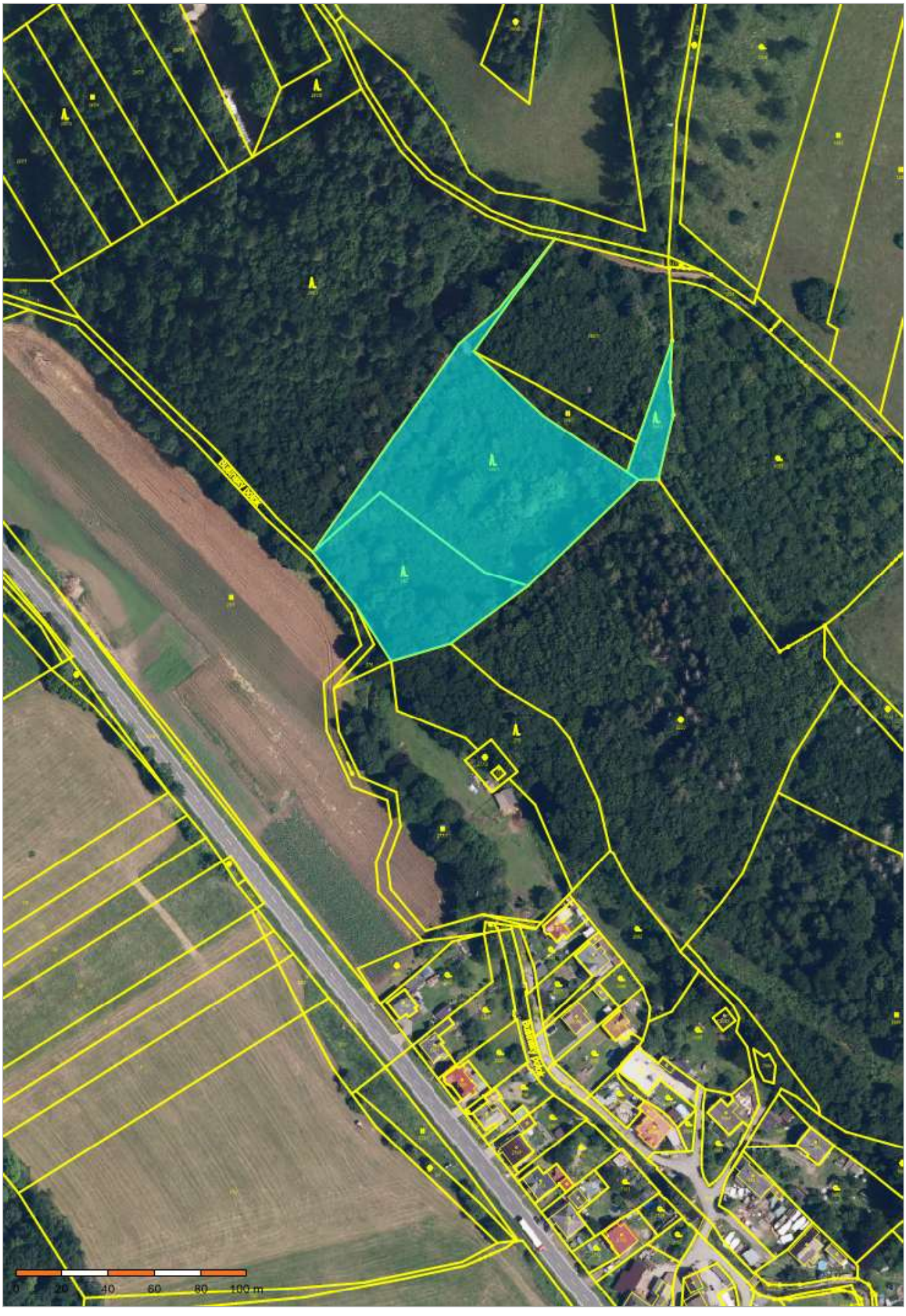

162/3
161/1
158/2
158/5
156/3
79/6
79/2
80/5
79/7
80/8
80/4
80/7
98/3
0
10
20
30
40
50 m


Lhotka
Lhotka
0
20
40
60
80
100 m


Na honích
0 20 40 60 80 100 m


20
40
60

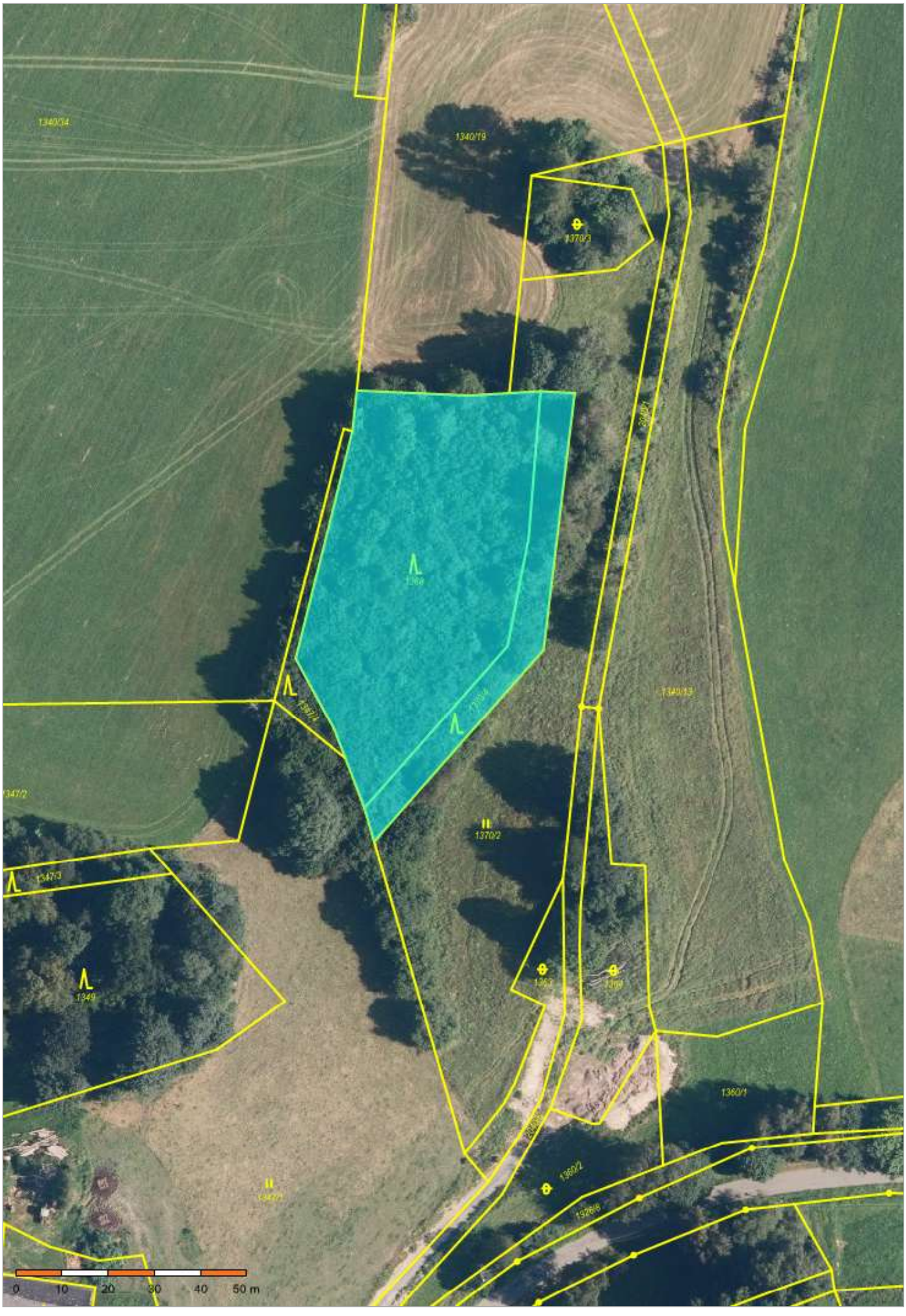

0
20
40
60
80
100

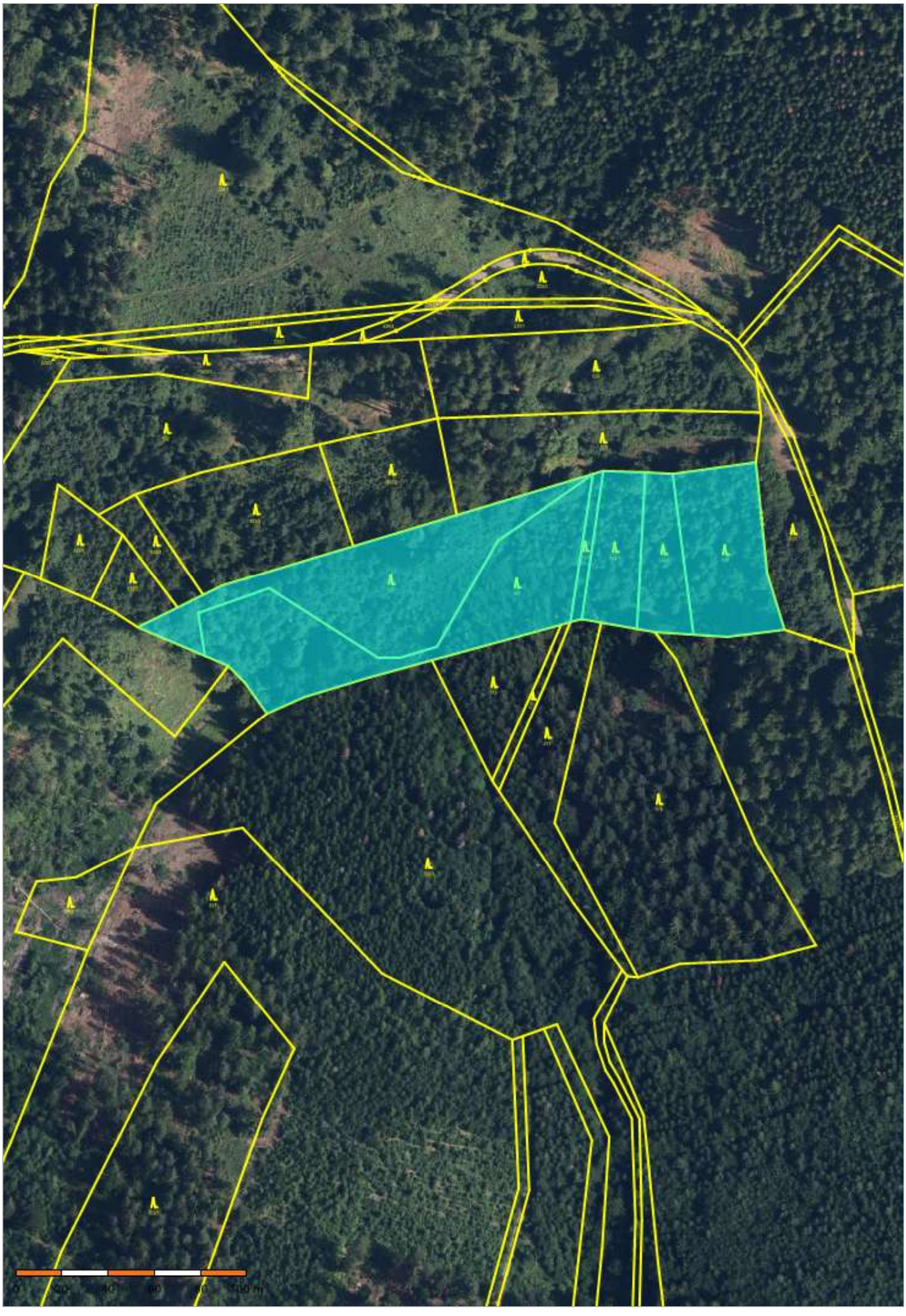

0 20 40 60 80 100 m

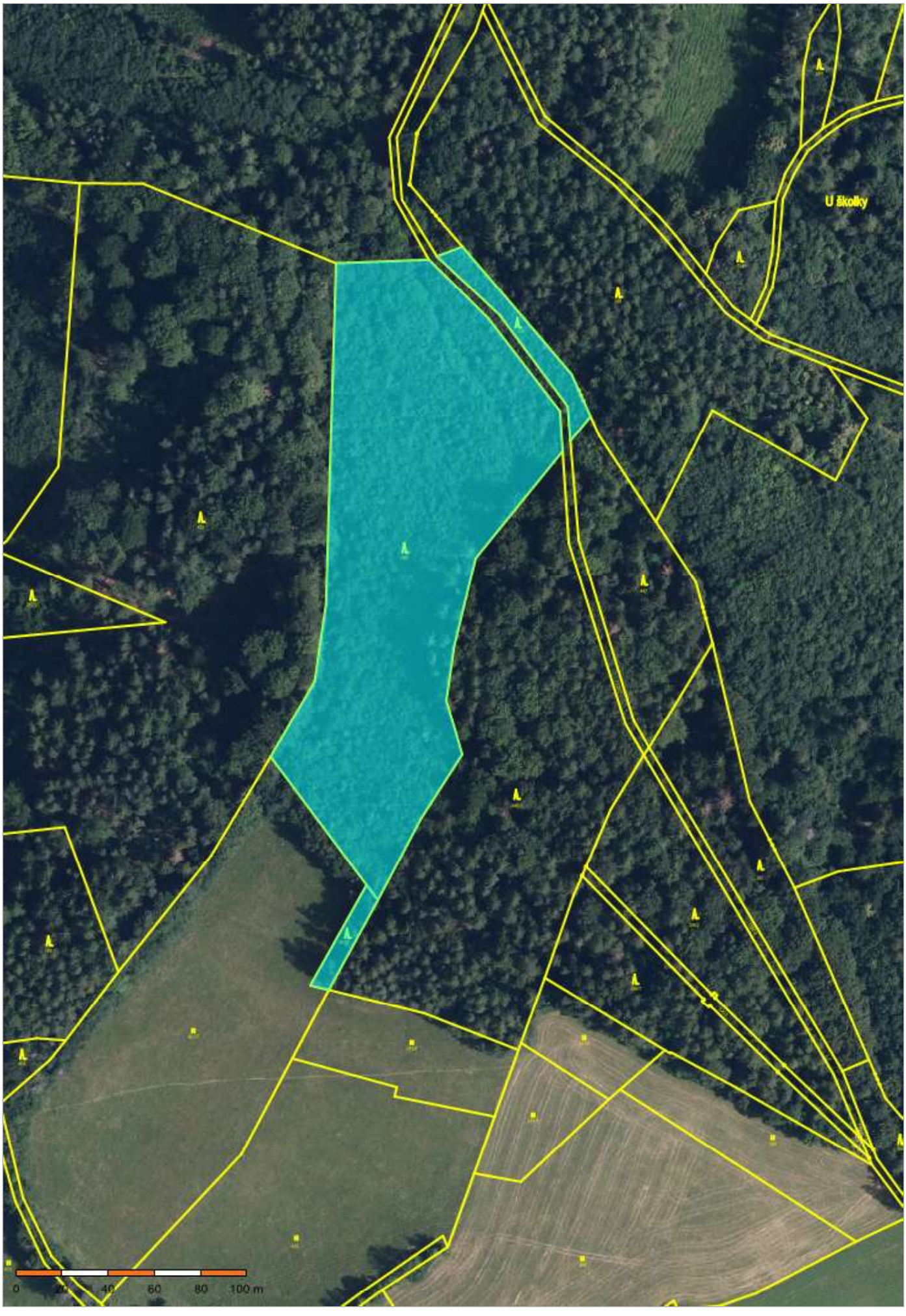

0
50
100
150
200
250 m

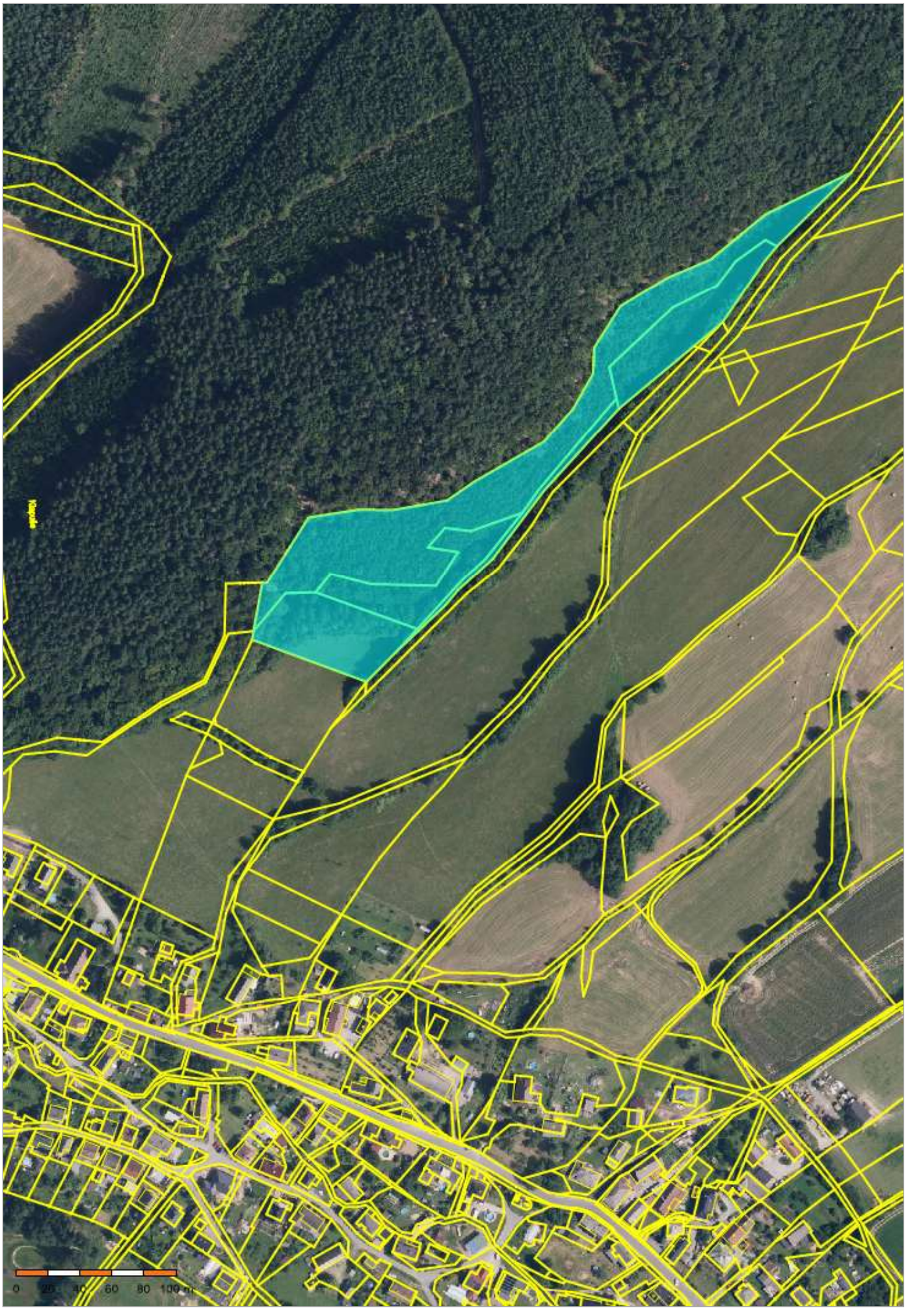

1397/2
1397/1
1394/2
1406/18
1394/3
1406/22
1406/5
1406/20
1406/19
1406/21
1411/29
0
10
20
30
40
50 m


0
20
40
60
80
100 m

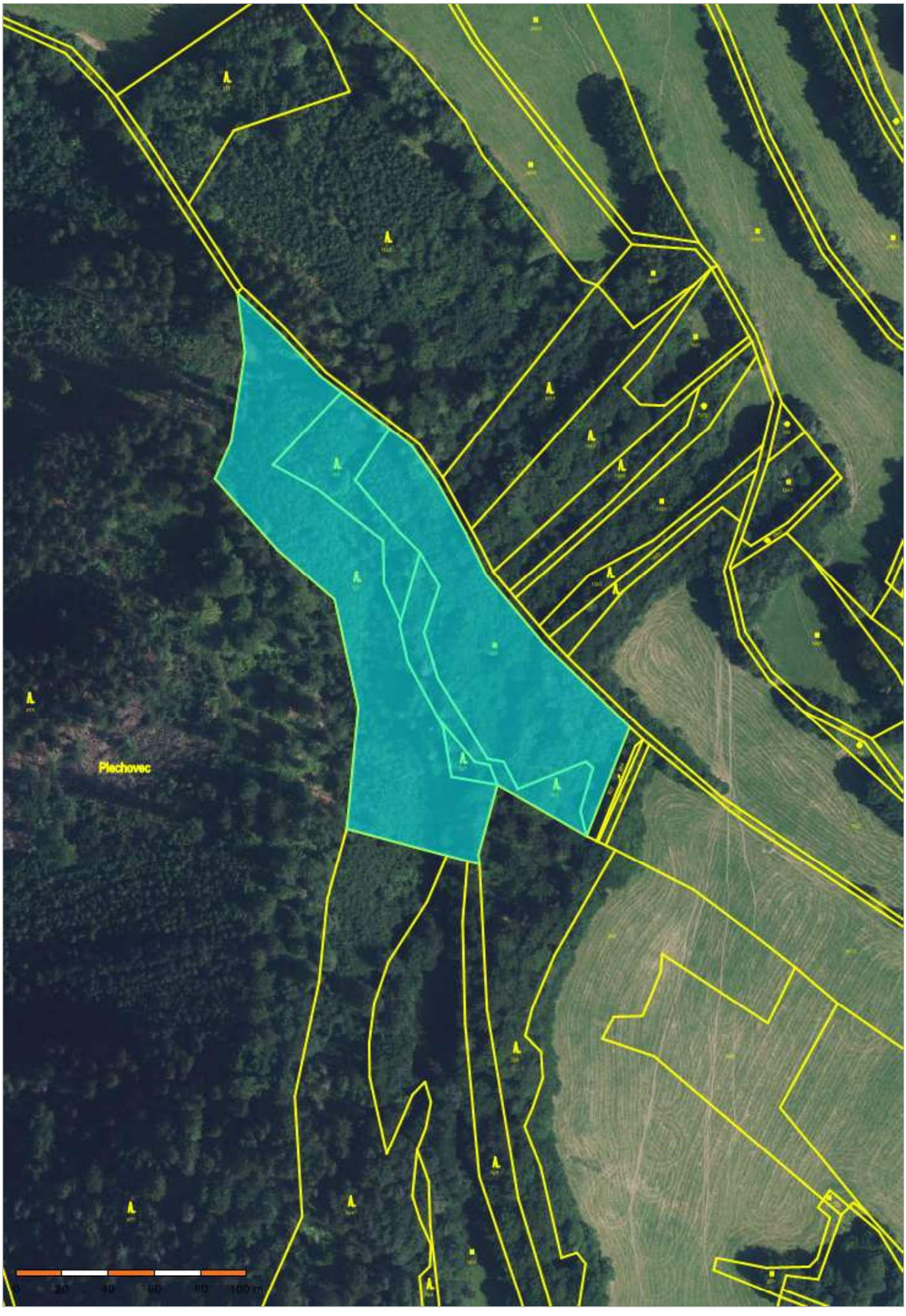

1340/14
1340/19
1370/3
1369
1349/13
1347/2
1370/2
1347/3
1349
1363
1360/1
1360/2
1926/5
0
10
20
30
40
50 m

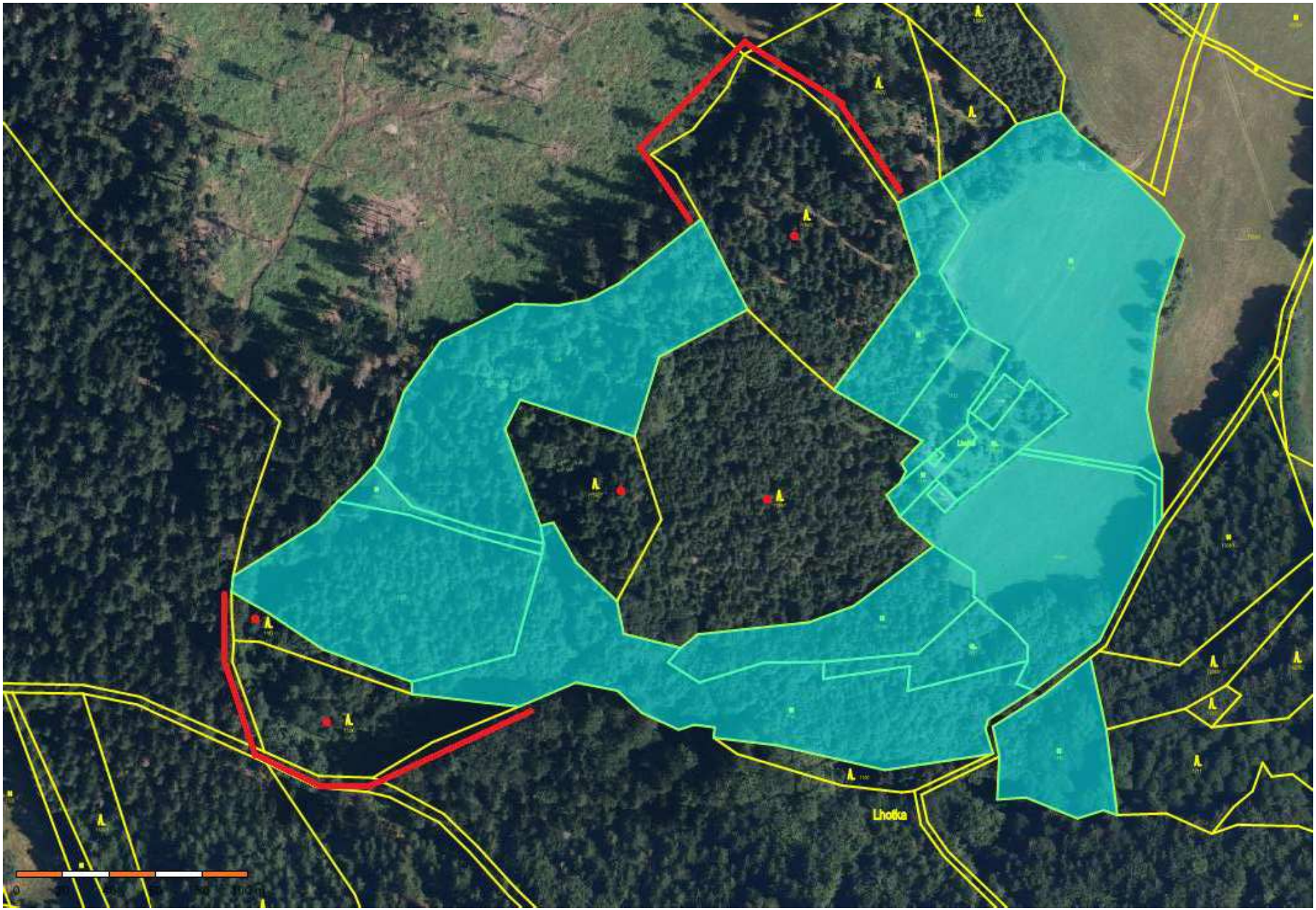


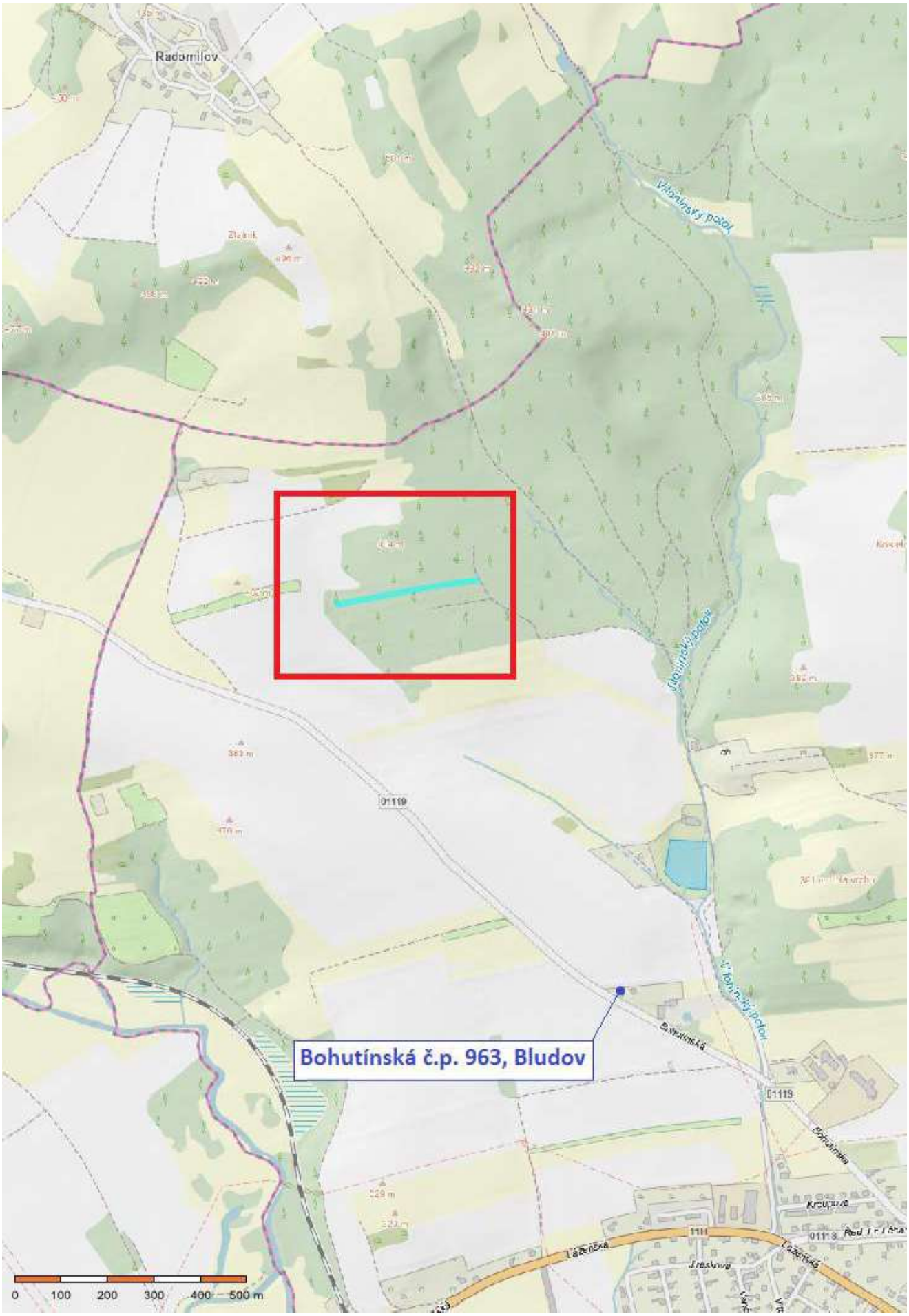

U školky
0
20
40
60
80
100 m

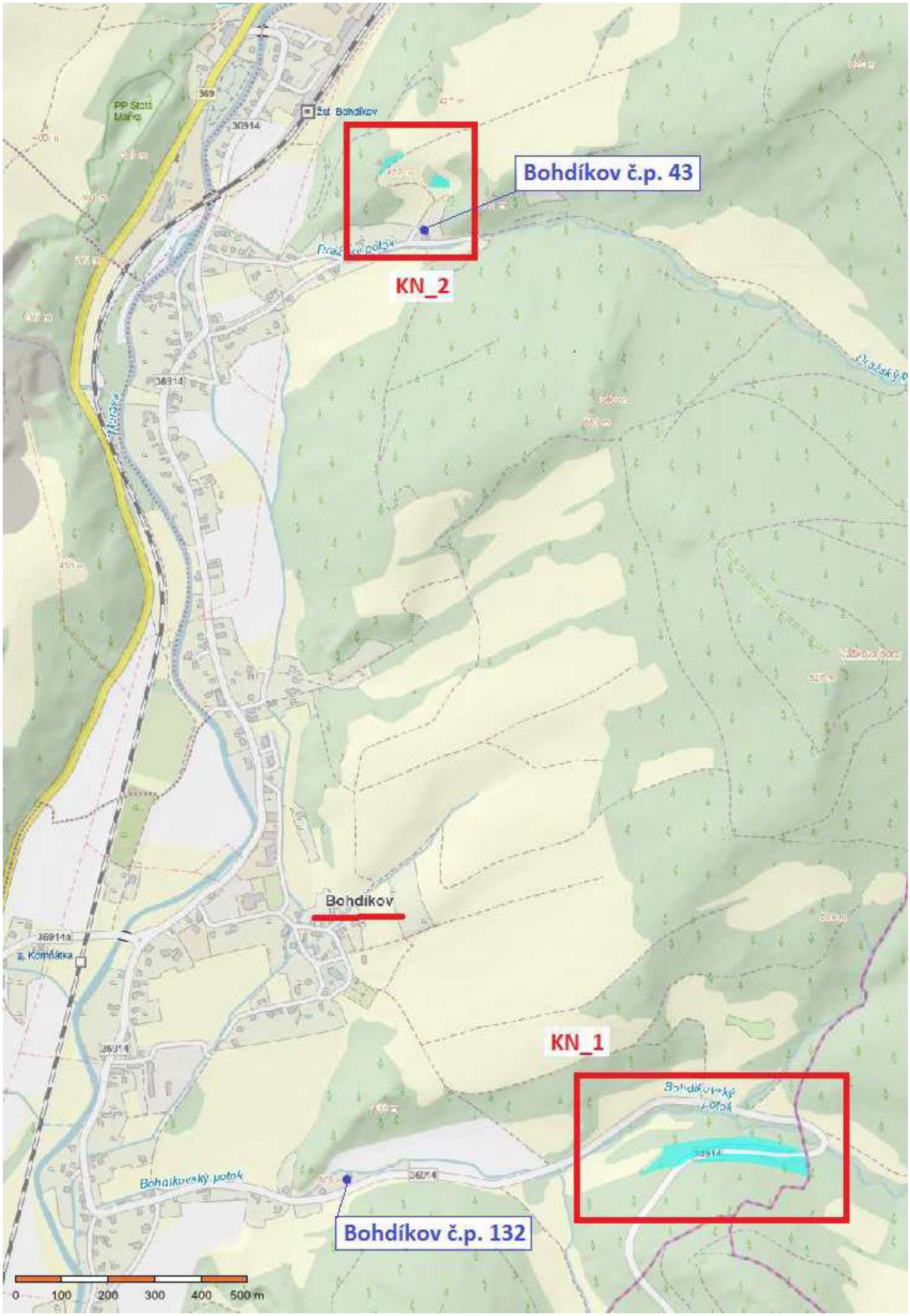

0 20 40 60 80 100 m

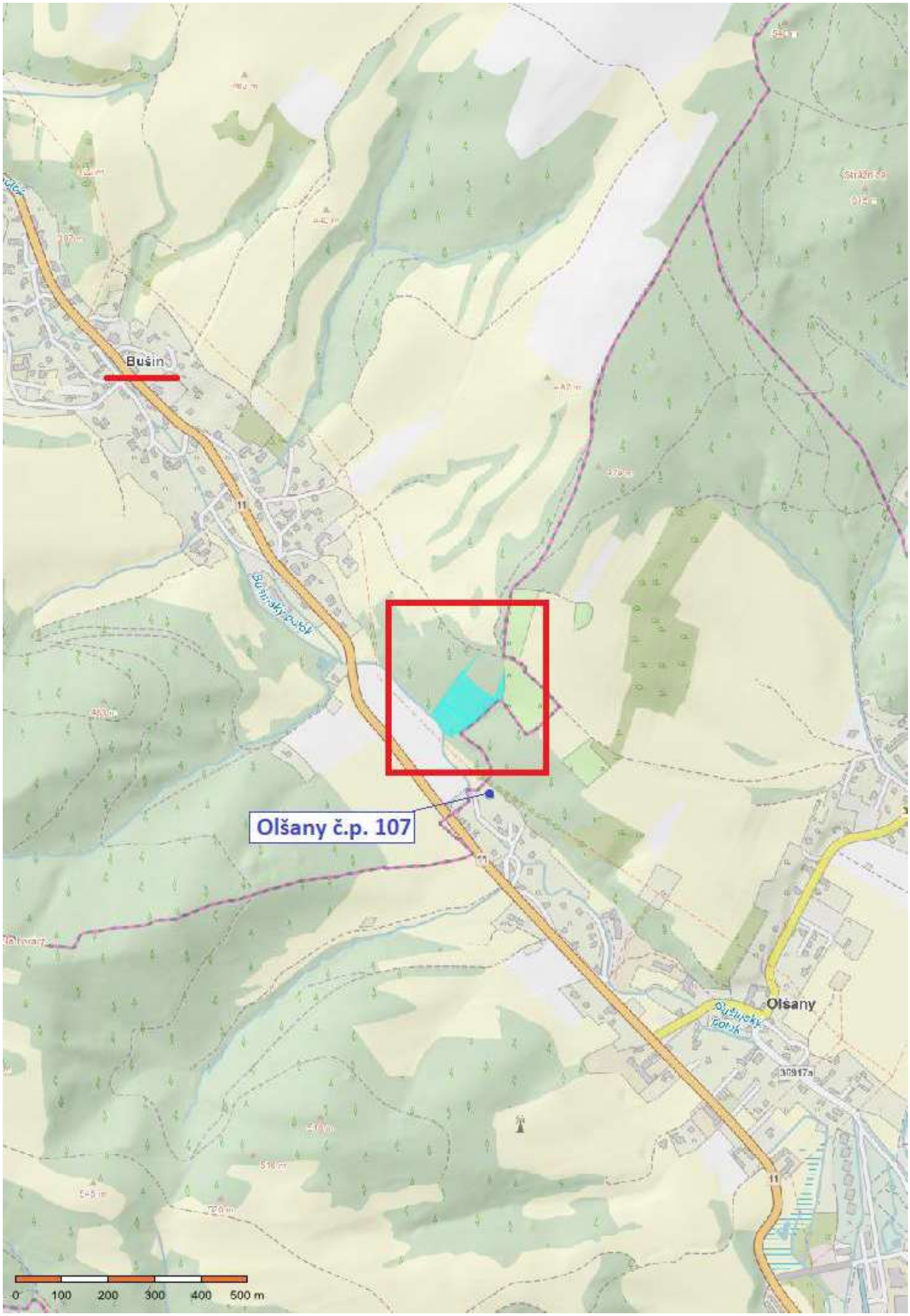

0
50
100
150
200
250 m

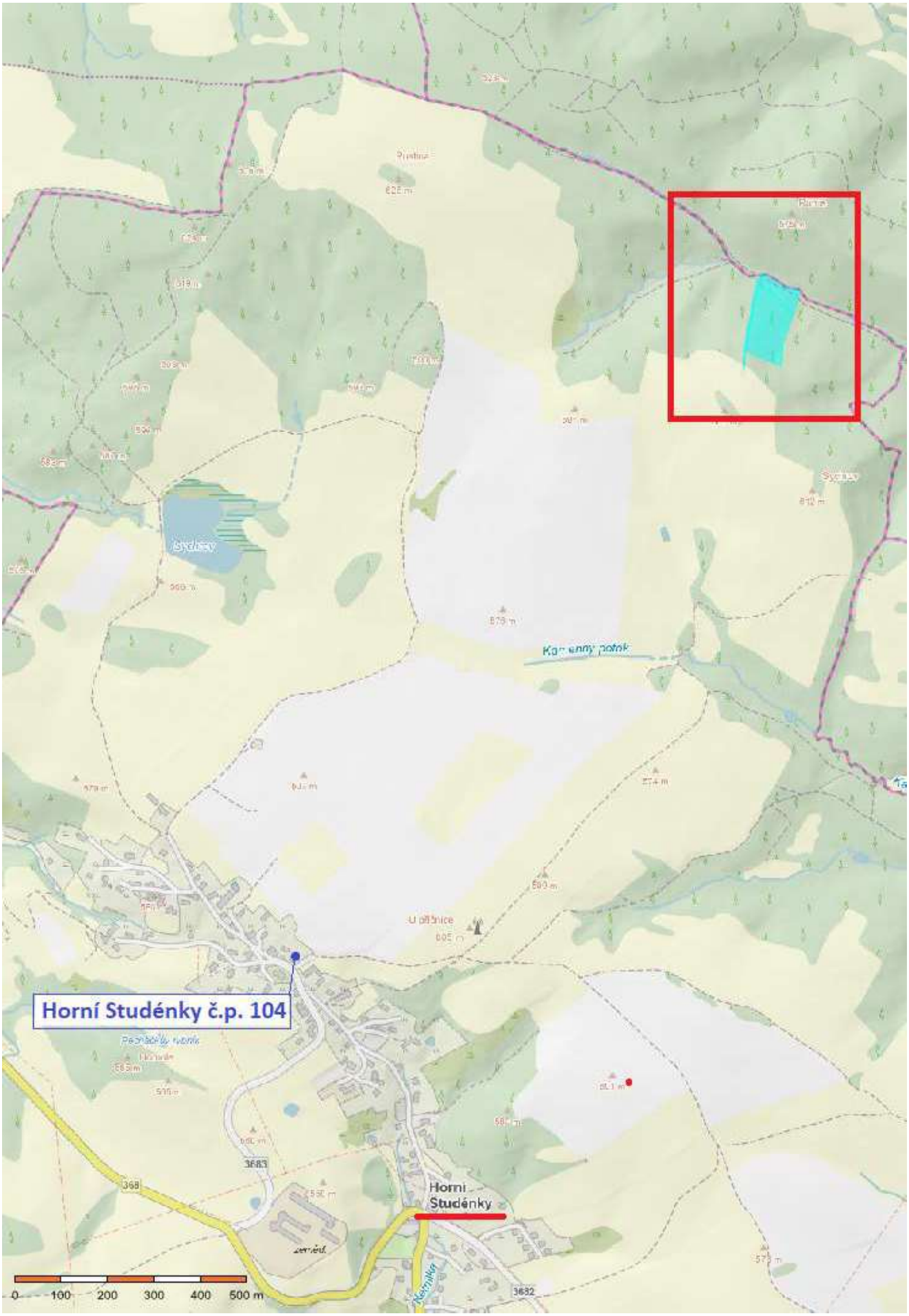

Plechovec
0
30
30
60
60
100 m

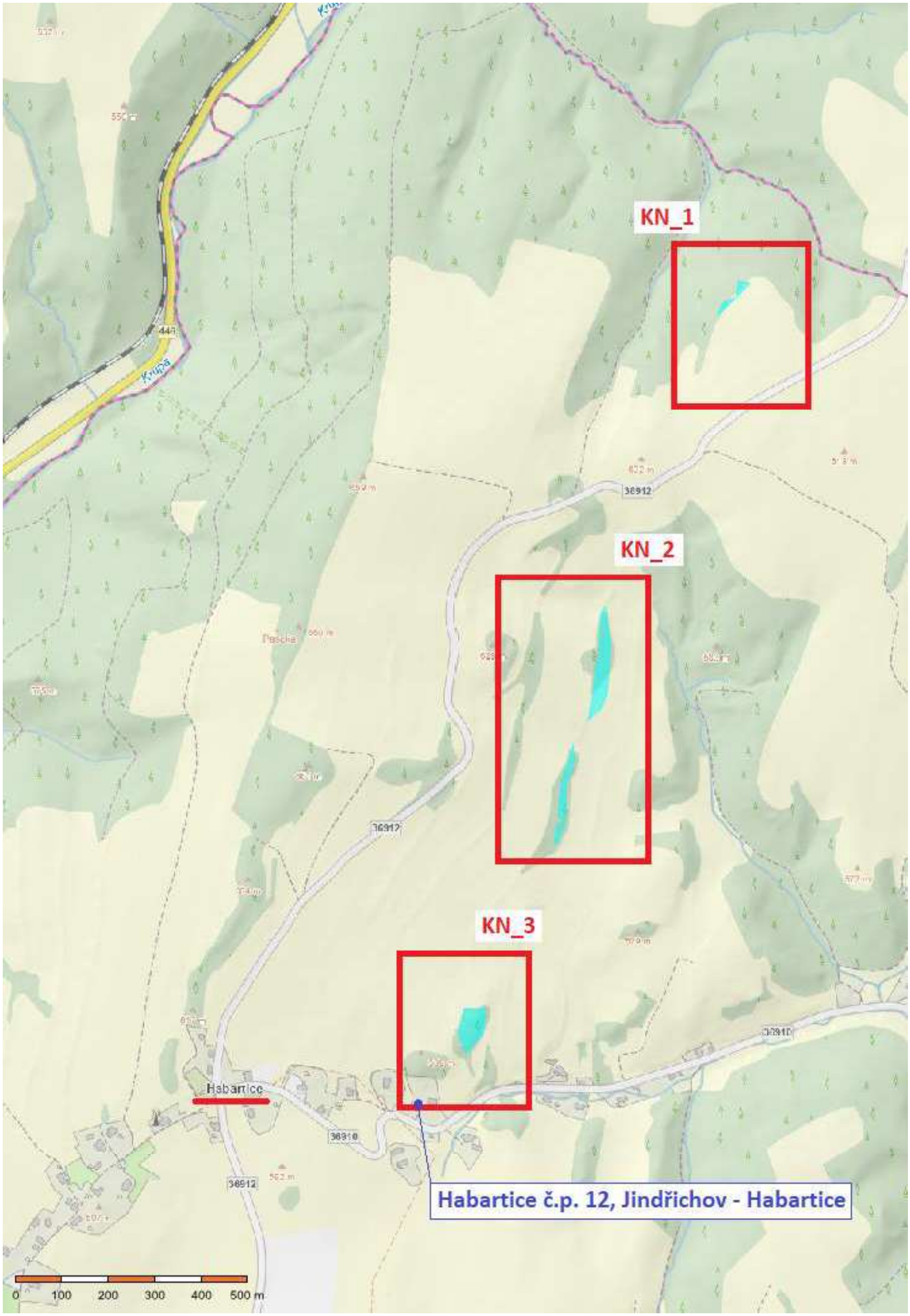

Lhotka

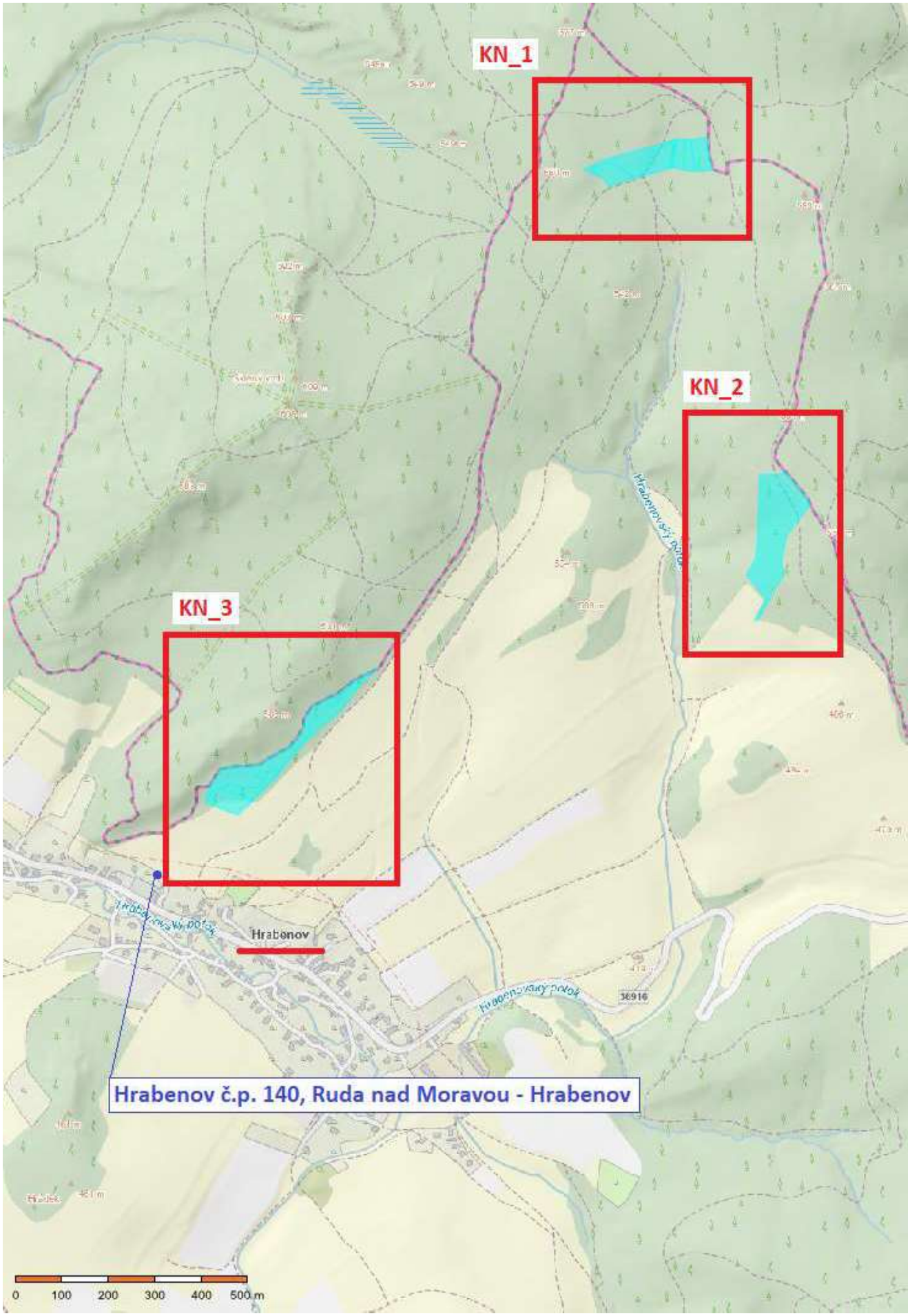

Radomilov
Bohutínská č.p. 963, Bludov
0 100 200 300 400 500 m

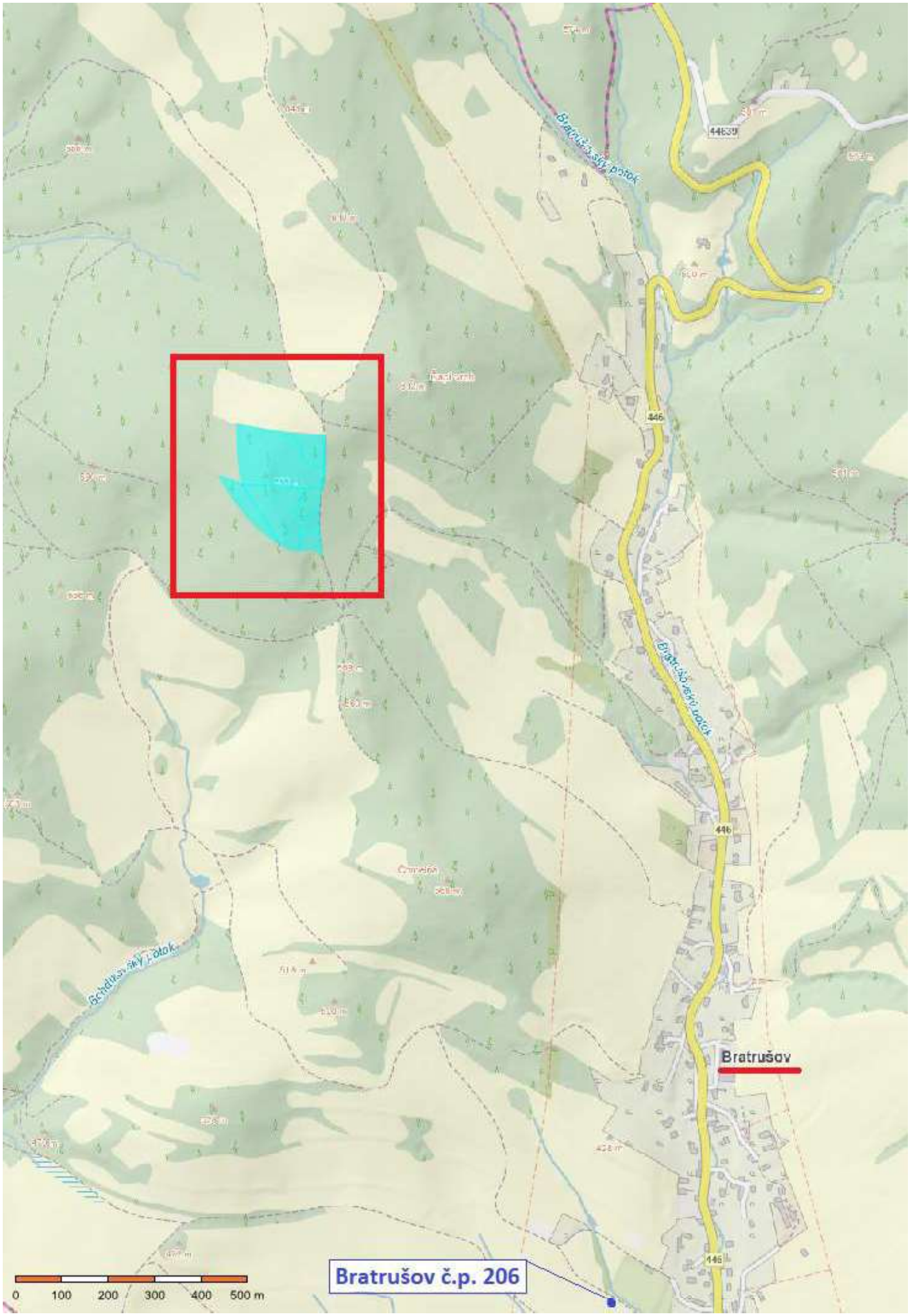

Bohdíkov č.p. 43
KN_2
Bohdíkov
KN_1
Bohdíkovský potok
Bohdíkov č.p. 132
0
100
200
300
400
500 m

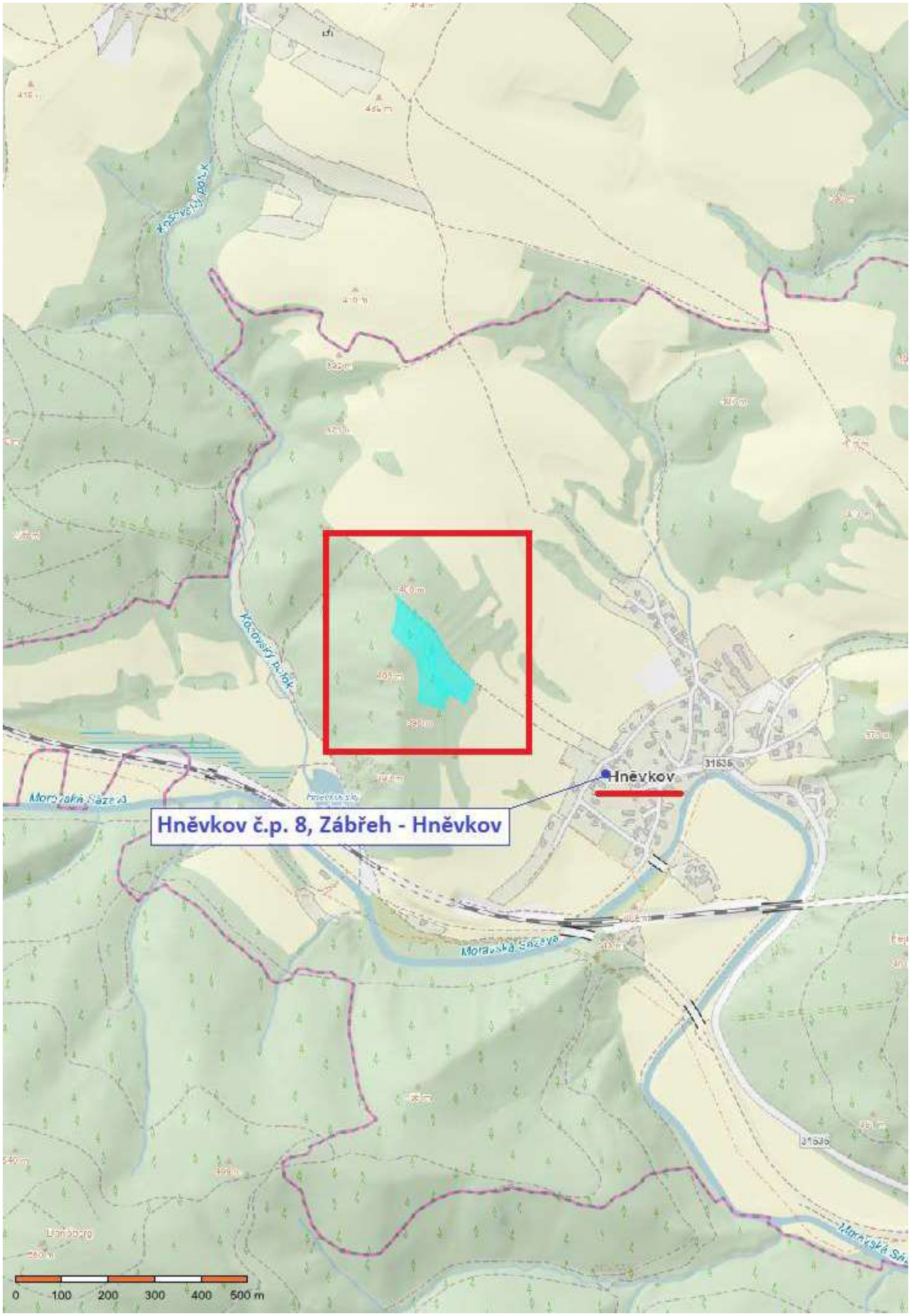

Bušín
Olšany č.p. 107
Olšany
0
100
200
300
400
500 m

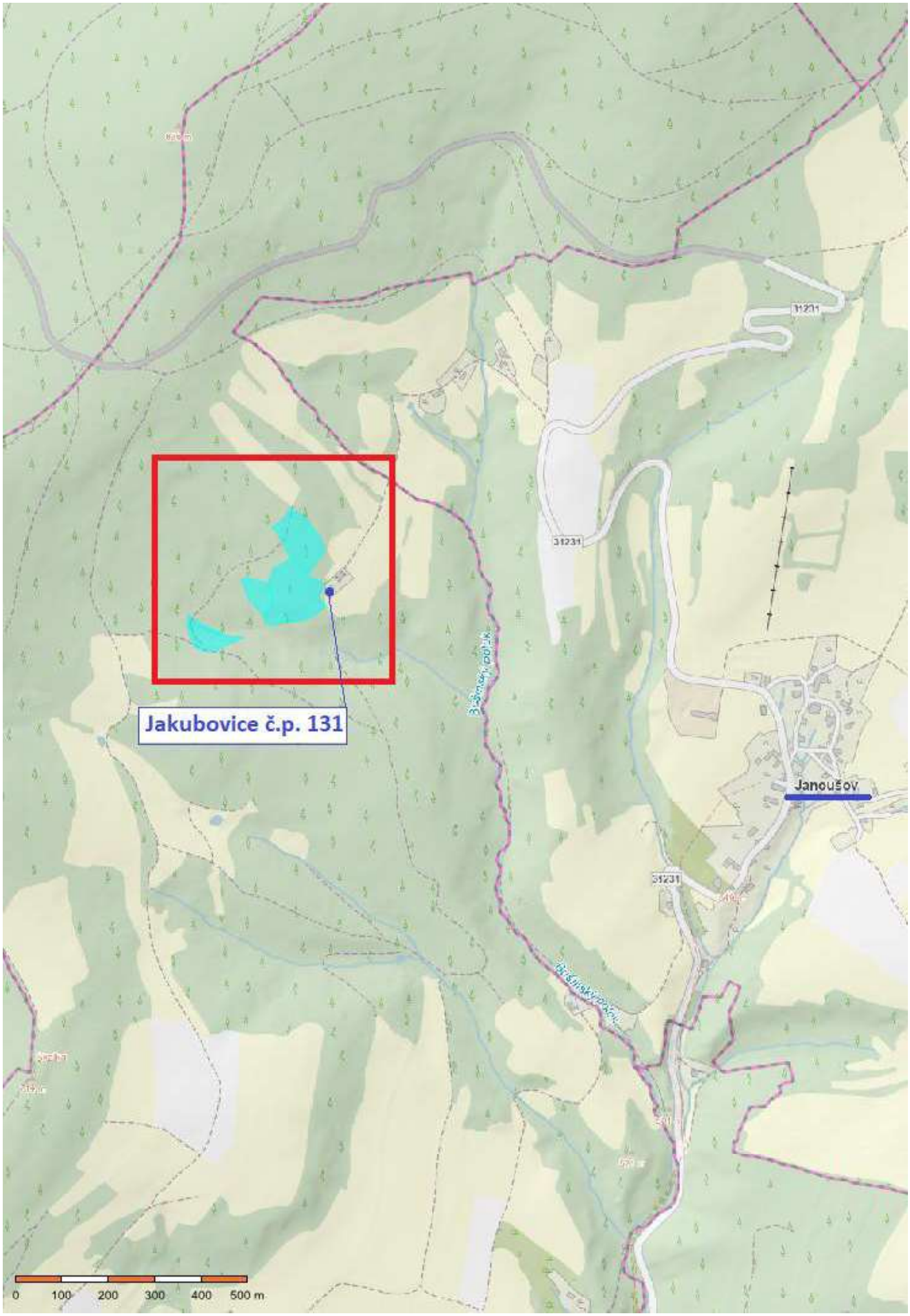

Horní Studénky č.p. 104
Horní Studénky
3683
368
3632
0 100 200 300 400 500 m


KN_1
KN_2
KN_3
Habartice
Habartice č.p. 12, Jindřichov - Habartice
0
100
200
300
400
500 m


KN_1
KN_2
KN_3
Hrabenov
Hrabenov č.p. 140, Ruda nad Moravou - Hrabenov
0
100
200
300
400
500 m


Bratrušov
Bratrušov č.p. 206
0
100
200
300
400
500 m


Hněvkov
Hněvkov č.p. 8, Zábřeh - Hněvkov
0
100
200
300
400
500 m


Jakubovice č.p. 131
Janoušov
31231
0
100
200
300
400
500 m





















