

ZNALECKÝ POSUDEK **č. pol. 059609/2025**

(č. posudku 4695-033/2025)

Znalec: Ing. Jan Dostál
bytem Slovenská 538/3, 779 00 Olomouc
mobil 602 705 758
IČO: 600 22 663

Znalecký obor a odvětví: Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 1621/5
160 00 Praha 6 - Dejvice
IČO: 000 00 205

Č. jednací: x

Předmět: odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) a zjištěné ceny nemovitostí
pro účely převodu nemovitostí

LV č. 4, katastrální území Kozlov u Velkého Újezdu, obec Kozlov, okres Olomouc

- Pozemek KN p.č. 26/1 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí, stavby domu č.pop. 1042 a dalších součástí a příslušenství
- Pozemek KN p.č. 25/1 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí, stavby bez č.pop./č.ev.
- Pozemek – KN p.č. 85/2 (ostatní plocha – jiná plocha)

Č. vyhotovení:

Posudek vyhotoven dne: 31.07.2025
(posudek vyhotoven ke dni 10.07.2025, ke dni místního šetření)

Posudek obsahuje celkem 24 stran včetně 5 stran příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Posudek je vypracován na základě objednávky VLS ČR, s.p., Divize Lipník nad Bečvou, Ing. Martina Kašpárková ze dne 10.07.2025 č. obj. 7:91/2025/068.

Úkolem podepsaného znalce je provést stanovení ceny zjištěné – ocenění podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny nemovitostí (tržní hodnoty) včetně ocenění závad vážnoucí na nemovitosti ke dni ocenění pro účely převodu nemovitostí. Zadavatel jiné okolnosti neuvedl.

2. Výčet podkladů pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady.

Výpis z katastru nemovitostí, evidenční list

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, pracoviště Olomouc – webový portál cuzk.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
Okres:	CZ0712	Olomouc	Obec:	500135 Kozlov
Katastrální území:	920673	Kozlov u Velkého Újezdu	List vlastnictví	4
Vlastník nemovitosti				
Česká republika		00000001-001		1/1
Právo hospodařit s majetkem státu				
Vojenské lesy a statky ČR, Pod Juliskou 1621/5		00000205		
160 00 Praha 6				
Pozemek p.č. 26/1 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí stavby rodinného domu č.p. 1042			75 m2	
Pozemek p.č. 25/1 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí stavby bez č.p./č.ev.			29 m2	
Pozemku p.č. 85/2 (ostatní plocha – jiná plocha)			840 m2	

Kopie z katastrální mapy

Viz příloha posudku – webový portál cuzk.cz

Územní rozhodnutí, stavební povolení, územní plán

Kolaudační rozhodnutí na stavbu domu znalec nedohledal, dle ostatních podkladů z katastru nemovitostí (RUIÁN) byl dům postaven kolem roku 1960, dům je prakticky v původním stavu, ke dni ocenění nebyl užíván, v předchozích letech byl pronajímán k trvalému bydlení. Zařizovací předměty (kuch. linka, kotel na TP a el. bojler jsou starší, ale funkční. Celkově dům v posledních letech s horší údržbou, nutná je postupná rekonstrukce a modernizace domu.

Projektová dokumentace

Projektovou dokumentaci znalec neměl k dispozici, jen neověřenou dokumentaci domu z archívu obecního úřadu.

Geometrický plán

Geometrický plán pro rozdělení pozemku znalec neměl k dispozici.

Věcná práva, věcná břemena, nájemní smlouvy

Dle výpisu z KN není nemovitost zatížena žádným věcným právem – věcným břemenem. Přístup a příjezd k domu je z místní zpevněné asfaltové komunikace s možností parkování na vlastním pozemku. Znalec nedohledal žádnou nájemní smlouvu na užívání nemovitostí. V územním

plánu obce je pozemek veden v regulativu SU – území plochy smíšené obytné a zastavitelné, p.č. 85/2 v regulativu ZU jako zeleň všeobecná. Znalec nedohledal jiné závady spojené s nemovitostí.

Použité předpisy, literatura a další podklady

Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

Znalecké posudky

Nejsou k dispozici.

Literatura, metodické pokyny, směrnice

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 1998
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. LINDE Praha a.s., 2004
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2002
- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2001
- [8] BRADÁČ A., HALLEROVÁ A., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2004*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004.

3. Nález

Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitostí a pořízením fotodokumentace bylo provedeno dne 10.07.2025. Znalecký posudek je vyhotoven podle stavu ke dni místního šetření.

Situace oceňované nemovitosti

Nemovitosti LV č. 4, kat. území Kozlov u Velkého Újezdu, obec Kozlov

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p. 1042, vedená v katastru nemovitostí jako rodinný dům, která je součástí a je postavená na pozemku p.č. 26/1 (zastavěná plocha a nádvoří), včetně souvisejícího a společně užívaného pozemku ve funkčním celku p.č.25/1 (zastavěná plocha a nádvoří), která je zastavěna vedlejší stavbou (garáží) před domem a dále p.č. 85/2 (ostatní plocha – jiná plocha), která je užívána jako oplocená zahrada kolem domu. Dům byl v předchozích letech pronajímán k trvalému bydlení. Dům v dobrém technickém stavu bez

statických vad, v posledních letech se zhoršenou údržbou, nutná je postupná rekonstrukce a modernizace domu. Dům je postaven v okrajové části obce, poblíž silnice II/441 (Olomouc – Potštát), která prochází obcí, poblíž areálu místní ČOV.

Dle malého lexikonu obcí má obec Kozlov 272 obyvatel. Obec se nachází na hranici Vojenského újezdu Libavá, v místě je pouze zastávka autobusu. Možnost napojení na rozvody el. energie, obecní vodovod a rozvody el. energie, v obci je zaveden STL plynovod (přípojka k domu není provedena), splašky jsou svedeny do kanalizace s vyústěním do ČOV. V obci je jen minimální občanská vybavenost – mateřská a základní škola chybí. Areál a pozemky se dle územního plánu nachází v zastavěném a zastavitelném území obce v regulativu SU – plochy smíšené obytné všeobecné.

Při odhadu obvyklé ceny je součástí posudku rovněž stanovení ceny zjištěné – ceny stanovená podle současných oceňovacích předpisů. Vliv na jednotkovou cenu má umístění pozemků v obci (zastavěná a nezastavěná část obce) a další vlivy, velikost obce, občanská vybavenost, napojení na inženýrské sítě aj.. V obci není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

Obec a okolí nemovitosti

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Druh obce: | <input type="checkbox"/> obec |
| <input type="checkbox"/> Správní funkce obce: | <input type="checkbox"/> obec se základní působností |
| <input type="checkbox"/> Počet obyvatel: | <input type="checkbox"/> 272 obyvatel (Malý lexikon obcí 2024) |
| <input type="checkbox"/> Občanská vybavenost, služby, obchody: | <input type="checkbox"/> minimální vybavenost |
| <input type="checkbox"/> Školy: | <input type="checkbox"/> chybí |

Umístění nemovitosti v obci

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Poloha k centru: | <input type="checkbox"/> okrajová část obce |
| <input type="checkbox"/> Vzdálenost k nádraží ČD: | <input type="checkbox"/> zastávka Velká Bystřice (15 km), zastávka Lipník nad Bečvou (11 km) |
| <input type="checkbox"/> Vzdálenost k zastávce MHD: | <input type="checkbox"/> zastávka bus 500 m |
| <input type="checkbox"/> Dopravní podmínky: | <input type="checkbox"/> dobrá, při silnici II/441 |
| <input type="checkbox"/> Konfigurace terénu: | <input type="checkbox"/> rovinatý |
| <input type="checkbox"/> Převládající zástavba: | <input type="checkbox"/> nízkopodlažní domy |
| <input type="checkbox"/> Parkovací možnosti: | <input type="checkbox"/> na vlastním pozemku |
| <input type="checkbox"/> Územní plán: | <input type="checkbox"/> existuje |
| <input type="checkbox"/> Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu: | <input type="checkbox"/> vodovod, splašková kanalizace s ČOV, elektro, telefon |

Podklady pro výpočet ceny výnosovým způsobem

Dům ke dni místního šetření není užíván, v předchozích letech byl pronajímán k trvalému bydlení. Znalec nedohledal žádnou nájemní smlouvu na nemovitost - vzhledem k uvedenému není cena výnosovým způsobem stanovena.

Databáze srovnávacích cen nemovitostí

Pro odhad obvyklé ceny nemovitostí stanovenou porovnávacím způsobem znalec použil vlastní databázi prodejních cen v obdobné lokalitě za předchozí období. Obdobně použil i prodejní ceny získané prostřednictvím webové aplikace firmy OCTOPUS s.r.o. a cenové údaje uskutečněných prodejků v uplynulých letech získané pomocí portálu cuzk.cz.

4. Posudek I – ocenění podle cenového předpisu (zjištěná cena)

Stanovení zjištěné (vyhláskové) ceny je v tomto případě použito jako podpůrná metoda pro odhad obvyklé ceny nemovitostí. Vzhledem k uvedenému je stavba rodinného domu stanovena nákladovým způsobem.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

NEMOVITOSTI NA LV č. 4

A. Stavební pozemky

Pozemek p.č. 26/1 (zastavěná plocha) se součástí stavbou domu č.p. 1042, p.č. 25/1 (zastavěná plocha) s vedlejší stavbou bez č.pop./č.ev. a pozemek p.č. 85/2 (ostatní plocha – jiná plocha) - (§ 3 vyhl.)

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící navzájem funkční celek resp. jsou společně užívány jako oplocená zahrada spolu se stavbou domu poblíž hlavní komunikace II/441. Uvedená silnice II. třídy procházející obcí je dopravně frekventovaná s dobrou dopravní dostupností a s napojením na dálniční síť a s dostupností spojení do krajského města Olomouce (cca 100 tis. obyvatel. Pozemky v sousedství vojenského prostoru – Vojenského újezdu Libavá. Možnost napojení na všechny dostupné inženýrské sítě včetně STL plynovodu.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2			O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	Do 500 obyvatel	V.	0,50
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,60
O ₃	Poloha obce	V ostatních případech	VI.	0,60
O ₄	Technická infrastruktura v obci	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	Autobusová zastávka	III.	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	V.	0,85

Index omezujících vlivů pozemku I ₀ - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I ₀ =		1,000

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN25					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 4 =		-0,030	Index I_T =		0,970

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3, sloupec e					$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN25					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	I	1,01	1,010
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,03	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,01	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,01 až -0,06	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,02	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,010
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,010
Index polohy I_P					1,000

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Vypočteno oceňovacím programem ABN25			
Kraj			Olomoucký
Okres			Olomouc
Obec (městská část)			Kozlov
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			272
Katastrální území			Kozlov u Velkého Újezda
Pozemek		p.č.	26/1
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	75
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			stavba RD č.pop. 1042
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	944
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Olomouc - nejnižší cena – oblast 2,3,4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	3 217,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,50
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			0,60
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,85
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhleno dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		Kč/m ²	443,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I _T	--	0,970
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I _O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I _P	--	1,000
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,970
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	429,71
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	429,71
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000

Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	429,71
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	75
Cena pozemku bez staveb		Kč	32 228,25

Pozemek		p.č.	25/1
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			vedlejší stavba na p.č. 25/1
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	429,71
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	29
Cena pozemku bez staveb		Kč	12 461,59

Pozemek		p.č.	85/2
Druh pozemku dle KN			Ostatní plocha - jiná plocha
Druh pozemku dle skutečnosti			oplocená zahrada kolem domu
Stavba na parcele			jen menší VS
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	429,71
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	840
Cena pozemku bez staveb		Kč	360 956,40

B. Stavba č.pop. 1042 na p.č. 26/1 (§ 35)

Popis celkový

Předmětem ocenění je pravá polovina dvojdomu č.pop. 1042 postavená na p.č. 26/1. Dům byl v posledních letech užíván k trvalému bydlení. Při vstupu z ulice je postavena vedlejší stavba užívána ke garážování vozidla. Příjezd k domu je z místní asfaltové komunikace navazující na silnici II. třídy procházející obcí. Kolem domu je pozemek ve funkčním celku p.č. 85/2 užívána jako oplocená zahrada. Dům je napojen na inženýrské sítě přípojkou splaškové kanalizace, přípojkou NN na rozvody el. energie a vodovodní přípojkou na obecní vodovod, připojení na zemní plyn chybí. V poslední době je dům se zhoršenou údržbou, nutná je postupná rekonstrukce a modernizace domu.

Dům je přízemní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, v menší části vestavěna provizorní podkrovní místnost, jednoramenné dřevěné schodiště, dům s jednou bytovou jednotkou, s dispozicí 3+1. Hlavní vstup do domu je z přední části z menšího dvora za garáží. Vstup po venkovních předložených schodech do vstupní chodby, ze zádveří je vstup na schodiště do sklepa, v přízemí dále veranda, kuchyně, dvě obytné místnosti, samostatně je umístěna koupelna a WC. Ve sklepe je jeden větší prostor s kotlem na tuhá paliva a elektrickým bojlerem. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva a ocelové radiátory, ohřev TUV kombinovaný bojler, rozvody studené a teplé vody. V kuchyni starší kuchyňská linka, v koupelně vana a umývadlo, keramické obklady a dlažba. Nosné konstrukce zděné tl. 45 cm (nezateplené), venkovní omítky vápenocementové hladké, sokl z lomového kamene, stropní konstrukce dřevěné trámové a cihelné do ocelových traverz. Krov dřevěný vaznicový, střecha sedlová, krytina pálená, bleskosvod, žlaby a svody plechové, okna plastová novější, dveře dřevěné náplňové, podlahy dřevěné palubové a keramická dlažba. Další vnitřní vybavení chybí, celkově v posledních letech dům se zhoršenou údržbou, bez zjevných statických poruch v nosných konstrukcích.

Objekt	pravá polovina dvojdomu
Půdorys	pravidelného obdélníkového tvaru
Podsklepení	částečně podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	1, částečné podkroví
Základy	původní betonové s funkční izolací

Nosná konstrukce	zděná
Střecha	krov dřevěný sedlový
Krytina	pálené tašky
Klempířské konstrukce	měděný a pozinkovaný plech – žlaby a svody úplné
Fasádní omítky	vápenocementové hladké
Bleskosvod	osazen

Stáří a technický stav objektu

Dle podkladů z archivu obecního úřadu a z evidence KN (RUIAN) byl původní dům postaven kolem roku 1960.

Ocenění domu porovnávacím způsobem

Objekt je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, částečně vestavěné podkroví, dům splňuje podmínky požadované pro rodinný dům podle stavebních předpisů:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení
- objekt nemá více než tři byty
- objekt nemá více než jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví
- Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu „A“.

Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2					
0	Typ stavby ^{a)} podle podsklepení a střechy	Podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP se šikmou střechou	I.		
	Typ stavby podle svislé nosné konstrukce a podsklepení	Svislé konstrukce zděné, s jedním nadzemním podlažím, podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží			A
1	Druh stavby	Dvojdomek	II.	-0,01	-0,01
2	Provedení obvodových stěn ^{b)}	Zdivo cihelné nebo tvárnice	III.	0,00	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	II.	0,00	0,00
4	Podlažnost ^{c)}	Hodnota 1	I.	0,00	0,00
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro voda, napojen na veřejnou kanalizaci s ČOV	IV.	0,04	0,04
6	Způsob vytápění stavby	Ústřední	III.	0,00	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD ^{d)}	Úplné - standardní provedení	III.	0,00	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.	0,00	0,00
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III.	0,00	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Vedlejší stavba o celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II.	0,00	0,00
11	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 800 m ² celkem	III.	0,01	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00
	Součet znaků 1 až 5				0,04
13	Stavebně- technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85
	Stáří stavby (roků) 2025-1960 = 65 let			65	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			65	

	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %	0,68	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit	0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-		0,675
	Kval. pásmo \times s		0,574
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 24, tabulka č. 2			0,597

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN25					
Obec					Kozlov
Katastrální území	Kozlov u Velkého Újezdu				
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2			
Základní cena	příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³		2 954,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 24, tabulka č. 2			I_V		0,597
Základní cena upravená		ZCU	Kč / m ³		1 763,54
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1			I_T		0,970
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_P		1,000
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ³	1 710,63
Výměra stavby (příl. 1)	Délka	Šířka	Výška	Koef.	OP (m ³)
1. podzemní podlaží	5,00	4,00	2,60	1,00	52,00
1. nadzemní podlaží	10,35	8,55	2,90	1,00	256,63
	4,20	0,80	2,90	1,00	9,74
Střecha nad nadezdívkou	9,15	8,55	4,10	0,50	160,38
Výměra	celkem			m ³	487,30
Cena ke dni odhadu				Kč	833 591,85
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 49 vyhlášky)		odpočet		Kč	0,00
Věcné břemeno č. 2		odpočet		Kč	0,00
Cena po odpočtu věcných břemen	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	833 591,85
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	833 590,00

B. Vedlejší stavba č.1 (§ 16)

Zděná vedlejší stavba v části dřevěné prkna – jednostanně obíjená, přízemní, nepodsklepená se sedlovou střechou bez podkrovní, umístěna při vstupu na pozemek, užívána ke garážování vozidla a ke skladování, krytina plechová, vrata dřevěná svislová, bez dalšího vybavení.

o	1.NP			délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část			m	m	m	m ²	m ³
	Základní část			5,95	4,90	2,30	29,16	67,06
	Celkem 1.NP						29,16	67,06
Zastřešení (vč. podkrovní)				délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část			m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)				5,95	4,90		29,16	
- výška hřebene nad nadezdívkou						3,00		43,74
Celkem zastřešení								43,74
	Rekapitulace						ZP	OP
							m ²	m ³
1. nadzemní podlaží							29,16	67,06
zastřešení vč. podkrovní								43,74
díleč OP								0,00
Celkem							29,16	110,80

Výpočet ceny	Vedlejší stavba č.1							
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN25								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	B	zděná			nepodsklepená	
Střecha				sedlová			bez podkrovní	
Rok odhadu								2025
Rok pořízení resp. kolaudace								1960
Stáří		S	roků					65
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³					1 250,00
Koeficient využití podkrovní		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³					1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					110,80
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-					0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)	K _i	-			CZ-CC 1274		3,171
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-					0,970
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-					1,000
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-					0,970
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)	PK	-					0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, v části otevřená konstrukce, dřevěné fošny	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	provizorní dřevěné	P	0,19800	100	0,19800	0,46	0,09108
4	Krov	sedlová střecha	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	hliníkový plech	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	vápenocementové omítky	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Schodiště	chybí	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
9	Dveře	svlakové	P	0,03000	100	0,03000	0,46	0,01380
10	Okna	jednoduchá	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
11	Podlahy	chybějící, betonové hrubé	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
12	Elektroinstalace	nefunkční	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,77460
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-					0,77460
Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³					2 456,26
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × pp	ZCU	Kč/m ³					2 382,57
Rok odhadu								2025
Rok pořízení								1960
Stáří		S	roků					65
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků					80
Opotřebení		O	%					81,25
Výchozí cena		CN	Kč					272 153,61
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					272 153,61
Odpočet na opotřebení	81,25 %	O	Kč					-221 124,81
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč					51 028,80
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč					51 028,80
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč					49 497,94

C. Vedlejší stavba č.2 – kolna (§ 16)

Vedlejší stavba umístěna v zahradě dřevěná jednostranně obíjená, vzhledem ke zhoršenému stavu není předmětem ocenění.

D. Venkovní úpravy (§ 18)

Venkovní úpravy tvoří příslušenství ke stavebním pozemkům a ke stavbě domu. Zahrnují ocenění zpevněných ploch a přípojky inženýrských sítí (přípojka vodovodu, el. energie a dalších venkovních úprav) a oplocení zahrady. Cena venkovních úprav je již zahrnuta v ocenění domu porovnávacím způsobem.

E. Trvalé porosty (§ 47)

Ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem podle § 42 - jeden funkční celek, max. celkem ve funkčním celku 1500 m ² pokryvné plochy, při větší pokryvné ploše ocenit podle § 41.		
Pozemek p.č.		85/2
Druh pozemku		ostatní plocha
Základní cena upravená	Kč/m ²	429,71
Pokryvná plocha porostů okrasných dřevin - max. 1500 m ² všech porostů na pozemcích ve funkčním celku, jinak podle § 46	m ²	80,00
Koeficient pro ocenění okrasných dřevin	--	0,085
Cena okrasných dřevin	Kč	2 922,03
Součet uvažovaných výměr všech pokryvných ploch porostů na pozemcích ve funkčním celku	m ²	80
Podmínka max. 1500 m ² splněna?		ano
Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku	Kč	2 922,03

Rekapitulace zjištěných cen nemovitostí na LV 4, kat. území Kozlov u Velkého Újezdu

Objekt	Cena nákladově současný stav, bez pp (Kč)	Cena současný stav, s pp (Kč)
<i>Pozemky :</i>		
p.č. 26/1	32 228,25	32 228,25
p.č. 25/1	12 461,59	12 461,59
p.č. 85/2	360 956,40	360 956,40
<i>Pozemky celkem:</i>	405 646,24	405 646,24
<i>Stavby :</i>		
Rodinný dům č.p. 1042	833 591,85	833 591,85
Vedlejší stavba č.1	51 028,80	49 497,94
Venkovní úpravy (zjednodušeně)	0,00	0,00
<i>Stavby celkem:</i>	884 620,65	883 089,79
Trvalé porosty - zjednodušené ocenění	2 922,03	2 922,03
<i>Trvalé porosty celkem</i>	2 922,03	2 922,03
Celkem	1 293 188,92	1 291 658,06
Celkem po zaokrouhlení	1 293 190,00	1 291 660,00
Věcná břemena celkem	0,00	0,00
Zjištěná cena celkem	1 293 190,00	1 291 660,00

Závěr č.1 :

Zjištěná (vyhlásková) cena stavby domu č.p. 1042, postaveného na p.č. 26/1 a dále pozemků p.č. 26/1. P.č. 25/1 a p.č. 85/2, včetně součástí a příslušenství uvedených na LV č. 4, kat. území Kozlov u Velkého Újezdu, obec Kozlov, činí po zaokrouhlení dle 50 vyhl. **1 291 660,- Kč** (zjištěná cena je cena bez DPH).

Slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátjedenatisícšestsetšedesát korun českých

5. Posudek II – obvyklá cena nemovitosti

Obecně ke stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena (tržní hodnota) definována následujícím způsobem:

§ 2

(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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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 zni 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.

V novele oceňovací vyhlášky (vyhláška MFČR č. 488/2020 Sb.)

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda určení obvyklé ceny. V případě, že nelze dohledat kupní ceny srovnatelných nemovitostí je náhradní metodikou odhadnuta tzv. tržní hodnota nemovitostí pomocí metody určení časové ceny, metody

výnosové a metody porovnávací (z inzerovaných nabídkových cen z realitní inzerce). V obou případech je také stanovena cena zjištěná. Uvedené metodiky náhradního určení tržní hodnoty nemovitostí jsou v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“:

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění) – stanovení tzv. zjištěné ceny
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná nákladovým způsobem podle této vyhlášky bez koeficientu cenového porovnání.
3. Ocenění **výnosovým způsobem** - je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážení jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Stanovení zjištěné ceny

Ocenění dle aktuálního cenového předpisu je uvedeno výše.

Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM a metodika dle "Komentáře k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

Při určení tržní hodnoty jsou nabídkové ceny z inzerce realitních kanceláří ceny maximální, následně jsou případně upraveny redukčními koeficienty a to redukčním koeficientem na pramen ceny (vyhodnocení podle délky období, ve kterém je nemovitost nabízena a event. snížena původně nabízená cena), dále redukcí zohledňující lokalitu, velikost užitkové plochy, další vybavení budovy, standard vnitřního vybavení, velikost sousedících pozemků a nakonec subjektivní hodnocení znalce.

V tomto případě a při dohledání prodejních (kupních) cen se jedná o běžně obchodovaný typ nemovitostí, s dostatečně velkým pozemkem ve funkčním celku v oploceném areálu kolem

domu. Obec Kozlov je malou obcí na hranici Vojenského újezdu Libavá s omezeným přístupem, dobrá dopravní dostupnost obce při silnici II/441, ve větší vzdálenosti od velkých sídel. V obci je jen minimální občanská vybavenost. Dům je postaven v okrajové části obce, v zastavěné části, příjezd po zpevněné cestě navazující na silnici II. třídy, s možností parkování na pozemku. Nemovitost není zatížena žádnými věcnými právy a věcnými břemeny. Dům s horší údržbou s nutností postupné rekonstrukce a modernizace.

Jedná se o nemovitost umístěnou v zastavěné části obce, nemovitost užívanou v přechozích letech v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. V místě je jen minimální občanská vybavenost.

Porovnávací hodnota

Kupní smlouvy převzaty z databáze cen nemovitostí firmy Octopus s.r.o. a dále z databáze kupních cen z archívu znalce.

Při odhadu obvyklé ceny se vychází z prodejních cen srovnatelných nemovitostí za předchozí období. Rozdíly mezi srovnávanými nemovitostmi jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Přehledná tabulka srovnávaných nemovitostí (fotodokumentace a popis v přílohové části)

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku				
Č.	Lokalita	Velikost (m ²), užitná plocha cca	Garáž	Jiné - popis, velikost pozemků, pramen ceny (datum prodeje nebo inzerce)
Oceň. objekt	<i>Dům č.p. 1042 na p.č. 26/1, kat. území Kozlov u Dolního Újezda</i>	81,00	garáž, vedlejší stavba	Objekt staršího rodinného domu v horším technickém stavu, před rekonstrukcí, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou v části pokroví, větší oplocená zahrada kolem domu, garáž, vedlejší stavba - kůlna, vytápění lokální TP, pozemky celkem 944 m ² , ZP - 91,85 m ² , PP - 81 m ² , OP - 487 m ³
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	RD Kozlov č.p. 1033	125	vedlejší stavba	Rodinný dům Kozlov č.p 1033, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, částečně podsklepený, patrový se sedlovou střechou v části podkroví, dispozičně 1 byt 4+1, větší zahrada kolem domu, vedlejší stavby, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 1 293 m ² , ZP - 90 m ² , PP - 125 m ² , LV č. 41, KS 10/2023, V-13808/2023-805, prodejní cena - 1 325 000.- Kč
2	RD Doloplazy č.p. 39	175	garáž, vedlejší stavba	Rodinný dům Doloplazy č.p. 39, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, nepodsklepený, patrový se sedlovou střechou bez podkroví, dispozičně 1 byt 5+1, menší zahrada za domem, garáž, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 340 m ² , ZP - 165 m ² , PP - 175 m ² , LV č. 298, KS 09/2022, V-13533/2022-805, prodejní cena - 1 700 000.- Kč
3	RD Dolní Újezd č.p.88	110	vedlejší stavba	Rodinný dům Dolní Újezd, č.p. 88, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, nepodsklepený, patrový se sedlovou střechou bez podkroví, dispozičně 1 byt 4+1, menší za domem, garáž, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 328 m ² , ZP - 122 m ² , PP - 110 m ² , LV č. 8, KS 01/2024, V-424/2024-808, prodejní cena - 1 600 000.- Kč

4	RD Lazníky 65	140	vedlejší stavba	Rodinný dům, Lazníky 65, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou s částečně vestav. podkrovím, dispozičně 1 byt 3+1, menší zahrada za domem, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 189 m2, ZP - 120 m2, PP - 140 m2, LV č. 128, KS 05/2023, V-2296/2023-808, prodejní cena – 1 118 000.- Kč
5	RD Lipník n. Bečvou, Nádražní 954/2	125	vedlejší stavba	Rodinný dům Lipník n. Bečvou, Nádražní 954/2, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, částečně podsklepený, patrový se sedlovou střechou s částečně vestav. podkrovím, dispozičně 1 byt 3+1, menší zahrada za domem, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 216 m2, ZP - 71 m2, PP - 125 m2, LV č. 5346, KS 12/2022, V-7597/2022-808, prodejní cena – 1 500 000.- Kč

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny K _{CR}	Kč	poloha	velikost	garáž	stav a vybavení	jiné (pozemky celkem)	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 325 000	1,10	1 457 500	1,00	1,10	1,00	1,02	1,03	1,00	1,16	1 256 466
2	1 700 000	1,15	1 955 000	1,05	1,15	1,05	1,02	0,90	1,02	1,19	1 642 857
3	1 600 000	1,05	1 680 000	1,05	1,08	1,02	1,05	0,90	1,02	1,11	1 513 514
4	1 118 000	1,10	1 229 800	1,03	1,12	1,00	1,05	0,85	1,03	1,06	1 160 189
5	1 500 000	1,15	1 725 000	1,10	1,10	1,02	1,03	0,90	1,05	1,20	1 437 500
Celkem průměr										Kč	1 402 105
Minimum										Kč	1 160 189
Maximum										Kč	1 642 857
Směrodatná výběrová odchylka									s		194 525
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s		1 207 580
Pravděpodobná horní hranice									průměr + s		1 596 630
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na garáž										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) a vybavení										
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemků celkem										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: K _{CR} - u inzercí průměrně nižší, u prodeje zohlednění inflace											
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Pozn. Srovnávací kupní ceny nemovitostí jsou ceny bez DPH.

Užitková plocha objektu (PP obytné části)..... cca 81 m2

Průměrná jednotková srovnávací cena nemovitostí 17 310.- Kč/m2 užitkové plochy

Porovnávací hodnota objektu:

17 310.- Kč/m2 PP x 81 m2 = 1 402 110.- Kč

Porovnávací hodnota celková	Kč
Celkem (po zaokrouhlení)	1 400 000.- Kč

Odůvodnění znaleckého posudku

Vyhodnocení srovnávacích objektů

- 1) V obvyklé ceně nemovitostí je zohledněn původní stav a vybavenost domu (nutná postupná rekonstrukce a modernizace, starší zařizovací předměty). Zohledněna nadstandardní velikost pozemků ve funkčním celku.
- 2) Znalec nedohledal žádná další věcná práva, věcná břemena, nevýhodné nájemní smlouvy resp. další zatížení nemovitosti, ovlivňující obvyklou cenu nemovitostí.
- 3) Z hlediska přístupu a příjezdu a vedení přípojek inženýrských sítí je nemovitost dobře přístupná z místní zpevněné komunikace navazující na silnici II. třídy, možnost parkování na pozemku.

Silné stránky:

- nadstandardní velikost pozemků ve funkčním celku v areálu

Slabé stránky:

- původní stav, horší vybavení a starší konstrukce, nutnost rekonstrukce a modernizace

REKAPITULACE ODHADU OBVYKLÉ CENY (TRŽNÍ HODNOTY)

Způsob ocenění	
Cena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (cena zjištěná)	1 291 660.- Kč
Porovnávací hodnota	1 400 000.- Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 400 000.- Kč

Závěr:

Odhad obvyklé ceny nemovitostí na LV č. 4, katastrální území Kozlov u Velkého Újezda, obec Kozlov, okres Olomouc, činí dle odhadu znalce **1 400 000.- Kč**. Uvedená cena je cena bez DPH.

Slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc korun českých

Konzultant:

Znalec nepřibral žádného konzultanta ani jinou osobu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Se zadavatelem byla sjednána smluvní odměna za znalecký posudek.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě čj. Spr. 1779/95 ze dne 11.4.1995 pro základní obor Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a Stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. pol. 059609/2025 (č. posudku 4695–033/2025) znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu – faktury.

V Olomouci dne 31.07.2025

Vypracoval : ing. Jan Dostál



Jan Dostál

Přílohy znaleckého posudku

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	26/1
Obec:	Kozlov (500135)
Katastrální území:	Kozlov u Velkého Újezdu (920673)
Číslo LV:	4
Výměra [m ²]:	75
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kozlov (320676) ; č. p. 1042; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 26/1
Stavební objekt:	č. p. 1042
Adresní místa:	č. p. 1042

Sousední parcely

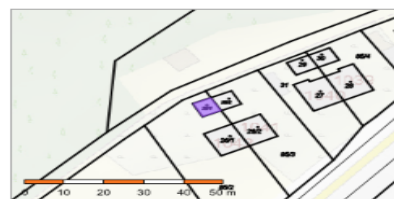
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	25/1
Obec:	Kozlov (500135)
Katastrální území:	Kozlov u Velkého Újezdu (920673)
Číslo LV:	4
Výměra [m ²]:	29
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 25/1
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

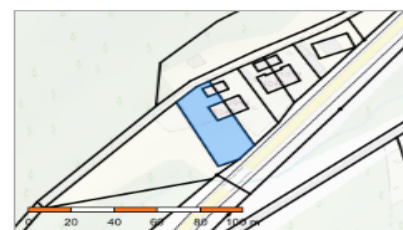
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

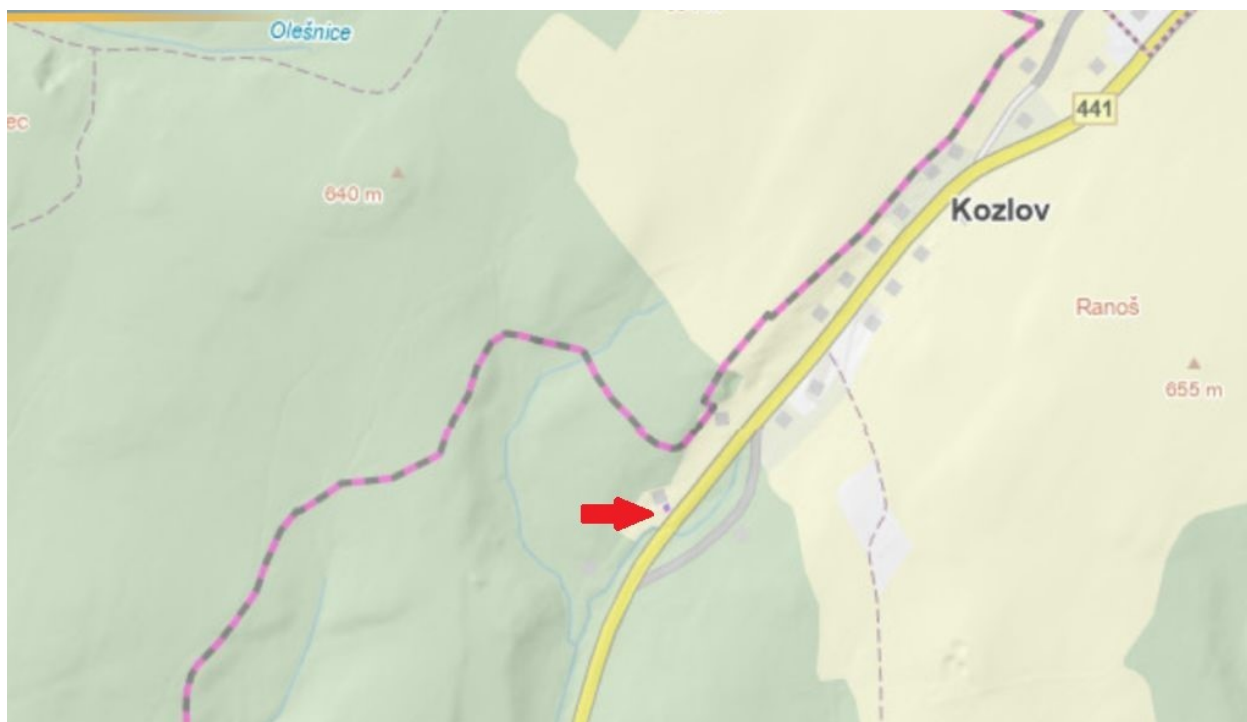
Parcelní číslo:	85/2
Obec:	Kozlov (500135)
Katastrální území:	Kozlov u Velkého Újezdu (920673)
Číslo LV:	4
Výměra [m ²]:	840
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

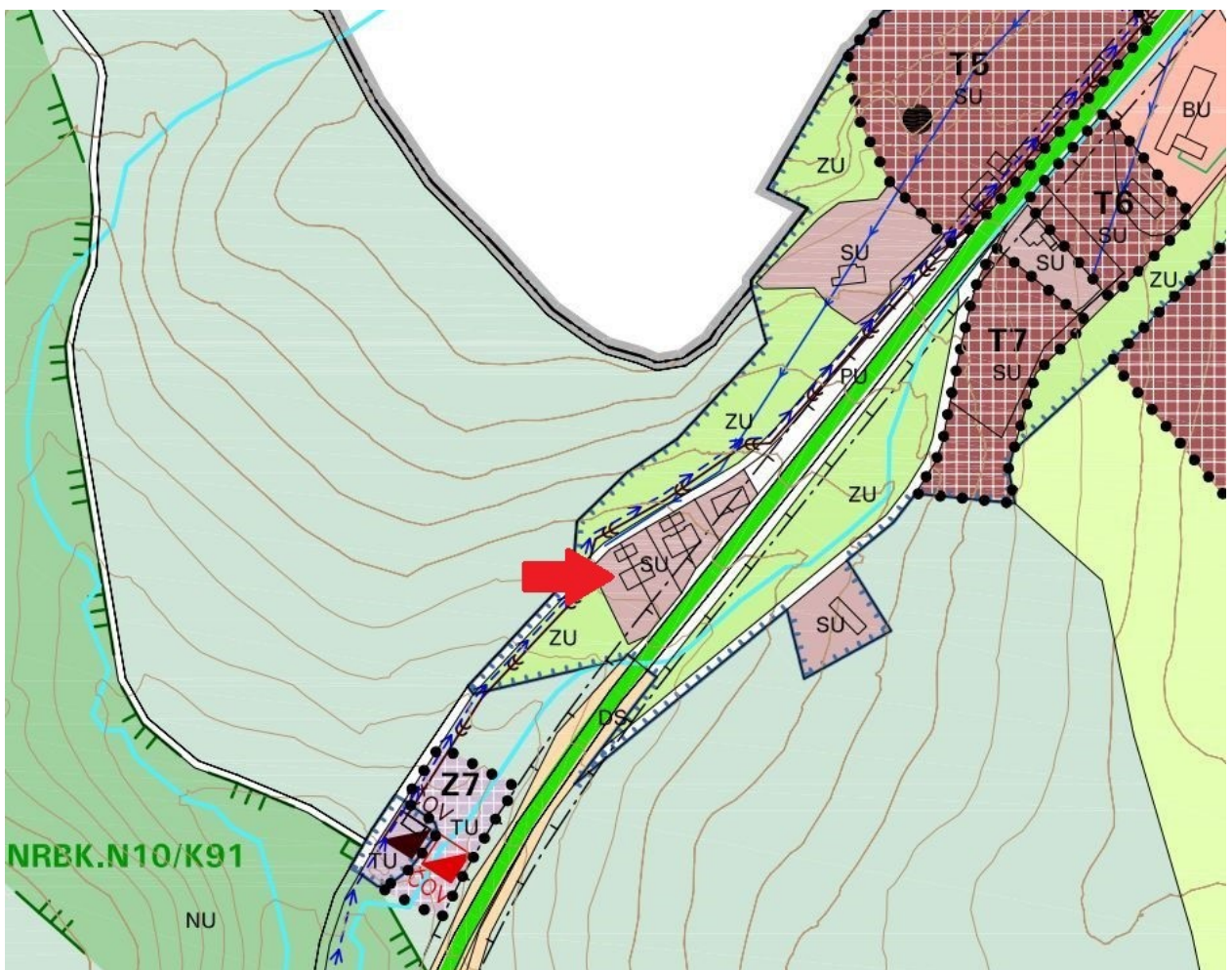


Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	





Fotodokumentace domu č.p. 1042 na p.č. 26/1., kat. území Kozlov u Velkého Újezdu



Srovnávací ceny nemovitostí – podklad kupní smlouvy z katastru nemovitostí	
	1) Rodinný dům Kozlov č.p. 1033, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, částečně podsklepený, patrový se sedlovou střechou v části podkroví, dispozičně 1 byt 4+1, větší zahrada kolem domu, vedlejší stavby, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 1 293 m ² , ZP - 90 m ² , PP – 125 m ² , LV č. 41, KS 10/2023, V-13808/2023-805, prodejní cena – 1 325 000.- Kč
	2) Rodinný dům Doloplazy 39, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, nepodsklepený, patrový se sedlovou střechou bez podkroví, dispozičně 1 byt 5+1, menší zahrada za domem, garáž, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 340 m ² , ZP - 165 m ² , PP – 185 m ² , LV č. 298, KS 09/2022, V-13533/2022-805, prodejní cena – 1 700 000.- Kč
	3) Rodinný dům Dolní Újezd, č.p. 88, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, nepodsklepený, patrový se sedlovou střechou bez podkroví, dispozičně 1 byt 4+1, menší za domem, garáž, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 328 m ² , ZP - 122 m ² , PP – 1110 m ² , LV č. 8, KS 01/2024, V-424/2024-808, prodejní cena – 1 600 000.- Kč
	4) Rodinný dům, Lazníky 65, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou s částečně vestav. podkrovím, dispozičně 1 byt 3+1, menší zahrada za domem, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 189 m ² , ZP - 120 m ² , PP – 140 m ² , LV č. 128, KS 05/2023, V-2296/2023-808, prodejní cena – 1 118 000.- Kč
	5) Rodinný dům Lipník n. Bečvou, Nádražní 954/2, objekt staršího rodinného domu po částečné rekonstrukci, částečně podsklepený, patrový se sedlovou střechou s částečně vestav. podkrovím, dispozičně 1 byt 3+1, menší zahrada za domem, vedlejší stavba, vytápění kotel na TP, pozemky celkem 216 m ² , ZP - 71 m ² , PP – 125 m ² , LV č. 5346, KS 12/2022, V-7597/2022-808, prodejní cena – 1 500 000.- Kč