

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 032793/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to - pozemků parc.č. 1052, zahrada a pozemku parc.č. 1053, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.p.670, bytový dům, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3056, v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Zadavatel : e-Finance a.s.
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábřovice
602 00 Brno-město

Evidenční číslo u zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 33074 vedená u Krajského soudu v Brně, , pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

Datum místního šetření : 08.04.2026

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 31.12.2025

Ev. číslo vydavatele: 7224-047/2026

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo : dvě/ V + elektronická kopie .pdf

V Brně, dne : 28.06.2026

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či úplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele
a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; vyhlídky ožívování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
 - A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
 - B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
 - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Projekt přestavby Bytového domu č.p.p.670, k.ú. Jeseník
 - C.3.10 Rozbor tržního prostředí
 - C.4 Obsah
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. ODŮVODNĚNÍ
 - G.1 Interpretace výsledků analýzy
 - G.2 Kontrola postupu
- H. ZÁVĚR
 - H.1 Citace zadané odborné otázky
 - H.2 Odpověď
 - H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - H.4 Seznam příloh
 - H.5 Přezkum jiného posudku
 - H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - H.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- I. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č. 1052, zahrada a pozemku parc.č. 1053, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.p.670, bytový dům, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3056, v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Vančurova 670/2, Jeseník, PSČ 790 01.

Ocenění je provedeno na základě stavu, ke dni **31.12.2025**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **08.04.2026**.

Znalecký posudek bude zpracován na základě stavebně – technického, stavebně – právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 33074 vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS.

IFRS jsou výsledkem harmonizačních snah. Je složité je zařadit do některého z účetních systémů, protože jsou vytvářeny za účelem zaujetí pozice jediného světového účetnictví. Je to účetní systém primárně založený na mikroekonomickém přístupu prosazovaný do praxe z rozhodnutí Evropské komise. V tvůrčích orgánech jsou zastoupeny všechny světové regiony a je tedy možné přístup charakterizovat jako kombinaci teorie a praxe. Jedná se o zásady primárně zaměřené na sestavování finančních výkazů předkládaných uživatelům, zejména investorům, věřitelům – poskytovatelům zájmového kapitálu a ostatním věřitelům. Využití je založeno na zákonné povinnosti dané jako

rozhodnutím Evropské komise, tak i jednotlivými národními legislativními úpravami. Informace jsou uznávány a také využívány na burzách řady zemí světa a také k auditování.

Zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezinárodní_standardy_účetního_výkaznictví

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2023/1803, v platném znění. Nařízení Komise (EU) 2023/1803 vstoupilo v platnost dne 16. 10. 2023 :

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **Metoda určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** určení vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)** v % $V = (Z/r) \times 100$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **08.04.2026** paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti projektové dokumentaci.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www.jesenik.cz, apod.), následně byly odpovězeny dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z předpokladu, že zadavatelem předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu **místního šetření** nacházel.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekoncele navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastního zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOTY podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. § 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 zdůvodněního případného vyloučení odlehčích 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.
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb.,vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „**tržní hodnota**“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,

c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd.

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní

(v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č. 370/2024 Sb. .

§ 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.

Reálná hodnota

Definice reálné hodnoty dle IFRS 13

Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.

Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv,
- Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou),
- Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva.

Shrnutí

Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Předpoklady pro splnění úkolu

Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obežřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou – určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.
Přístup výnosový (Income Approach)	Věcná hodnota nemovitosti - případe ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů. Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činností vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžné používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikostí, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitě věcí a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a pomocně ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.370/2024 Sb., zadavatel nepožaduje.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 01/2026,
- Popis projektu Rekonstrukce bytového domu v obci Jeseník, vyhotovil: neuvedeno, datum: neuvedeno,
- Studie Rekonstrukce bytového domu v obci Jeseník, zpracovatel Ing. O.Mišák, datum: 19.12.2024,
- Kupní smlouva, ze dne 09.07.2024,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025, na LV č. 3056 pro k.ú. Jeseník, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.05.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 26.05.2025,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán Jeseník, právní stav - aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),

- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2025,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,další odborná knihovna znalce a školení znalců organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,

- Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s.,
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze prosinec/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze prosinec/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání – 12/ 2021,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011, 2014,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2022,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivita/trend-report/obecne-informace>),

- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (ne/platná legislativa):

- zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č.128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č.500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zrušen,
- zák. opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceň. majetku), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění,
- vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č.505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ, tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec v této fázi znaleckého posuzování zahájil sběr dat studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta znaleckého posudku.

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	Nemovitý majetek spol. e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Adresa zájmového majetku:	Vančurova 670/2, Jeseník, PSČ 790 01
Kraj :	Olomoucký
Okres :	Jeseník
Katastrální území :	Jeseník [658723]
Obec :	Jeseník [536385]
Počet obyvatel :	10 619 (MLO ČR, 2025)
Cenová mapa stavebních pozemků :	není
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Jeseník, do roku 1947 Frývaldov, je slezské lázeňské město ležící v samém srdci jesenických hor nedaleko hranic s Polskem. K Jeseníku náleží obce Bukovice a Dětrichov. Nové české jméno Jeseník bylo městu dáno podle polohy v Jeseníkách. Jak hory tak i město zdědily své názvy po jménu zaniklého městečka a horského průsmyku, nimž vedla nejkratší cesta ze slezské Nisy do Olomouce. Dnešní město Jeseník má výbornou občanskou vybavenost.

Město nabízí kvalitní školství, zdravotnictví, sociální služby, sportovní vyžití, konají se zde kulturní a společenské akce ve spolupráci města a mnoha spolků a organizací. Jeseník byl dříve okresním městem, v současnosti je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Okres Jeseník ale stále existuje a skládá se ze 24 obcí a je shodný s ORP. Působí zde také Okresní soud v Jeseníku i okresní státní zastupitelství.

Významnou součástí města Jeseník jsou jedny z nejznámějších a nejnavštěvovanějších lázní na Moravě – Lázně Jeseník. Ty využívají příznivé klimatické podmínky a léčebnou sílu zdejších pramenů, objevenou legendárním „vodním doktorem“ Vincenzem Priessnitzem – v jeho rodném domě můžete navštívit muzeum. Občané, turisté a především návštěvníci jesenických lázní se mohou těšit na řadu sportovního vyžití ve městě Jeseník a jeho okolí. Ve městě je pěkné koupaliště a řada dalších sportovišť.

Území Jeseníku patří do povodí Odry, resp. Kladské Nisy. Jeseníkem protéká severním směrem Bělá, do které ve městě ústí ze západní strany potok Staříč. V Bukovicích přijímá Bělá z východu Vrchovištní potok, který odvodňuje rejvízská rašeliniště. V okolí Lázní Jeseník se nachází řada pramenů jesenické soustavy, zejména Rumunský, Bezručův, Žofiin, Slovanský, Rudolfův, Pražský, Polský, Mariin. Další se nacházejí na východ od města: např. prameny Anglický, Řecký, Turistický, Eduardův, Svornosti a Diana.

Jeseníkem vede peážní železniční trať Šumperk–Krnov. Ve městě je stanice této trati s názvem Jeseník.

Městem procházejí:

- silnice I. třídy číslo 44 z hraničního přechodu v Mikulovicích a České Vsi směrem na Bělou pod Pradědem, Velké Losiny a Rapotín, kde se napojuje na silnici číslo I/11,
- silnice I. třídy číslo 60 vedoucí z Jeseníku směrem na Uhelnou, Javorník a dále na státní hranici, odkud pokračuje jako silnice 382 do polského Pačkova,
- silnice II. třídy číslo 453 z Jeseníku na Rejvíz, Heřmanovice a Město Albrechtice,
- několik silnic III. třídy sloužících k místní komunikaci.

(Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Jesen%C3%ADk>, <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/4860/jesenik/sportovni-aktivity/>)

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	10 619 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
Obchod. centra	ano
Školy:	mateřské školy, ZŠ, gymnázium, střední školy
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano, obecní úřad matika
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	kulturní dům, Divadlo Petra Bezruče
Sportovní zařízení:	ano (fotbalové hřiště, ski areál, tenisové hřiště)
Struktura zaměstnanosti:	podnikání, výroba, dojíždění za zaměstnáním,
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Hotely:	rekreační chalupa Statek u Kotlanů,
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	širší střed obce
Vzdálenost k ČD:	stanice ČD je vzdálená, cca 1,6km vzdušnou čarou
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina, mírně svažité terén
Převládající zástavba:	bytové domy, rodinné domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před bytovým domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, kanalizace, telekomunikace, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
Nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano

Kabelová televize, datová síť:

ano

Rizika**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou částečné**

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení: jsou

Věcná břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení, na části nemovitosti v rozsahu gpl.č. 6789-877/1019, právo vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zařízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním.

Umístění zájmového majetku

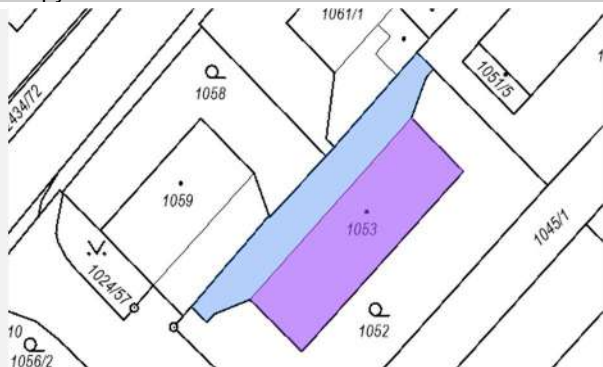
Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



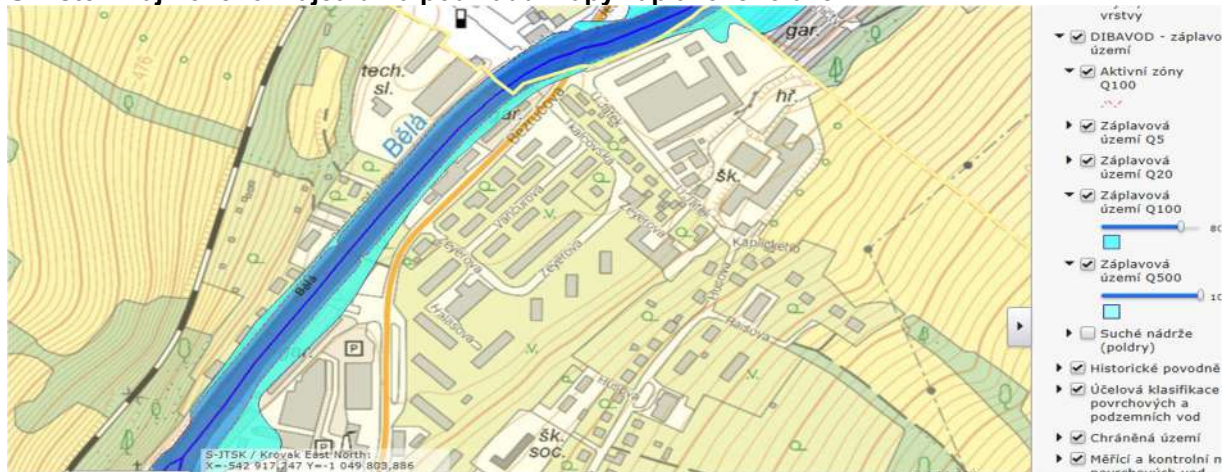
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy

**Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :**

zdroj:www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Jeseník

Zastupitelstvo města Jeseník, příslušné podle § 6 odstavce 5 písm. c) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Dokumentace	Schválení	Č. usnesení	OZV/OOP	Účinnost
ÚP Jeseník	25.07.2013	ZM 24/1073/2013	MJ/26342/192/2009/OSMI/Vý	21.08.2013
Změna č.1	19.04.2018	ZM 22/1072/II./2018	MJ/17456/2018/OSUUP/Kaš	01.06.2018
Změna č.2	22.06.2023	ZM 03/UZ-70-3/2023	MJ/36989/2023	28.07.2023

Výřez z územního plánu Jeseník



Legenda (výřez):

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	NÁVRHOVÉ	REZERVA	
BH	BH	R..	BYDLENÍ HROMADNÉ
BI	BI	R..	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
BV	BV		BYDLENÍ VENKOVSKÉ
RH			REKREACE HROMADNÁ
RI			REKREACE INDIVIDUÁLNÍ, RODINNÁ

Plochy bydlení (BH) – Plochy bydlení hromadného

Hlavní využití - bytové domy.

Přípustné využití

- odstavné a parkovací plochy, garáže, hospodářské budovy,
- drobná zařízení maloobchodu a pohostinství,
- hřiště a hrací plochy.

Podmíněně přípustné využití

- rodinné domy,
 - nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí a to pouze jako součást obytné stavby nebo objektu občanské vybavenosti.
 - zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu a zdravotnictví).
- Nepřípustné využití
- obchodní prodej o výměře větší než 1000 m² podlahové plochy,
 - ostatní urbanistické funkce nesouvisející s bydlením,
 - mobilní stavby.
- Podmínky prostorového uspořádání.
- při povolování změn využití objektu a nové výstavbě musí být zřízeny odstavné plochy pro automobily v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace na těchto pozemcích,
 - procento zastavěnosti: max. 50%.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 3056, k.ú. Jeseník je společnost e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 33074 vedená u Krajského soudu v Brně. Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 3056, k.ú. Jeseník

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
e-Finance Reality, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		25554824	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
1052	589	zahrada	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1053	473	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Jeseník, č.p. 670, byt.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1053			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynárenského zařízení, na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č. 6789-877/2019, právo vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 1052

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 7700073209 6/VB ze dne 03.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2019 10:06:00. Zápis proveden dne 26.11.2019.

V-2741/2019-811

Pořadí k 01.11.2019 10:06

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

ANO

Zátěž – u pozemku parc.č. 1052, zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení, na části nemovitosti v rozsahu gpl. Č. 6789-877/1019, právo vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním

Rozsáhlé chráněné území

Účelový územní prvek (ÚÚP) - detail

Kód: 7839995

Aktuální údaje	Informace k datu
Typ ÚÚP:	Zóna odstupňované ochrany přírody CHKO
Subtyp ÚÚP:	IV. zóna
Externí ID:	11168
Číslo:	83
Název:	Jeseníky
Datum vzniku:	25.07.1969
Odkaz:	https://dnusop.aopk.gov.cz/ost/chrobjekty/zchru/index.php?VZCHU&SHOW_ONE=1&CIS=83
Stav ÚÚP:	
Způsob vymezení:	Vektorizace bez rozlišení
Přesnost vymezení:	
Popis:	
Další údaje	
Vyhlašovací dokumentace:	Protokol Ministerstva životního prostředí ze dne 27. června 1994, č. j. OOP/2818/94, o vymezení zón Chráněné krajinné oblasti Jeseníky.
Definiční bod	
Souřadnice	
Y: 543127,66 X: 1053078,12	
Související prvky	
Podřazené prvky	
Parcely	Seznam parcel
Stavební objekty	Seznam stavebních objektů



C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B 2. tohoto znaleckého posudku.

Zadavatelem byla předložena Studie Rekonstrukce bytového domu v obci Jeseník, dále byla poskytnutá projektová dokumentace slouží jako podklad pro výpočet obestavěného prostoru a pro technické popisy. V průběhu místního šetření byly použity pouze nedestruktivní metody ohledání nemovitosti.

Zpracovatel provedl ověření skutečného stavu nemovitého majetku s předloženou projektovou dokumentací.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku, které by mělo vliv na určení ceny majetku.

Cenu stanovujeme na základě umístění pozemku v Územním plánu Jeseník a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Zájmový majetek účelem vyhovuje kritériím nejvyššího a nejlepšího využití majetku – s ohledem na připravované stavební úpravy (*rekonstrukci/ modernizaci*), které povedou k plnému využívání jako bytový dům.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Jedná se o soubor nemovitých věcí – pozemky a stavba, které se nacházejí v obci Jeseník, v blízkosti silnice I/44 z hraničního přechodu v Mikulovicích a České Vsi směrem na Bělou pod Pradědem, Velké Losiny a Rapotín, kde se napojuje na silnici č.I/11 a silnice č.I/60 vedoucí z Jeseníku směrem na Uhelnou, Javorník a dále na státní hranici, odkud pokračuje jako silnice 382 do polského Paczków).

Zájmový majetek vytváří obdélníkový tvar, podélná osa je ve směru SZ – JV.

Soubor pozemků je nepravidelného tvaru a nachází se na SZ okraji katastrálního území Jeseník v širším středu obce Jeseník. Soubor nemovitých věcí vytváří funkční celek. Součástí pozemků jsou trvalé porosty a venkovní úpravy.

3.8.1 Popis zájmového majetku

Jedná se o bytový dům v širším středu obce Jeseník. Bytový dům v současné době je neobyvatelný, postupně zde začne probíhat přestavba (*rekonstrukce*) celého objektu na objekt s bytovými jednotkami určenými k prodeji či pronájmu. Projekt se zaměřuje na vytvoření komfortního a moderního bydlení s důrazem na kvalitu a funkčnost bydlení.

Stávající zájmový objekt, se nachází na pozemku parc.č.1053, k.ú. Jeseník. Budova se nachází v lokalitě obdobné bytové zástavby. Z jihovýchodní strany je objekt napojen na místní jednosměrnou komunikaci (ulice Vančurova), se severozápadní strany sousedí pozemek s rodinnými domy.

Zájmový objekt má 2 nadzemní podlaží (NP) a 1 podzemní podlaží (PP), je zastřešen šikmou/sedlovou střechou. Ke dni ocenění je v dezolátním stavu a je určen k celkové *rekonstrukci*. Na západní straně objektu, ve dvorní části, je přilehlá rozpadající se kolna, na parc.č.1052, k.ú.Jeseník.

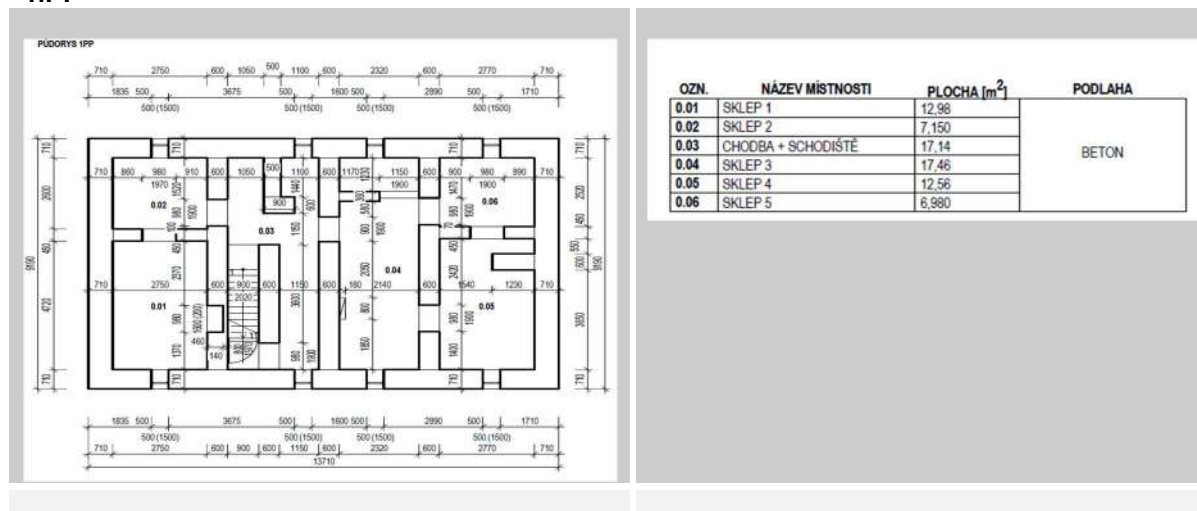
Stavebně-technický popis stavby:

Stávající objekt (bytový dům) má obdélníkový půdorys, o půdorysných rozměrech cca 30,30 x 9,20m. Jedná se o typickou zděnou stavbu jako součást okolní bytové zástavby. Příjezd k bytovému domu je z ulice Vančurova, a to vjezdovou bránou na pozemek parc.č. 1052. Stavba má 1 podzemní podlaží (PP) a 2 nadzemní podlaží (NP) a nevyužívaný půdní prostor. Zájmový objekt je zastřešen sedlovou střechou o shodné výše hřebene střechy jako okolní zástavba.

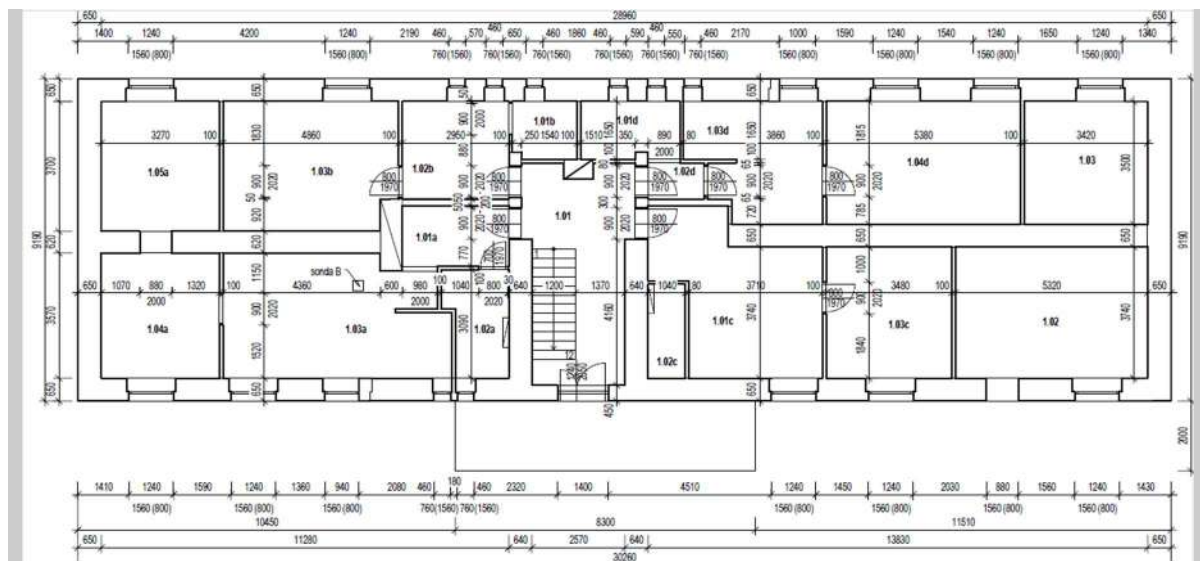
Dle platného Územního plánu Jeseník se zájmový majetek nachází ve funkční ploše Plocha bydlení hromadného (BH).

Konstrukční a stavební řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	založení plošné na základových pasech z cihel plných pálených (CPP) popř. v kombinaci s kameny, hydroizolační souvrství částečně strávené
2.	Svislé nosné kce	z cihel plných pálených (CPP) tl. ~450 až ~600 mm, příčky z CPP popř. dutinových cihel
3.	Stropy	polospalné, dřevěné trámové se záklopem
4.	Krov, střecha	krov klasický, stojatá stolice, střecha sedlová
5.	Krytina střech	asfaltové šindele
6.	Klempířské konstrukce	plech s ochranným nátěrem
7.	Úprava vnitřních povr.	omítky vápenné hladké + malba
8.	Úprava vnějších povr.	uliční fasáda ze stran strávená na cihly
8a.	Vnější obklady	podezdívka chybí
9.	Vnitřní obklady	keramické pouze v některých bytech
10.	Schodiště	do 1.PP 1-ramenné přímočaré kamenné, do nadzemních podlaží vždy schodnicové 2-ramenné přímočaré s mezipodestou
11.	Dveře	vstupní dveře dřevěné, pravděpodobně původní, vnitřní dveře jsou plné v ocelových zárubních nebo dřevěné částečně prosklené v obložkových nebo ocelových zárubních, část dveřních křídel chybí zcela
12.	Vrata	vjezdová
13.	Okna	dřevěná dvojená, plastová, v některých bytech chybí
14.	Povrchy podl.-obyt.m.	parkety, dlažba
14a.	Povrchy podl.-ost. m.	keramická dlažba, betonová mazanina, teraco, půdovky, z části náslapné vrstvy zcela chybí
15.	Vytápění	otopná soustava –v některých bytech chybí
16.	Elektroinstalace	rozvody z Al, 230/400 V, jističe, z části demontovány
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19.	Vnitřní kanalizace	jednotná do obecního řádu, materiál: litina, kamenina
20.	Vnitřní plynovod	chybí – dříve demontován
21.	Ohřev vody	chybí - v některých bytech nefunkční nebo byly demontovány
22.	Vybavení kuchyně	chybí - v některých bytech nefunkční
23.	Vnitřní hygienická vyb.	chybí – dříve vybourány nebo nefunkční
24.	Výtah	chybí
25.	Ostatní	chybí

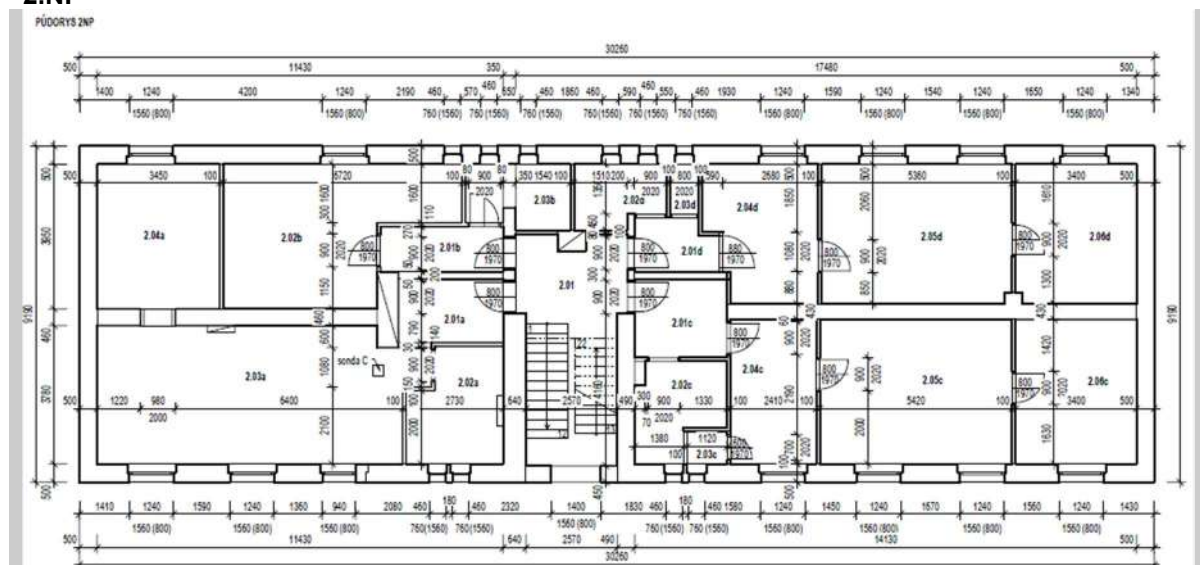
Dispoziční řešení:**1.PP**

1.NP



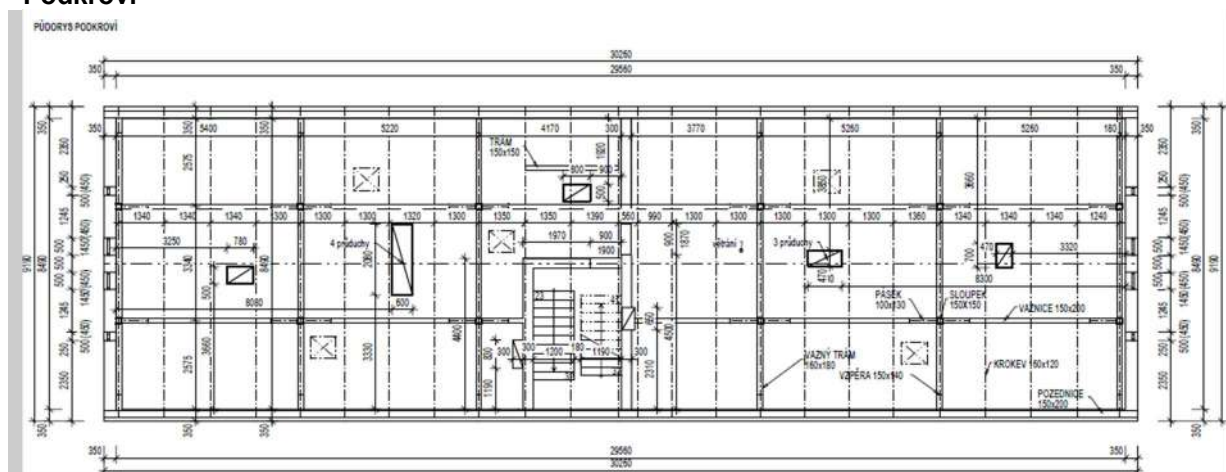
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	PODLAHA
1.01	VSTUPNÍ HALA + SCHODIŠTĚ	19,60	BETON
1.	BYT č. 1	44,70	
1.01a	CHODBA	4,910	
1.02a	KOUPELNA	4,860	BETON
1.03a	OBYVACÍ POKOJ + KUCH. KOUT	21,15	
1.04a	POKOJ	1,670	
1.05a	POKOJ	12,10	
2.	BYT č. 2	28,85	
1.01b	KOUPELNA	2,541	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.02b	KUCHYŇ	9,260	
1.03b	OBYVACÍ POKOJ	17,05	KOBEREC
3.	BYT č. 3	36,48	
1.01c	KOUPELNA	4,380	
1.02c	CHODBA	1,600	BETON
1.03c	KUCHYŇ	11,67	
1.04c	OBYVACÍ POKOJ	18,83	
4.	BYT č. 4	33,28	
1.01d	SKLAD	17,54	BETON
1.02d	KOUPELNA	2,640	
1.03d	SKLAD	13,10	
1.02	SKLAD	19,90	BETON
1.03	SKLAD	11,97	

2.NP



OZN.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	PODLAHA
1.01	VSTUPNÍ HALA + SCHODIŠTĚ	17,17	BETON
1.	BYT č. 1	59,29	
2.01a	CHODBA	5,130	DŘEVO
2.02a	KOUPELNA	7,590	BETON
2.03a	OBÝVACÍ POKOJ + KUCH. KOUT	32,95	DŘEVO
2.04a	POKOJ	13,62	
2.	BYT č. 2	30,21	
2.01b	CHODBA	4,222	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.02b	OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYŇ	21,10	DŘEVO
2.03b	KOUPELNA	4,890	BETON
3.	BYT č. 3	56,88	
2.01c	CHODBA	5,580	PVC
2.02c	KOUPELNA	5,896	KERAMICKÁ DLAŽBA
2.03c	CHODBA	1,100	
2.04c	KUCHYŇ	9,477	PVC
2.05c	OBÝVACÍ POKOJ	21,40	DŘEVO
2.06c	POKOJ	13,43	
4.	SKLAD	52,20	
2.01d	CHODBA	2,242	DŘEVO
2.02d	KOUPELNA	4,193	BETON
2.03d	WC	1,080	
2.04d	KUCHYŇ	10,90	DŘEVO
2.05d	OBÝVACÍ POKOJ	20,89	
2.06d	POKOJ	12,90	

Podkrovní



V suterénu stávajícího objektu se nacházejí sklepní prostory, v 1. NP jsou 4 bytové jednotky, komunikační prostory a 3x sklad. Ve 2.NP jsou umístěny 4 bytové jednotky, komunikační prostor a sklad. Schodišťový prostor se nachází zhruba uprostřed objektu. Stavba není řešena bezbariérově. Hlavní vstup je dvěma dvoukřídlými dveřmi, přes dostavěné nezaomítané zádveří. Vnitřní jednoramenné schodiště vede do prostoru 1. PP. Dvouramenné schodiště s podestami vede do 2.NP a do podkrovní. Zde asi uprostřed dispozice je hlavní chodba, z níž vpravo a vlevo je přístup vždy do 2 bytových jednotek. Sklepní prostory byly dříve využívány jako sklepy a půdní prostor nebyl v podstatě využíván.

Zhodnocení technického stavu, stáří:

Stávající objekt bytového domu je ve velmi špatném stavebním stavu a pro *rekonstrukci* lze použít prakticky jen základní stavební konstrukce – část prvků dlouhodobé životnosti. Stávající *rekonstruovaný* objekt bude využíván jako bytový dům.

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. K datu ocenění vykazuje dům řadu poruch – trhlin v obvodovém i vnitřním zdivu a rovněž řadu vlhkostních map popisujících se konstrukcemi zdiva i stopů, stejně tak jako vysokou vlhkost zdiva v 1.PP.

Jako celek lze stavebně technický stav zájmového domu označit jako **stav neužitelný a tedy zároveň jako stav vhodný, resp. vyžadující celkovou rekonstrukci**. Celkové stáří stavby ke dni ocenění znalec pro potřeby tohoto znaleckého posudku odhaduje na 65 let (2025 – 1960 = 65 let). Dřevěné trámy, na kterých je fošnová podlaha na sraz, vykazují známky poruch a celkově jsou ve špatném stavu. Částečně jsou napadeny hmyzem a hnilobou. Střešní krytina je na některých místech značně poškozena.

Připojení na inženýrské sítě:

Objekt je připojen na jednotnou kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, plynovod.

Připojení na komunikace:

Hlavní vstup do objektu je situován ve východní fasádě, a to do ul. Vančurova.

Fotodokumentace

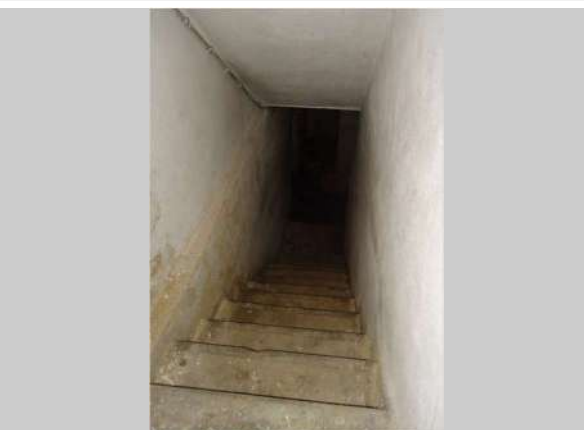
Pohled na bytový dům z příjezdové komunikace ul.Vančurova



Pohled na bytový dům z východní strany



Pohled na vstup



Vstup do sklepa



Bytová jednotka v 1.NP



Bytová jednotka v 1.NP



Bytová jednotka č.5 ve 2.NP



Bytová jednotka č.6 ve 2.NP

Půdní prostor
Zdroj: vlastní

Bytový dům ze strany rodinných domů

3.8.2 Pozemky

Pozemky jsou vzájemně ve funkčním celku a vytvářejí spolu obdélník.

Zájmové pozemky se nachází v širším centru města Jeseník, resp. při ulici Vančurova. Jedná se o pozemky parc.č.1052, parc.č.1053, vše k.ú. Jeseník, zapsané na LV č.3056, obec Jeseník, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Situační schéma zájmového majetku - modře je vyznačena plocha zájmových pozemků:



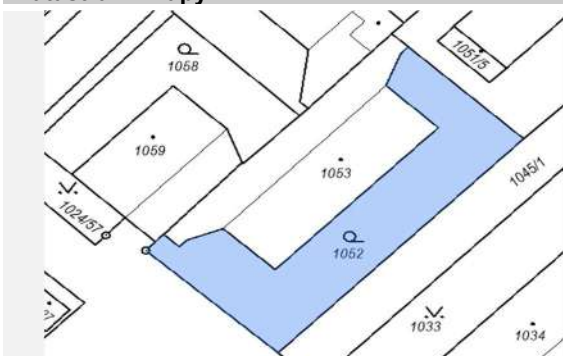
zdroj: cuzk.cz

Pozemek parc.č.1052, k.ú. Jeseník

Zájmový pozemek je zapsaný na LV č. 3056 a je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku zahrada. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku k datu místního šetření. Zájmový pozemek je v jednotném funkčním celku s ostatními zájmovými pozemky.

Na pozemku jsou náletové porosty a bujná (divoká) vegetace rovněž náletového původu nebo různá stromová staršího stáří. Tento pozemek, ostatně stejně jako celý zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu. Přístup na pozemek je z veřejné komunikace z ul. Vančurova.

Umístění zájmového pozemku na podkladu katastrální mapy:



zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového pozemku na podkladu ortofotomapy:

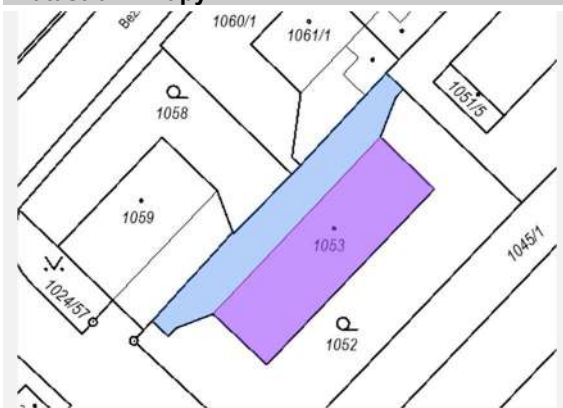


Pozemek parc.č.1053, k.ú. Jeseník

Zájmový pozemek je zapsaný na LV č.3056 a je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na zájmovém pozemku se nachází stavba - stávající objekt – v zadavatelem poskytnuté PD označený „Bytový dům“. Pozemek je z části zastavěn stavbou č.pop.670 a stavbami vedlejšími, sloužícími jako příslušenství a provozní zázemí. Zbývající (nezastavěná) část pozemku je porostlá bujnou (divokou) vegetací. Zájmový pozemek je v jednotném funkčním celku s ostatním zájmovým pozemkem.

Tento pozemek, ostatně stejně jako celý zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu.

Umístění zájmového pozemku na podkladu katastrální mapy:



zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového pozemku na podkladu ortofotomapy:



Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.3.9 Projekt přestavby Bytového domu č.p.p.670, k.ú. Jeseník

Rekonstrukce bytového domu ve městě Jeseník. Projekt zahrnuje kompletní rekonstrukci bytového domu v obci Jeseník, který bude po dokončení nabízet 14 až 16 moderních bytových jednotek. Přesné dispozice bytů mohou být ještě upraveny, ale aktuální plán zahrnuje:

- 1. nadzemní podlaží (1.NP): 7 bytů typu 1+kk
- 2. nadzemní podlaží (2.NP): 7 bytů typu 1+kk
- Podkroví: 2 byty typu 3+kk

Rekonstruované byty budou částečně prodávány a částečně pronajímány, což poskytne flexibilitu pro různé potřeby budoucích obyvatel. Celý projekt se zaměřuje na vytvoření komfortního a moderního bydlení s důrazem na kvalitu a funkčnost.

Projekt přestavby Bytového domu



Půdorys 1.NP



Půdorys 2.NP



Podkroví

Zdroj: zadavatel

C.3.10 Rozbor tržního prostředí

Významným kritériem při analýze prodeje pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodeje mají výjimečné postavení už i pozemky v okrajových částech Prahy, bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí i na okrajích velkých měst, resp. v dojezdových vzdálenostech v rádiu až kolem 30km. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě, zejména na západním okraji Prahy a podél dálnice D5. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků.

Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků přebírá Český statistický úřad z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km² tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.

zdroj: <https://csu.gov.cz/>

Rozbor republikového tržního prostředí

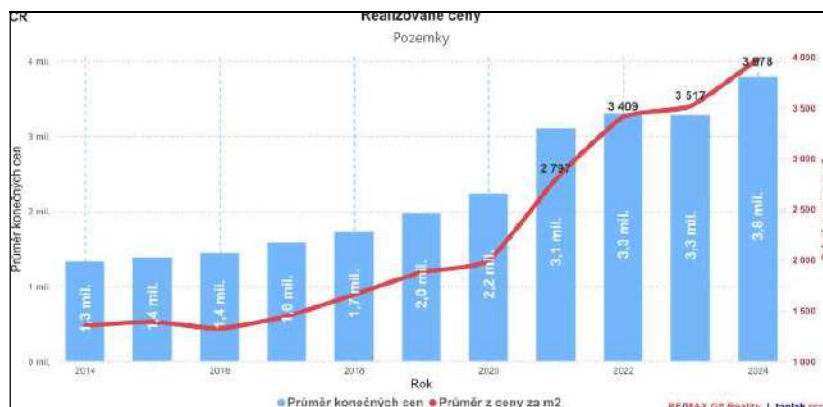
Makroekonomické aspekty

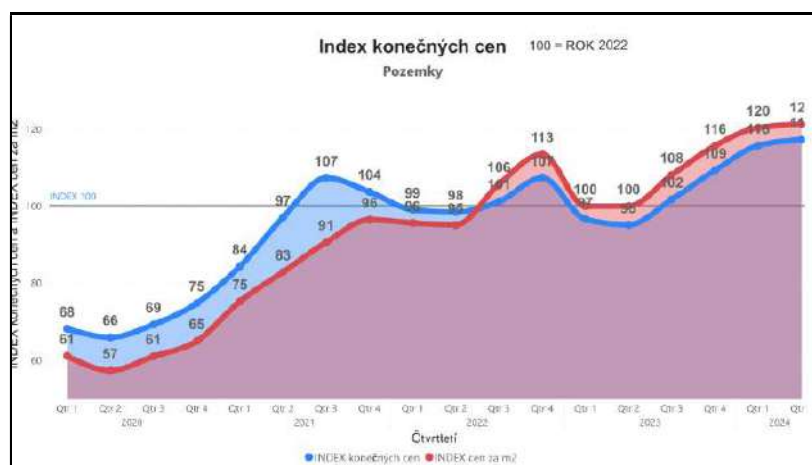
Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Analýza cen pozemků v ČR podle regionů

Tento článek poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za metr čtvereční pozemků o velikosti 450 m² až 3 000 m² vhodných pro výstavbu rodinných domů v různých regionech České republiky: celá ČR, hlavní město Praha, okolí Prahy a ostatní regiony.

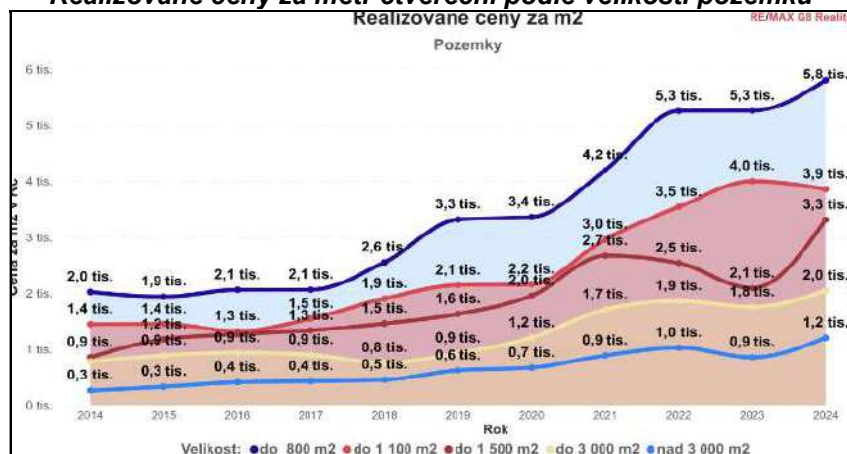
Celá Česká republika

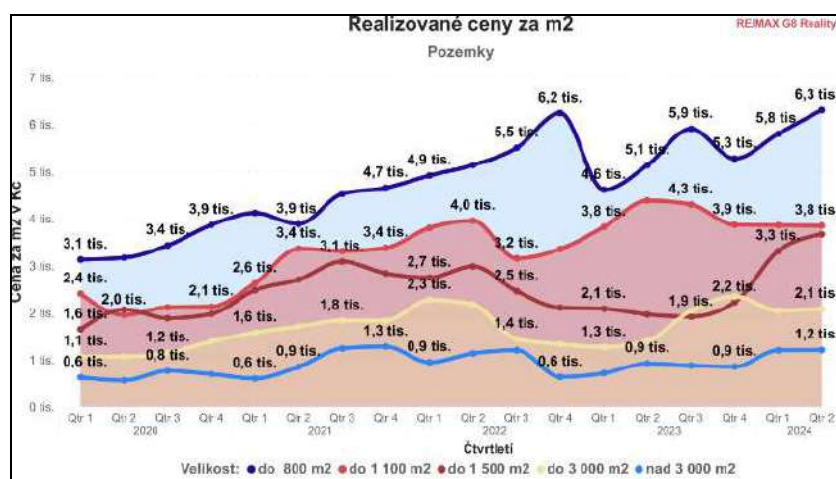




Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m².

Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku





Pozemky do 800 m² (modrá linie):

- Ceny začínaly na cca 3,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 6,2 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí roku 2022.
- Po poklesu na 4,6 tis. Kč/m² ceny vzrostly na 6,3 tis. Kč/m² ve 2. čtvrtletí 2024.

Pozemky nad 800 m² do 1 100 m² (červená linie):

- Ceny začínaly na cca 2,4 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly ve 2. čtvrtletí 2023 na úrovni 4,3 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny klesly na 3,8 tis. Kč/m².
- Začínaly na ceně 1,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 3,1 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí 2021, poté klesly na 1,9 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny dosáhly 3,7 tis. Kč/m².

Pozemky nad 1 500 m² do 3 000 m² (žlutá linie):

- Začínaly na ceně 1,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly v 1. čtvrtletí 2022 na 2,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu dosáhly minima 1,3 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2023.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny opět vzrostly a v současnosti se pohybují kolem 2,1 tis. Kč/m².

Pozemky nad 3 000 m² (světle modrá linie):

- Nejnižší ceny začínaly na 0,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší bod dosáhly ve 4. čtvrtletí 2021 s 1,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu na 0,6 tis. Kč/m² ceny ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly na 1,2 tis. Kč/m².

Shrnutí

- Nejdražší jsou malé pozemky do 800 m².
- Větší pozemky nad 3 000 m² mají nejnižší ceny za m².
- Trend ukazuje silnou korelaci cen pozemků s vývojem ostatních nemovitostí.
- V letošním roce ceny malých pozemků překročily svou maximální úroveň.
- Pozemky o rozloze 1 100 až 1 500 m² byly loni výrazně levnější než pozemky o rozloze 800 až 1 100 m², ale v letošním roce se ceny za m² téměř vyrovnaly.
- Větší pozemky nad 1 500 m² se tři roky pohybují na stejné cenové úrovni, s výjimkou období s nižšími cenami koncem roku 2022 a začátkem roku 2023.

zdroj: <https://www.toplak.cz/wp-content/uploads/2024/07>

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat bývá proveden jejich sběr, který spočívá ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále pak bývá provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž bývá provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále bývá provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku.

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o 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., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2025), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedena i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Pro případ tržního ocenění:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;

e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užít z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkrsluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

THU – technicko-hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika,

a je tak stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo

stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účelové měrné jednotky:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m³ obestavěného prostoru /m³ OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m² upravované plochy (m² UP)

zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.pop.670, k.ú. Jeseník

Popis je uveden v jiné části posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
základy	30,26*9,19		278,09
1.PP	30,26*9,19		278,09
1.NP zádveří	8,50*2,70	=	22,95
1.NP	30,26*9,19		278,09
2.NP	30,26*9,19	=	278,09
Nadezdívka	30,26*9,19	=	278,09
Zastřešení	30,26*9,19/2	=	139,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
základy	278,09 m ²	0,50 m	139,05
1.PP	278,09 m ²	2,40 m	667,42
1.NP zádveří	22,95 m ²	3,20 m	73,44
1.NP	278,09 m ²	4,00 m	1 112,36
2.NP	278,09 m ²	3,25 m	903,79
Nadezdívka	278,09 m ²	0,15 m	41,71
Zastřešení	139,04 m ²	3,60 m	500,54
Součet	1 552,44 m²		3 438,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 438,31 / 1 552,44	= 2,21 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 552,44 / 7	= 221,78 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(30,26 \times 9,19) \times (4,00)$	=	1 112,36 m ³
2.NP	$(30,26 \times 9,19) \times (3,25)$	=	903,79 m ³
Nadezdívka	$(30,26 \times 9,19) \times (0,15)$	=	41,71 m ³
Zastřešení	$(30,26 \times 9,19/2) \times (3,60)$	=	500,56 m ³
1.PP	$(30,26 \times 9,19) \times (2,40)$	=	667,41 m ³
1.NP zádveří	$(8,50 \times 2,70) \times (3,20)$	=	73,44 m ³
základy	$(30,26 \times 9,19) \times (0,50)$	=	139,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	Z	1 112,36 m ³
2.NP	NP	903,79 m ³
Nadezdívka	NP	41,71 m ³
Zastřešení	Z	500,56 m ³
1.PP	PP	667,41 m ³
1.NP zádveří	NP	73,44 m ³
základy	NP	139,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 438,31 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	plošné na základových pásech, izolace částečně strávená	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm až 60cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, kastlová, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba,, teraco	S	100
15. Vytápění	lokální , WAF, plynové závěsní kotle nebo jiné topidlo v bytě)	S	100
16. Elektroinstalace	stará nefunkční	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvody antén	S	100

26. Instalační pref. jádra		X	100
----------------------------	--	---	-----

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8063

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9498
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2502
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8063
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 616,75
Plná cena: 3 438,31 m ³ * 6 616,75 Kč/m ³	=	22 750 437,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 100 = 65,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % / 100) * 1 = 0,350

Bytový dům - věcná hodnota = 7 962 635,19 Kč**Zaokrouhleno** **8 000 000,00 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

Jedná se o venkovní úpravy přiléhající k Bytovému domu č.p.p.670, k.ú. Jeseník.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		8 000 000,00
5,00 % z ceny staveb	*	0,05
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - věcná hodnota	=	400 000,00 Kč
Zaokrouhleno		400 000,00 Kč

3. Ocenění pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

3.1 Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy (pro zpracování obvyklé ceny).

3.2 Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě kupních smluv)

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORSŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny 0,90
K2	velikost pozemku 0,95 – 1,10
K3	poloha pozemku 1,10
K4	dopravní dostupnost 1,00
K5	možnost zastavění pozemku 1,00
K6	intenzita využití pozemku 1,00
K7	vybavenost pozemku 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Ocenění pozemků v dané lokalitě Metodou porovnání bude proveden na základě realitních nabídek.

Ocenění :

3.1 Pozemek parc.č. 1052, a pozemek parc.č. 1053, k.ú. Jeseník – stavební pozemek a pozemek ve funkčním celku

Pozemek parc.č. 1052 , k.ú. Jeseník, popis je uveden v jiné části tohoto posudku

Plocha pozemku:	589,00 m ²
-----------------	-----------------------

Pozemek parc.č. 1053 , k.ú. Jeseník, popis je uveden v jiné části tohoto posudku

Plocha pozemku:	473,00 m ²
-----------------	-----------------------

Celkem	1 062,00 m ²
--------	-------------------------

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01. Prodej stavebního pozemku 963 m²
Lokalita:	Olomoucký kraj, Jeseník, obec Jeseník
Popis:	Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 963 m ² . Součástí prodeje je také parcela 283 m ² určená k výstavbě příjezdové komunikace. Prodávající se zavazuje zajistit vybudování příjezdové komunikace na části výše uvedené parcely o výměře 283 m ² . Na hranici pozemku jsou zavedeny inženýrské sítě - kanalizace, elektřina a vodovod. zdroj: sreality.cz, aktuální nabídka, cena celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má vybudované inženýrské sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 653 500	963	3 793,87	1,03	3 907,69

Název: 02. Prodej stavebního pozemku 1184 m²**Lokalita:** Olomoucký kraj, Jeseník

Popis: Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1184 m² v Jeseníku. Mírně svažité pozemek s výhledem na okolní horskou krajinu má pravidelný tvar. Parcela je dle územního plánu určena k individuálnímu bydlení a představuje tak vhodné místo pro výstavbu rodinného domu nebo zajímavou investiční příležitost. Pozemek má obecní asfaltovou příjezdovou komunikaci. Inženýrské sítě – elektřina, vodovod a kanalizace – jsou přivedeny na jeho hranici, což výrazně usnadní budoucí výstavbu

zdroj: sreality.cz, aktuální nabídka, cena celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší JC může být nižší	1,00
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,10
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má vybudované inženýrské sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 433 600	1 1184	2 900,00	1,09	3 161,00

Název: 03. Prodej stavebního pozemku 1 497 m²**Lokalita:** Olomoucký kraj, Jeseník

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej stavebního pozemku, pozemek o celkové výměře 1 497 m² v Jeseníku. Mírně svažité pozemek s výhledem na okolní horskou krajinu má pravidelný tvar. Nachází se na okraji zastavěné oblasti. Parcela je dle územního plánu určena k individuálnímu bydlení a představuje tak vhodné místo pro výstavbu rodinného domu nebo zajímavou investiční příležitost.

zdroj: sreality.cz, aktuální nabídka, cena celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je menší JC může být vyšší	1,10
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má vybudované inženýrské sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
4 790 400	1 497	3 200,00	1,20	3 840,00

Název: 04. Prodej stavebního pozemku 961 m²**Lokalita:** Olomoucký kraj, Jeseník

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 961 m² v Jeseníku. Mírně svažité pozemek s výhledem na okolní horskou krajinu má pravidelný tvar. Parcela je dle územního plánu určena k individuálnímu bydlení a představuje tak vhodné místo pro výstavbu rodinného domu nebo zajímavou investiční příležitost. Pozemek má obecní asfaltovou příjezdovou komunikaci. Inženýrské sítě – elektřina, vodovod a kanalizace – jsou přivedeny na jeho hranici.

zdroj: sreality.cz, aktuální nabídka, cena celková

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek má vybudované inženýrské sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 786 900	961	2 900,00	1,03	2 987,00

Minimální jednotková porovnávací cena	2 871,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 473,92 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 907,69 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	3 500,00 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1052	589	3 500,00	2 061 500
zastavěná plocha a nádvoří	1053	473	3 500,00	1 655 500
Celková výměra pozemků		1 062		3 717 000

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných v obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmového pozemku dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch BH – Plochy hromadného bydlení tyto plochy mohou obsahovat bytové domy, odstavné a parkovací plochy, garáže, hospodářské budovy, drobná zařízení maloobchodu a pohostinství a dále hřiště a hrací plochy.

Podmíněně přípustné využití lze pro rodinné domy, nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí a to pouze jako součást obytné stavby nebo objektu občanské vybavenosti a zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu a zdravotnictví).

Jako přednost zájmových pozemků vidíme jednoznačně jejich dobrou polohu, v širším centru města Jeseníku, v blízkosti hlavní silnice č.I/44 a její snadnou dopravní dostupnost běžnými dopravními prostředky. Pozemky se nacházejí v klidové části města.

Celkem jsme získali 6 cenových reprezentantů/ cenových informací. Z nichž byli použiti 4 reprezentanti/ cenové nabídky ze současné realitní inzerce. Vždy jsme se zaměřovali na výběr reprezentantů obdobných stavebních pozemků z pohledu zastavitelnosti, která je dána platným územním plánem obce. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k připojení technické infrastruktury zájmové obce. V porovnávací metodě jsme použili aktuální nabídky z realitní inzerce, čímž se tak dostáváme do úrovně tržní hodnoty.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 3056 ve výši 3 500,- Kč/m².

U pozemku parc.č.1053, který je zastavěn stavbou cena je ponížena z titulu zastavění o 15% jednotková cena pro pozemek parc.č.1053, k.ú. Jeseník je 2 975,-Kč/m².

Vysvětlivka:

*) V souladu s obecně uznávanými profesními standardy „AZO“ (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) uplatňujeme na vybraných zájmových pozemcích obecně užívané snížení jednotkové ceny ve výši 15,00 % (tj. 85,00 %, původní jednotkové ceny), které je uplatňováno na základě následující premisy: cena pozemku (-ů) pod stavbou by měla být nižší než cena volného pozemku – tvrzení vychází z úvahy, že ochotný kupující si raději vybere volný pozemek, než pozemek zastavěný. Tato srážka je uplatňována na pozemcích zastavěných stavbami, které (stavby) mají cenotvornou funkci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena upravená [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	1053	473	2 975,00	1 407 175
Zahrada	1052	589	3 500,00	2 061 500
Celková výměra pozemků		1 062		3 468 675
Zaokrouhleno				3 500 000

D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak výsledek porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotková cena pozemku je ponížena o 15% z titulu jejich zastavění. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1 Objekt Bytový dům

Bytový dům č.pop.670, k.ú. Jeseník	7 962 653,- Kč
------------------------------------	----------------

Věcná hodnota stavby zaokrouhleno - celkem:	8 000 000,- Kč
---	----------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění ostatních staveb	400 000,- Kč
-------------------------------	--------------

Věcná hodnota všech staveb - celkem:

8 400 000,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc.č.1052 a pozemek parc.č. 1053, zapsané na LV č. 3056, k.ú. Jeseník	3 500 000,- Kč
--	-----------------------

Věcná hodnota celkem	11 900 000,- Kč
----------------------	-----------------

Věcná hodnota celkem, zaokrouhleně	11 900 000,- Kč
---	------------------------

Nákladová hodnota (věcná hodnota) zájmového majetku v k.ú. Jeseník, činí:

11 900 000,- Kč

slovy: jedenáctmilionůdevětsettisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr.Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. 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.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *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.*

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných /obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena

určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení tržní hodnoty majetku adekvátní. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny
K2	velikost objektu
K3	lokalita
K4	provedení a vybavení
K5	celkový stav
K6	vliv pozemku
K7	úvaha zpracovatele

Komentář znalce:

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jednalo o vyselektované nabídky realitních kanceláří, byl koeficient K1 nastaven na = 0,90, rozhodujícím faktorem byly většinou ostatní koeficienty, většinou byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení / porovnání se zájmovým majetkem. V koeficientu úvahy znalce obvykle vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3%, (jedná se o nárůst, který z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled). V tomto případě ocenění jsme kupní smlouvy nepoužili – nebyly jako odpovídající nalezeny žádné. Při ocenění jsme vycházeli z realitních nabídek, dostali jsme se tak k tzv. „tržní hodnotě“.

Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.
Bytový dům č.pop. 670, k.ú. Jeseník a vybrané pozemky

Porovnávací hodnota**Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	580,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 438,31 m ³
Zastavěná plocha:	278,09 m ²
Výměra pozemku:	1 062,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Prodej činžovního domu 300 m²
Lokalita:	Olomoucký kraj, Šumperk, obec Šumperk
Popis:	<i>Tato nemovitost představuje jedinečnou investiční příležitost s ohromným podnikatelským potenciálem. Nachází se v centru města Šumperka a je rozdělena na tři prostorné bytové jednotky. První z nich, rozkládající se na ploše 189,34 m², se nachází v přízemí a suterénu domu. Další bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží. Dispozice 4+1 s výměrou 106,17 m² a lodžii poskytuje dostatek prostoru pro komfortní bydlení. Byt prošel před přibližně 15 lety kompletní rekonstrukcí, při níž byly instalovány měděné elektrorozvody, nové potrubí vody a topení. Třetí a poslední bytová jednotka v domě se nachází ve třetím nadzemním podlaží a působí jako útulný podkrovní byt o dispozici 2+1</i>

s výměrou 50,25 m². I tento byt byl rekonstruován přibližně před 20 lety. V domě je k dispozici prostorná půda, která by mohla být adaptována na další bytovou jednotku nebo úložné prostory pro stávající byty. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody všech bytových jednotek je zajištěno etážovým vytápěním, které je napojeno na vlastní plynový kotel pro každé patro. Třešnickou tohoto domu je vlastní zahrada s pergolou o výměře přibližně 141 m². Nemovitost není zatížena žádnými právními vadami ani omezeními ze strany památkové péče či jiných institucí. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte kontaktovat makléřku odpovědnou za tuto nemovitost.

zdroj: sreality.cz, aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 300,00 m²

Zastavěná plocha: 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídka s realitní kanceláří	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovací je větší	1,20
K3 Poloha - oceňovaný má horší polohu	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je ve špatném technickém stavu	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 500 000	300,00	35 000	0,88	30 800

Název: 02. Prodej činžovního domu 465 m²

Lokalita: Olomoucký kraj, Jeseník, obec Jeseník

Popis: Nabízíme k prodeji bytový dům s užitnou plochou 400 m² se třemi byty a komerčním prostorem 68 m² v centru města Jeseníku. Odhadované stáří domu je cca 120 let, v roce 2020 proběhla částečná rekonstrukce bytových prostor (výměna podlahových krytin, obkladů, sanitárního zařízení, kuchyňských linek. Rozvody elektřiny a vody vyměněny nebyly). V 1. NP se nachází vstupní chodba 18,6 m², byt 1+1 o velikosti 55,0 m² a komerční prostor 68,4 m² (komerční prostory jsou momentálně pronajaty a slouží jako prodejna a oprava jízdních kol). Ve 2. NP se nachází dva byty 2 + 1 o velikosti 74,0 m² a 88,0 m² (v tomto okamžiku nejsou tyto byty pronajaty). 3. NP: proběhla částečná výstavba celého podlaží (nová konstrukce střechy, krytina, plastová okna, střešní okna) která byla z rodinných důvodů majitele v roce 2023 pozastavena. Dle projektové dokumentace a stavebního povolení lze v tomto podlaží vystavět tři byty, z toho dva mezonetové, o velikosti 74,4 m², 69,4 m² a 79,4 m² (stavební povolení a projektová dokumentace k nahlédnutí). Dům je připojen na obecní vodovodní řád a kanalizaci, plynovod a přípojku elektřiny. Každý z bytů má svůj plynový kotel. Byty nejsou rozděleny na bytové jednotky. Dům je částečně podsklepen. Parkování vozidel je možné v blízkosti domu na obecním pozemku. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléře.

zdroj: sreality.cz, aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 465,00 m²

Zastavěná plocha: 234,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláří	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší	1,20
K3 Poloha - oceňovaný má horší polohu není v centru města	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je ve špatném stavu	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 500 000	465,00	22 581	0,88	19 871

Název: 03. Prodej činžovního domu 980 m²

Lokalita: Olomoucký kraj, Šumperk, Pusté Žibřidovice

Popis: Pusté Žibřidovice (německy Wüst Seibersdorf) je osada, která je v současnosti místní částí obce Jindřichov. Rozkládají se v horské úžlabině stoupající od západu na východ s obloukem na sever. Nadmořská výška osady je 450 až 600 metrů. Na kopci nad vsí stojí kostel zasvěcený Máří Magdaleně. Pusté Žibřidovice byly

starou německou osadou. V téhle malebné osadě vám nabízíme bytový dům se 14 byty. V současné době je 10 bytů pronajatých. Součástí objektu je i kotelna na tuhé palivo a čistička odpadních vod. Jednou z možností jak využít tenhle objekt je rekonstrukce bytů a případné vystavění nových bytů s následným odprodejem, nebo objekt zrekonstruovat a vytvořit rekreační ubytování vzhledem na blízkost termálů Velké Losiny nebo turistických oblastí Králiky a Dolní Morava. Pokud vás nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat.

zdroj: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 980,00 m²

Zastavěná plocha: 755,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší	0,95
K3 Poloha - oceňovaný má horší polohu	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je v horším stavu	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 500 000	980,00	12 755	0,69	8 801

Název: 04. Prodej činžovního domu 540 m²

Lokalita: Olomoucký kraj, Jeseník, obec Jeseník

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme komerční dům v centru města, ideální pro investici či vlastní podnikání. Zastavěná plocha 321 m², užitná plocha 540 m², zahrada 65 m². První podlaží má pět pronajatých místností a jednu s možností komerčního pronájmu nebo vytvoření apartmánu s vlastním vchodem a zahradou. Druhé podlaží nabízí sedm místností, šest je pronajatých, jedna volná. Ve třetím podlaží je kompletně zrekonstruovaný byt 3+1 (110 m²), který je pronajatý, druhý byt 2+kk (35 m²), kde je nova kuchyňská linka, je rovněž momentálně pronajatý. K dispozici je prostorný půdní prostor k dalšímu využití. Vytápění plynovým kotlem, napojeno na veřejnou kanalizaci, nové plastové okna a nové rozvody vody a elektřiny. Více informací u RK.

zdroj: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 540,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší	1,20
K3 Poloha - oceňovaný má horší polohu mimo centrum	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je špatném technickém stavu	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 900 000	540,00	16 481	0,88	14 503

Minimální jednotková porovnávací cena 8 801 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 18 494 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 30 800 Kč/m²

Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena 18 500 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 18 500 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 580,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 10 730 000 Kč

Rekapitulace

1. Objekt Bytový dům č.p.p. 670, k.ú. Jeseník 10 730 000,- Kč

Celkem zaokrouhleno 10 700 000,- Kč

F. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši:

REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	10 700 000,- Kč

Tržní hodnota zájmového majetku v k.ú. Jeseník je námi určena v následující výši:

10 700 000,-Kč

slovy: desetmilionůsedmsettisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr.Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

G. ODŮVODNĚNÍ

G.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost ve špatném stavebně-technickém stavu, ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Jeseník, s dobrým pozemkovým zázemím.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě **věcné a porovnávací metody**, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc s využitím pro účely bydlení. U všech použitých metod byla stanovena dílčí analýza výsledků a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Byl proveden podrobný průzkum podobných nemovitých objektů, a to v lokalitách obdobných k zájmovému majetku. Srovnatelné objekty, se kterými by se v poslední době obchodovalo, nebyly v předcházejícím údobí realizovány.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	10 700 000 Kč
Výnosová hodnota	0,00 Kč
Věcná hodnota nebyla použita	11 870 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota činí	10 700 000 Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota činí	10 700 000 Kč

Tržní hodnota zájmového majetku v k.ú. Jeseník, činí:

10 700 000,- Kč

slovy : desetmilionůsedmsettisíc Kč

G. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v místě.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

H. ZÁVĚR

H.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to:

- pozemků parc.č. 1052, zahrada a pozemku parc.č. 1053, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.p.670, bytový dům, vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3056, v k.ú. Jeseník, obec Jeseník, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2025**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

H.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Reality, s.r.o., IČO 25554824, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 33074 vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Vančurova 670/2, Jeseník, PSČ 790 01.

Místní šetření bylo provedeno dne **08.04.2026**.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili realitní nabídky, pak se jedná v tomto případě o určení/ stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbor, jsme provedli ocenění porovnávací metodou; vycházeli jsme z realitních nabídek. Cena/ hodnota určená na základě realitních nabídek je považována za tržní hodnotu. Cena obvyklá/ tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku zapsaného na LV č. 3056, k.ú. Jeseník, obec Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, činí:

10 700 000,- Kč

slovy : desetmilionůsedmsettisíc Kč

H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – nejsou. Veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých zadavatelem (zejména ověřená projektová dokumentace a společné územní a stavební rozhodnutí) a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou. Takto stanovená obvyklá cena nezohledňuje případné změny a odchylky od projektovaného stavu, které budou zaznamenány v projektové dokumentaci skutečného stavu.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

H.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.3056, k.ú. Jeseník

H.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek.

Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková, odhadce, právní a ekonomický poradce, Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav.

H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zpracovatel (vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele). Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail). Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán. Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2026

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 032793/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7224-047/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 28.06.2026

Příbráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 032793/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

3

1. Výpis z LV č 3056, k.ú. Jeseník

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536385 Jeseník

Kat.území: 658723 Jeseník

List vlastnictví: 3056

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**e-Finance Reality, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno**

25554824

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1052

589 zahrada

chráněná krajinná
oblast, chráněná
krajinná oblast -
IV. zóna, rozsáhlé
chráněné území,
zemědělský půdní
fond

1053

473 zastavěná plocha a
nádvoří

chráněná krajinná
oblast, chráněná
krajinná oblast -
IV. zóna, rozsáhlé
chráněné území

Součástí je stavba: **Jeseník, č.p. 670, byt.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1053

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

plynárenského zařízení, na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č. 6789-877/2019, právo vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním

Oprávnění pro

**GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567**

Povinnost k

Parcela: 1052

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 7700073209 6/VB ze dne 03.09.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2019 10:06:00. Zápis proveden dne
26.11.2019.**

V-2741/2019-811

Pořadí k **01.11.2019 10:06**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 09.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 08:44:00.
Zápis proveden dne 13.08.2024.**

V-1642/2024-811

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536385 Jeseník

Kat.území: 658723 Jeseník

List vlastnictví: 3056

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **e-Finance Reality, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, RČ/IČO: 25554824**
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1052	85800	589

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.05.2026 15:18:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.