ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 86771952026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. 607/1, jehož součástí je stavba č.p. 121, občanská vybavenost v k.ú. Krásné Loučky, obec Krnov, okres Bruntál

Znalec: Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Číslo posudku v evidenci znalce: 8677-195/2026

Zadavatel: VERMON AGENCY, s.r.o. v likvidaci
náměstí T.G. Masaryka 976/13, 690 02 Břeclav

TRŽNÍ HODNOTA	**2 852 000 Kč**

Počet stran: 19 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.09.2026 **Vyhotoveno:** V Jaroměřicích nad Rokytnou 22.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je tržní hodnota pozemku p.č. 607/1, jehož součástí je stavba č.p. 121, občanská vybavenost v k.ú. Krásné Loučky, obec Krnov, okres Bruntál

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení tržní hodnoty pozemku p.č. 607/1, jehož součástí je stavba č.p. 121, občanská vybavenost v k.ú. Krásné Loučky, obec Krnov, okres Bruntál

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

Objednatelem posudku nebyly sdělené skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.09.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě
- Z realitní inzerce sreality.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 206 pro k.ú. Krásné Loučky, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 22.9.2026
- snímek katastrální mapy
- platný územní plán obce
- mapa oblasti
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje pro porovnání byly čerpány ze třech zdrojů:
Realitní inzerce sreality.cz

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V tomto případě není stanovena. Jedná se o restauraci, kde je obecně trh v současné době omezen.

V okolí nebyly zjištěny případy skutečně realizovaných prodejů. Pokud byly nalezeny případy ve vzdálenějších lokalitách, nebylo možné najít původní inzeráty a tudíž nejsou veřejně přístupné údaje o technickém stavu. Proto jsem se rozhodl použít údaje ze současné realitní inzerce a určit tak tržní hodnotu.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo nabízeny, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byly hledány obdobné nemovité věci z okolí s cenovými údaji. Přímo v obci nebyl v posledních dvou letech uskutečněn žádný převod obdobné nemovité věci, proto byly do porovnání zahrnuty i nemovitosti ze širšího okolí. Ani zde nebyl nalezen vhodný případ. Proto byly pro porovnání použity případy z realitní inzerce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Byl zpracován a souhrn dat a uvedena veškerá zjištění na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence KN, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Krnov, k.ú. Krásné Loučky
Adresa nemovité věci: Okružní 121, 794 01 Krnov

Vlastnické a evidenční údaje

VERMON AGENCY, s.r.o. v likvidaci, náměstí T.G. Masaryka 976/13, 690 02 Břeclav, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena. Údaje z KN odpovídají skutečnosti. Součástí pozemku p.č. 607/1 je objekt restaurace. Podle platného územního plánu je pozemek v ploše SU - plochy smíšené, obytné s hlavním využitím bydlení a občanská vybavenost. Podle povodňového plánu se pozemek nachází v záplavovém území Q20.

Místopis

Nemovitá věc se nachází v okrajové části Krnova v části Krásné Loučky na ulici Okružní.
Vzdálenost do centra města je asi 5km. Severním směrem je řeka Opavice, která tvoří hranici s Polskem

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je umístěny v lokalitě samostatně stojících rodinných domů. Jedná se o bývalou restauraci. Přístup je pouze z nezpevněného pozemku, který je ve spoluvlastnictví devíti fyzických osob. Vlastní restaurace je samostatně stojící s částečným podsklepením a dvěma nadzemními podlažími. Z dalších staveb se vyskytují pouze zbytky oplocení. Přední oplocení z ocelových rámu neodpovídá hranicím pozemku. Na pozemku se vyskytuje celá řada porostů - převážné vzniklých spontánně. Podél jižního a východního okraje se nachází vzrostlé jehličnany. Při zaměření nebyl přístup k přístavbě, plocha je zarostlá křovinami, výměry jsou změřeny z vnitřní strany a kontrolovány podle katastrální mapy.
Oceňovaný objekt se nachází v záplavovém území Q20. Nejedná se přitom pouze o teoretické povodňové ohrožení vyplývající z mapového vymezení záplavového území. Objekt byl podle zjištěných skutečností skutečně zaplaven v letech 1997 a 2024, přičemž při povodňových událostech

dosáhla voda do provozních místností. Opakované skutečné zaplavení představuje významný negativní faktor ovlivňující tržní atraktivitu nemovitosti. U objektu využívaného jako restaurace je nutno zohlednit zejména riziko poškození stavebních konstrukcí, vnitřního vybavení a technologického zařízení, riziko přerušení provozu, náklady na odstranění následků povodně a nejistotu spojenou s opakováním povodňové události.
Dále se zabýval znalec otázkou, zda se nerealizují některá protipovodňová opatření. Z veřejných zdrojů bylo zjištěno, že pro samotné Krásné Loučky se protipovodňová ochrana teprve prověřuje, takže zatím nepředpokládám, že budoucí opatření již současné povodňové riziko odstraní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: záplavové území Q20

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Užíváno do roku 1997.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.607/1
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Restaurace
   1.3. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Pozemek p.č.607/1

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Při porovnání ceny vycházím z inzertní databáze.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Okružní 121 794 01 Krnov
LV:	206
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Krnov
Katastrální území:	Krásné Loučky
Počet obyvatel:	22 518

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 036,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - voda, nn, dešťová kanalizace	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - integrovaný systém IREDO 17 párů spojů denně	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - školka, obchod	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **1 250,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Přístup pouze přes cizí pozemky - p.č. 607/2.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}756}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}720}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby - objekt nelze bez zásadní rekonstrukce užívat	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,670}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,507}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,482}$

1. Pozemek p.č.607/1

1.1. pozemky

Zastavěný pozemek. Přístup je z nezpevněného prostranství, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,720}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,670}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,720 * 1,000 * 0,670 = \mathbf{0,482}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 250,-	0,482		602,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	607/1	1 131	602,50	681 427,50
Stavební pozemek - celkem			1 131		**681 427,50**

1.2. Restaurace

Jedná se o samostatně stojící objekt s částečným podsklepením a dvěma nadzemními podlažími. V I.NP se nachází prostory bývalé restaurace včetně kuchyně a sociálního zařízení. Ve II.NP je společenský sál o výměře 132m².

Základy jsou tvořeny základovými pasy bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné o tl. 45-60cm. Stropy s rovným podhledem, střecha je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon, nad přístavbou je střecha pultová. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu - neúplné. Schody jsou žulové a betonové. Venkovní omítky vápenné hladké, vnitřní štukové, vápenné. Vnitřní obklady jsou v sociálních zařízeních a v kuchyni. Okna zdvojená, dřevěná. Dveře hladké, podlahy z keramické dlažby, parketové a betonové. Rozvody vody, kanalizace a nn - neúplné a nefunkční. Topení není.

Odhaduji, že objekt pochází přibližně z roku 1900. Zdivo v I.NP je je vlhké, omítky opadané, místy otlučené do výše jednoho metru. Následky povodně z roku 2024 nebyly odstraněny, podlaha v I.NP je částečně pokryta nánosem bahna. Krov je napaden dřevokazným hmyzem, do objektu již řadu let zatéká. Pravděpodobně jsou narušeny stropní konstrukce. Objekt není schopen užívání bez zásadní rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
I.PP	4,69*5,95+2,16*2,89+4,25*2,08	=	42,99
I.NP	23,81*9,46+14,38*4,71+6,80*5,20+4,75*0,45	=	330,47
II.NP	23,81*9,46	=	225,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	42,99 m²	2,05 m	88,13
I.NP	330,47 m²	3,23 m	1 067,42
II.NP	225,24 m²	3,30 m	743,29
Součet	**598,70 m²**		**1 898,84**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 898,84 / 598,70	= 3,17 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	598,70 / 3	= 199,57 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(4,69*5,95+2,16*2,89+4,25*2,08)*(2,15)	=	92,42 m³
I.NP	(23,81*9,46) *3,23+(14,38*4,71+6,80*5,20+4,75*0,45)*(3,43)	=	1 088,46 m³
II.NP+ střecha	(23,81*9,46)*(3,30+0,45+0,5*3,62)	=	1 252,35 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	92,42 m³
I.NP	NP	1 088,46 m³
II.NP+ střecha	Z	1 252,35 m³
Obestavěný prostor - celkem:		2 433,23 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	P	0,30	100	0,46	0,14
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,28

Koeficient vybavení K_4:		**0,6728**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9531
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9625
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6728
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	**5 045,72**
Plná cena: 2 433,23 m³ * 5 045,72 Kč/m³	=	**12 277 397,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 126 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 151 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 126 / 151 = 83,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,4 % / 100)	*	0,166
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 038 047,95 Kč**
Koeficient pp	*	0,482
Cena stavby CS	=	**982 339,11 Kč**
Restaurace - cena zjištěná	=	**982 339,11 Kč**

1.3. Trvalé porosty

Porosty jsou v částečném zápoji.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk, borovice na pozemku p.č.: 607/1			25 roků	6,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 60 %	6 336,-	38 016,-
Součet:				38 016,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	38 016,-
Trvalé porosty			=	**38 016,- Kč**

Pozemek p.č.607/1 - rekapitulace

1.1. Pozemky:	**681 427,50 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Restaurace	982 339,11 Kč
1.3. Trvalé porosty	38 016,- Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**1 020 355,11 Kč**
Pozemek p.č.607/1 - cena zjištěná celkem	=	**1 701 782,61 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.607/1

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha pro výpočet je odvozena ze zastavěných ploch podlaží, vstup do některých místností byl nebezpečný:

I.PP - 43*0,40 = 17,20m2
I.NP - 330*0,80 = 264 m2
I.NP - 225*0,80 = 180 m2

celkem: 461,20m2

Uvedené korekční koeficienty jsou běžně užívané a uložené takto v databázích znalců.

Užitná plocha celkem: 461 m2

Užitná plocha:	461,00 m^2
Obestavěný prostor:	2 433,00 m^3
Zastavěná plocha:	330,00 m^2
Výměra pozemku:	1 131,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Je provedeno porovnáním s obdobnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení. Porovnání je provedeno jako jeden celek - budova a pozemky. Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny.Tato jednotková cena je získaná statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální a pak přepočtena na jednotkovou cenu objektu.

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří bývají v první fázi nadhodnocené. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové. Tento koeficient bývá menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Další koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Prodej ubytovacího zařízení 328 m2

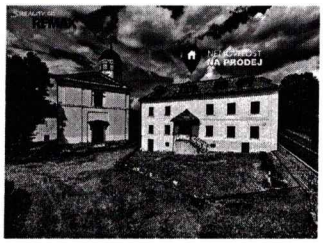
Lokalita: Jiříkov - Sovinec

Popis: Historická budova s výrazným charakterem a atmosférou je aktuálně v nedokončené rekonstrukci a čeká na investora, který využije její plný potenciál. Cihlový dům se nachází v části obce Sovinec (okres Bruntál) s celkovou plánovanou užitnou plochou 328 m2 a aktuální evidovanou zastavěnou plochou 426 m2, situovanou na pozemku o celkové rozloze 661 m2. Nemovitost je napojená na vodovodní přípojku a elektrickou energii, odpady jsou svedeny do septiku. Možnost parkování na pozemku nemovitosti.

Pozemek: 661,00 m^2
Užitná plocha: 328,00 m^2
Zastavěná plocha: 426,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Poloha - výrazně menší obec	1,05
K3 Celkový stav - lepší	0,45
K4 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - není záplavová oblast	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Poloha - výrazně menší obec; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - není záplavová oblast;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
6 580 000	328,00	20 061	0,35	**7 021**

2. Prodej restaurace 192 m2

Lokalita: Křišťanovice

Popis: Nabízím k prodeji objekt bývalé hospůdky v obci Křišťanovice, který můžete přetvořit na penzion nebo restauraci. Užitná plocha cca 192 m2. Pozemek 1 669 m2. Cihlová, suchá stavba, napojení na vodu a elektřinu, možnost rekolaudace na bydlení. Obec Křišťanovice leží v krásné přírodě a jen 6 km od přehrady Slezská Harta – ideální pro rekreaci, turistiku i podnikání v cestovním ruchu.

Pozemek: 1 669,00 m^2
Užitná plocha: 192,00 m^2
Zastavěná plocha: 227,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Poloha - menší obec	1,05
K3 Celkový stav - lepší	0,50
K4 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - není v zátopovém území	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Poloha - menší obec; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - není v zátopovém území;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 900 000	192,00	15 104	0,36	**5 437**

3. Prodej komerční nemovitosti 200 m2

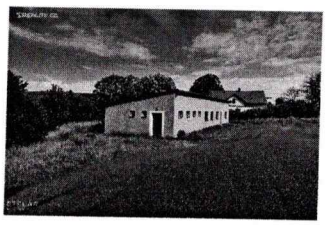
Lokalita: Krásné Loučky, Krnov - Krásné Loučky

Popis: Nabízíme k prodeji víceúčelový objekt. Nemovitost byla v minulosti využívána jako administrativní a skladovací budova a svou dispozicí i technickým řešením je připravena na komerční využití. Součástí budovy je navazující pozemková plocha se zpevněným povrchem a dostatečnou únosností pro provoz, manipulaci a odstavení těžké dopravní techniky (TIR, nákladní vozy, stavební mechanizace). Plocha je vhodná pro parkování, otáčení a nakládku/vykládku, případně jako manipulační či logistické zázemí. K budově patří pozemek o rozloze 950m2. Pozemek dále poskytuje výhodné podmínky pro budoucí dostavbu či rozšíření objektu, a umožňuje tak navýšit kapacitu a přizpůsobit prostory konkrétním potřebám nového vlastníka. Pozemek může sloužit k odstavení vozidel nebo skladování. Budova je v současnosti pronajímána pro administrativní a skladovací účely a díky svému umístění a parametrům nabízí široké spektrum využití – od logistického centra, přes výrobní prostory, až po kombinaci kancelářského a provozního zázemí.

Pozemek: 950,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²
Zastavěná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Poloha - okrajová část	1,01
K3 Celkový stav - lepší	0,50
K4 Vliv pozemku - mírně menší	1,01
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - není v záplavovém území	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Poloha - okrajová část; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mírně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - není v záplavovém území;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 299 000	200,00	16 495	0,37	**6 103**

Srovnatelné nemovité věci

cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	KC	upr. jedn. cena
1. Prodej ubytovacího zařízení 328 m2									
6 580 000,-	328	20 061,-	0,90	1,05	0,45	1,02	0,80	0,35	7 021,-
2. Prodej restaurace 192 m2									
2 900 000,-	192	15 104,-	0,90	1,05	0,50	0,95	0,80	0,36	5 437,-
3. Prodej komerční nemovitosti 200 m2									
3 299 000,-	200	16 495,-	0,90	1,01	0,50	1,01	0,80	0,37	6 103,-

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány tři nemovité věci z okolí. Všechny jsou ve výrazně lepším technickém stavu. U oceňovaného objektu je pravděpodobně nutná výměna částí stropní konstrukce a krovu, krytiny, části podlah, rozvodů ZTI, nn, zřízení topení. Znamená to tedy, že musí být vyměněno více jak 50% konstrukcí (myšleno cenově).
K nemovitostem náleží k nim různě velké pozemky, jsou umístěny v různých lokalitách.
Oceňovaná nemovitá věc se nachází záplavovém území Q20. Podle zjištění z veřejných zdrojů byla nemovitá věc zatopena opakovaně - v letech 1997 a 2024. Voda pronikla do provozních prostorů.

Při stanovení korekce za povodňové riziko bylo přihlédnuto mimo jiné k odborným poznatkům Ústavu soudního inženýrství VUT, včetně práce zabývající se vlivem umístění nemovitostí v záplavové zóně na jejich obvyklou cenu přímo v lokalitách Krnova a Bruntálu. Současně bylo přihlédnuto k metodice hodnocení zvláštních vlivů, která řadí nebezpečí záplav mezi významné cenové vlivy a připouští pro tento faktor korekci až do -25 %. Výsledná korekce však není převzata mechanicky z uvedených zdrojů, ale je stanovena individuálně s ohledem na konkrétní stav oceňované nemovitosti, její umístění v Q20 a zejména opakované skutečné zaplavení v letech 1997 a 2024.
S přihlédnutím k charakteru rizika, umístění nemovitosti v Q20, opakovanému zaplavení v letech 1997 a 2024 a dosažené výšce zaplavení je v ocenění uplatněna korekce ve výši 20 %.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 437 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 187 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	7 021 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**6 187 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	461,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 852 207 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.607/1		1 701 783,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	681 427,50 Kč	
1.2. Restaurace	982 339,- Kč	
1.3. Trvalé porosty	38 016,- Kč	
	= 1 701 783,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: **1 701 783,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 701 780,- Kč**

slovy: Jeden milion sedm set jeden tisíc sedm set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**1 701 780 Kč**
slovy: Jeden milion sedm set jeden tisíc sedm set osmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.607/1 2 852 207,- Kč

Porovnávací hodnota	**2 852 207 Kč**

Tržní hodnota	**2 852 000 Kč**
slovy: Dva miliony osm set padesát dva tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je tržní hodnoty pozemku p.č. 607/1, jehož součástí je stavba č.p. 121, občanská vybavenost v k.ú. Krásné Loučky, obec Krnov, okres Bruntál

Volba oceňovací metody ke stanovení tržní hodnoty:

Podle §1c vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny určí i cena zjištěná.

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním
Pro určení tržní hodnoty ceny je použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda:
Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplaceny nebo nabízeny. Dále jsou provedeny korekce ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedením analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla tržní hodnota cena určena ve výši hodnoty určené porovnáním.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Odborná otázka:
Jaká je tržní hodnota pozemku p.č. 607/1, jehož součástí je stavba č.p. 121, občanská vybavenost v k.ú. Krásné Loučky, obec Krnov, okres Bruntál
Odpověď znalce na odbornou otázku:
Tržní hodnota pozemku p.č. 607/1, jehož součástí je stavba č.p. 121, občanská vybavenost v k.ú. Krásné Loučky, obec Krnov, okres Bruntál je na základě provedených výpočtů stanovena v uvedené výši.

Tržní hodnota	**2 852 000 Kč**
slovy: Dva miliony osm set padesát dva tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Další podmínky snižující přesnost závěru nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 14.9.2026	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.206	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudkem se nepřezkoumává jiný znalecký posudek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 86771952026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v Seznamu znalců, tlumočníků a překladatelů Ministerstva spravedlnosti ČR, den zápisu 12.9.1991 pro základní obor ekonomika, (36/1967 Sb.) odvětví ceny a odhady nemovitostí, základní obor stavebnictví(36/1967 Sb.) Stavby obytné, Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 86771952026.

V Jaroměřicích nad Rokytnou 22.09.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.





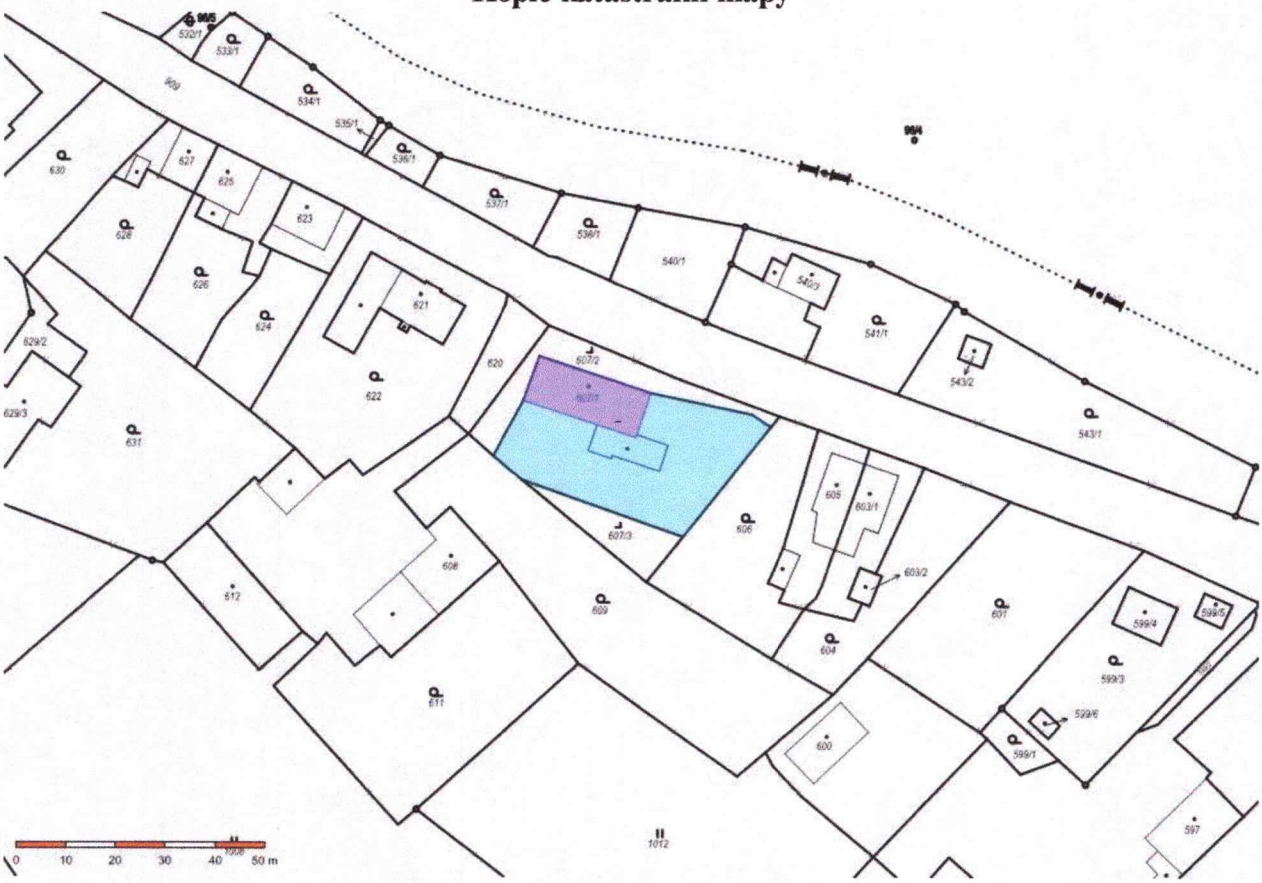






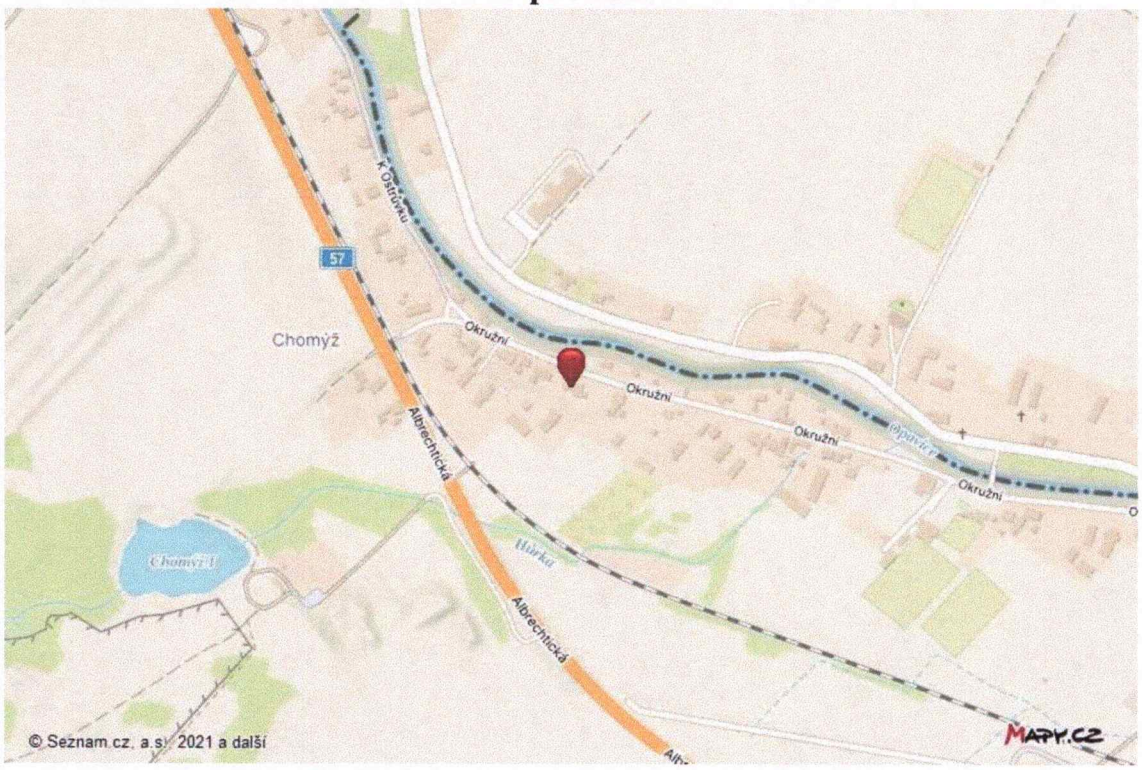


Kopie katastrální mapy

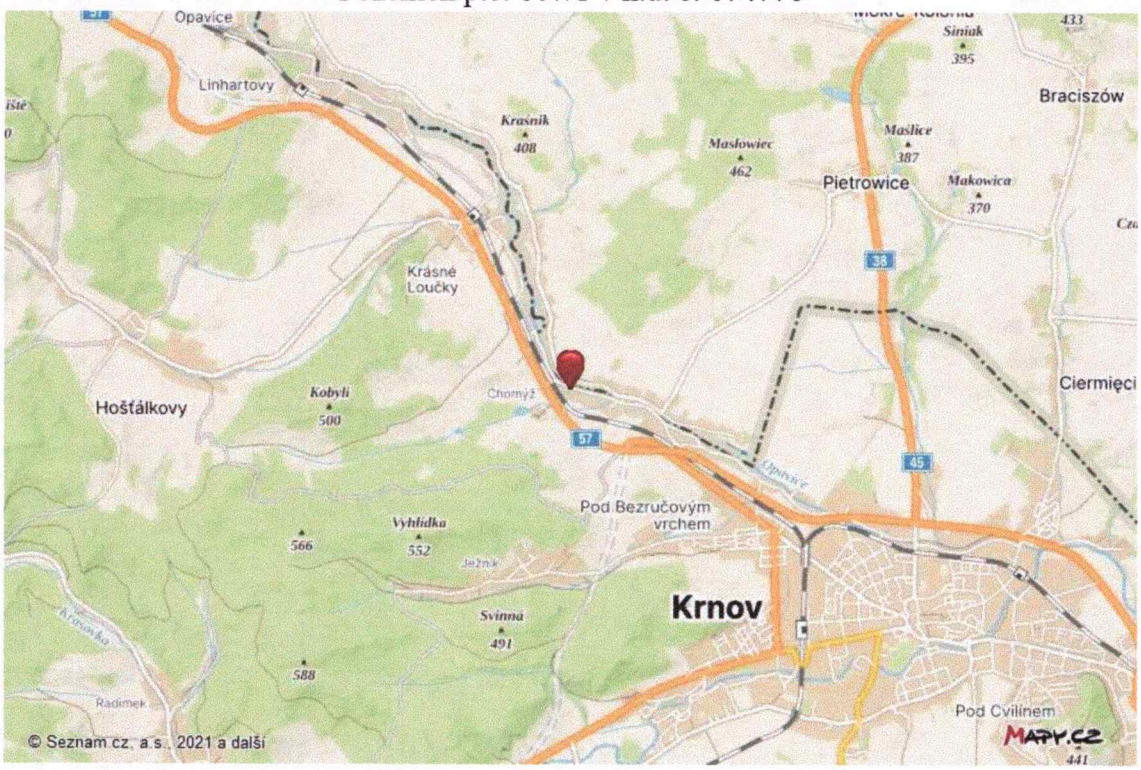


Pozemek p.č. 607/1 v k.ú. č. 674770

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 607/1 v k.ú. č. 674770



Pozemek p.č. 607/1 v k.ú. č. 674770

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.09.2026 20:35:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597520 Krnov**

Kat.území: **674770 Krásné Loučky** List vlastnictví: **206**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
VERMON AGENCY, s.r.o. v likvidaci, náměstí T. G. Masaryka 976/13, 69002 Břeclav	**25594125**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
607/1	**1131**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Krásné Loučky, č.p. 121, obč.vyb.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **607/1**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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 22.06.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2001.**

V-913/2001-831

Pro: **VERMON AGENCY, s.r.o. v likvidaci, náměstí T. G. Masaryka 976/13, 69002 Břeclav** *RČ/IČO:* **25594125**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 22.09.2026 20:50:32

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/.