ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 022/2025

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 411/9 umístěné v bytovém domě č.p. 411 v části obce Světlá na pozemku st. parcela č. 570 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 501/5000 zapsaného na LV 519 resp. bytový dům a pozemek na LV 312 vše pro katastrální území Světlá ve Slezsku a obec Světlá Hora vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 035/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	**1 500 000 Kč**

Počet stran: 21 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 20.7.2025 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 4.8.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odborného odhadu je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 411/9 umístěné v bytovém domě č.p. 411 v části obce Světlá na pozemku st. parcela č. 570 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 501/5000 zapsaného na LV 519 resp. bytový dům a pozemek na LV 312 vše pro katastrální území Světlá ve Slezsku a obec Světlá Hora vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

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. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno

ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Světlá Hora leží v severovýchodní České republice, v pohoří Jeseníky,v okrese Bruntál a v Moravskoslezském kraji cca 7 km severozápadně od města Bruntál. Vznikla v roce 1960 spojením obcí Světlá a Andělská Hora. Místo se pyšní bohatou historií, poprvé doloženou v roce 1267, a bylo dříve ovlivněno zemědělstvím a těžbou. Světlá Hora je obzvláště známá svou tradicí výroby likérů – zde se vyráběly slavné bylinné likéry jako "Altvater-Urquell" a "Sternmarke". Dnes obec udržuje partnerské vztahy s městem Rieste (Německo) a obcí Groß Neukirch (Polsko). Ve města převládá obytná zástavba a je zde potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost a žije zde cca 1400 obyvatel.

Část města Světlá leží severně od kmenové část obce. Převládá zde obytná nízkopodlažní zástavba, v místě je potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Obce Světlá Hora, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zvýšeným rizikem vzniku povodně/záplavy.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Světlá Hora, k.ú. Světlá ve Slezsku

Adresa nemovité věci: Světlá 411, 793 31 Světlá Hora

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Altenburger, Krátká 436, 793 51 Břidličná, LV: 519, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.severomoravskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a indentifikační údaje objednatele - viz výše
- Výpis z katastru nemovitostí vygenerován znalcem dálkovým přístupem – viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.7.2025 v 15:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře externí prohlídkou.
- Prohlášení vlastníka - nebylo předloženo
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření a předána vlastníkem
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severomoravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.7.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

156/7	Obec Světlá Hora, Světlá 374, 79331 Světlá Hora
2058/1	Obec Světlá Hora, Světlá 374, 79331 Světlá Hora

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:
Oceňované nemovitosti se nacházejí v CHKO Jeseníky.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:
Nájemní smlouva k bytu nebyla předložena.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby ani prohlášení vlastníka. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 20.7.2025 externí prohlídkou. Aktuální fotodokumentaci poskytl znalci přímo vlastník.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 411 se nachází v části obce Světlá v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní zástavbou. Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 411 na pozemku st. parcela č. 570 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Světlá ve Slezsku. Objekt je vnitřní řadový, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu. Celý objekt má celkem jednu sekci se samostatným vchodem. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál bytového domu není oplocen. Bytový dům byl, dle zjištění údajů RÚIANu, kolaudován na přelomu 80. a 90. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav domu je průměrný až dobrý.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Světlá Hora se může pohybovat v rozmezí 900 - 1 100,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v horní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 1 100,- Kč/m^2. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	570	236	1 100,00	501 / 5 000	26 012
Celková výměra pozemků		**236**	**Hodnota pozemků celkem**		**26 012**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 411/9 v objektu č.p. 411

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys se čtyřmi nadzemními podlažími a s plochou střechou. Stavba bytového domu č.p. 411 je vnitřní řadová, má jednu sekci (vchod), klasickou dispozici panelového bytového domu s centrálním schodištěm a bez osobního výtahu ve středu dispozice. V objektu je celkem 11 bytů. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn ve 4. nadzemním podlaží.

Objekt je z přelomu 80. a 90. let minulého století, v současné době je plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný až dobrý. Byla provedena částečná rekonstrukce (zateplení fasády, výměna oken, oprava střechy, stoupaček). Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný po částečné rekonstrukci - rok 2017 částečná výměna podlah, rok 2014 - rekonstrukce koupelny vč. renovace bytového jádra, kuchyně, rozvody elektro, rok 2008 - výměna oken) .

Půdorys objektu : obdélníkový
Nosná konstrukce svislá : panelová
Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém
Izolace : provedena svislá i vodorovná
Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém
Schodiště : betonové
Střecha : plochá
Střešní krytina : pravděpodobně povlaková PVC
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : je instalován
Vytápění a TUV : dálkové

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, plyn PB vlastní láhev

Popis vybavení bytu č. 411/9
Vnitřní úprava stěn : štuková omítka
Podlaha : PVC, plovoucí, keramická dlažba
Okna : plastová zdvojená
Dveře : hladké
Vrata : nevyskytují se
El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
Vytápění : centrální s radiátory s dálkovým zdrojem
Rozvod vody : teplé i studené
Rozvod plynu : proveden PB rozvod z tlakové lahve
Zdroj teplé vody : centrální
Sociální zařízení : umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC v repasovaném jádře z SDK
Kuchyňské vybavení : linka, dřez, sporák PB, digestoř
Ostatní :: zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	**Typ výměry**	**Podlahová plocha**	**Koeficient**	**Užitná plocha**
chodba	Obytné prostory	7,46 m^2	1,00	7,46 m^2
pokoj 1	Obytné prostory	12,14 m^2	1,00	12,14 m^2
pokoj 2	Obytné prostory	20,95 m^2	1,00	20,95 m^2
pokoj 3	Obytné prostory	12,18 m^2	1,00	12,18 m^2
kuchyně	Obytné prostory	8,84 m^2	1,00	8,84 m^2
koupelna	Obytné prostory	3,85 m^2	1,00	3,85 m^2
WC	Obytné prostory	1,88 m^2	1,00	1,88 m^2
lodžie nezasklená	Obytné prostory	2,58 m^2	0,50	1,29 m^2
sklep	Obytné prostory	4,20 m^2	0,50	2,10 m^2
Celková podlahová plocha		**74,08 m^2**		**70,69 m^2**

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	70,69
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 767 250
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 148 713**

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 411/9

Oceňovaná jednotka

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % lodžie a 50 % sklepní kóje či sklepa mimo byt tj. 67,30 m^2 + 0,50 * 2,58 m^2 lodžie + 0,50 * 4,20 m^2 sklepa = 70,69 m^2 .

Lokalita:	Světlá Hora, část obce Světlá
Popis:	panelový dům
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	4.
Užitná plocha:	70,69 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **Byt vel. 2+1 v obci Světlá Hora**

Lokalita: část obce Světlá

Popis: Byt 2+1 ve Světlé Hoře o dispozici 2+1 a velikosti 54 m2 v obci Světlá Hora. Byt se nachází v centru obce s dojezdovou vzdáleností 9 km a 10 min do města Bruntál. Byt je světlý, má dobré dispoziční řešení a nabízí tak pohodlné bydlení obklopené přírodou. Pokud hledáte místo s potenciálem, kde si vytvoříte domov přesně podle sebe, tak tento byt je ideální volbou. Bytový dům je zateplený a jsou zde nová plastová okna. V obci se nachází základní občanská vybavenost jako je obchod a pošta. V blízké obci Andělská Hora je potom škola a školka a v zimně zde jistě oceníte lyžařský areál Annaberg. Vše ostatní lze vyřídit nedaleko v městě Bruntál.
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 54 m^2 + 0,50 * 4,00 m^2 sklep = 56 m^2

Podlaží: 4.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 56,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v rezervaci	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá balkon	1,02

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.8.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 490 000	56,00	26 607	0,83	**22 084**

Název: **Byt vel. 4+1 v obci Světlá Hora**

Lokalita: část obce Světlá

Popis: Zrekonstruovaný celý byt 4+1 v přízemí bytového domu ve Světlé v Moravskoslezském kraji, nedaleko od Bruntálu. Byt je po rekonstrukci 2023-2024 dokončena. Komplet nové podlahy, vybetonované a položené linoleum v celém bytě, kromě koupelny, WC a vstupní chodby. Tam je na podlaze dlažba.Koupelna a WC - nové obklady. Perlička v koupelně je vířivá vana. V kuchyni je vestavěná kuchyňská linka i spotřebiče. Ve všech pokojích jsou nové sádrokartony, včetně stropu, kde je zabudované bodové osvětlení
Dále všude v bytě jsou nové obložky a nové dveře.
Po celém bytě je natažena nová elekřina,včetně jističů. Nové vodovodní potrubí i odpadní potrubí. Topení je udělané také nově v mědi + nové radiátory.Trubky jsou schované za sádrokartony,takže nejsou vidět. Ohřev vody je el.bojler,který je umístěn ve sklepě pod bytem ,aby nezavazel. Okna jsou plastové. K bytu patří dva sklepní prostory.
Ze Světlé se pohodlně dostanete za 10 min do Bruntálu ,za 15 min do Vrbna pod Pradědem ,kde po cestě je Ski sjezdovka v Andělské Hoře .
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 85 m^2 + 0,50 * 10 m^2 sklep = 90 m^2

Podlaží: 1..
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděné
Užitná plocha: 90,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá balkon	1,02

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.8.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 900 000	90,00	32 222	0,70	**22 555**

Název: **Byt vel. 2+1 v obci Světlá Hora**

Lokalita: část obce Světlá

Popis: Byt vel. 2+1 ve 2.NP bytového zděného domu ve Světlé v Moravskoslezském kraji, nedaleko od Bruntálu. Byt je v dobrém technickém stavu, má dva sklepy, objekt bez výtahu. V kuchyni je vestavěná kuchyňská linka i spotřebiče, plynový sporák na PB. Koupelna s vanou a umyvadlem. Ohřev vody je el.bojler. Ze Světlé se pohodlně dostanete za 10 min do Bruntálu ,za 15 min do Vrbna pod Pradědem ,kde po cestě je Ski sjezdovka v Andělské Hoře .
Užitná plocha dle zjištění znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 56 m^2 + 0,50 * 12 m^2 sklepy odhad = 62 m^2

Podlaží: 2.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděné
Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodejní cena pod V-1676/2024-801	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,94
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá balkon	1,02

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.8.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 300 000	62,00	20 968	0,96	**20 129**

Minimální jednotková porovnávací cena	20 129 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 589 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 555 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**21 589 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	70,69 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 526 126 Kč**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	**1 526 126 Kč**
Věcná hodnota	**1 174 725 Kč**
z toho hodnota pozemku	26 012 Kč

Tržní hodnota	**1 500 000 Kč**

slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ lodžie a sklep
+ zateplený objekt

Slabé stránky

- 4.NP bez výtahu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v obci Světlá Hora. Objekt je v průměrném až dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je též dobrý. O obdobné byty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum obce základní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota bytové jednotky č. 411/9 umístěné v bytovém domě č.p. 411 v části obce Světlá na pozemku st. parcela č. 570 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 501/5000 zapsaného na LV 519 resp. bytový dům a pozemek na LV 312 vše pro katastrální území Světlá ve Slezsku a obec Světlá Hora vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál byla odhadnuta ve výši 1 500 000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou stanoveny bez podmínek. Mezi skutečnosti, které mohou snižovat přesnost stanovené tržní hodnoty, lze zařadit skutečnost, že nebylo možno provést porovnání se stejnými bytovými jednotkami v místě a je možno tudíž uvažovat s rozsahem snížení přesnosti odhadu tržní hodnoty přibližně o ± 10 %.

V Českých Budějovicích 4.8.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 022/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 519	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.8.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 30.7.2025	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.04.2025 08:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597872 Světlá Hora**

Kat.území: **760463 Světlá ve Slezsku** List vlastnictví: **519**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Altenburger Lukáš, Krátká 436, 79351 Břidličná	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
411/9	**byt**		**byt.z.**	**501/5000**

Vymezeno v:

Budova **Světlá, č.p. 411, byt.dům, LV 312**

na parcele **St. 570, LV 312**

Parcela **St. 570** **zastavěná plocha a nádvoří** **236m2**

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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění veškerých i budoucích pohledávek s příslušenstvím do celkové výše : 300 000,- Kč, vzniklé do 30.9.2034 včetně odpovídajícího podílu na společných částech budovy a pozemku

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Jednotka: 411/9

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0320720189_ZN ze dne 20.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2009.**

  V-2150/2009-801

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů do celkové výše: 1 000 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklých do 16.9.2050 včetně odpovídajícího podílu na společných částech budovy a pozemku

  Oprávnění pro

  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k

  Jednotka: 411/9

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1029008801/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2015 09:31:42. Zápis proveden dne 11.11.2015; uloženo na prac. Bruntál**

  V-4061/2015-801

  Pořadí k **21.10.2015 09:31**

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.04.2025 08:15:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597872 Světlá Hora**

Kat.území: **760463 Světlá ve Slezsku** List vlastnictví: **519**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1029008801/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2015 09:31:42. Zápis proveden dne 11.11.2015; uloženo na prac. Bruntál**

V-4061/2015-801

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1029008801/1 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2015 09:31:42. Zápis proveden dne 11.11.2015; uloženo na prac. Bruntál**

V-4061/2015-801

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Altenburger Lukáš, Krátká 436, 79351 Břidličná, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 02.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2015 13:27:13. Zápis proveden dne 03.12.2015.**

V-4314/2015-801

Pro: **Altenburger Lukáš, Krátká 436, 79351 Břidličná** *RČ/I*[redacted]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.04.2025 08:15:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597872 Světlá Hora**

Kat.území: **760463 Světlá ve Slezsku** List vlastnictví: **519**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

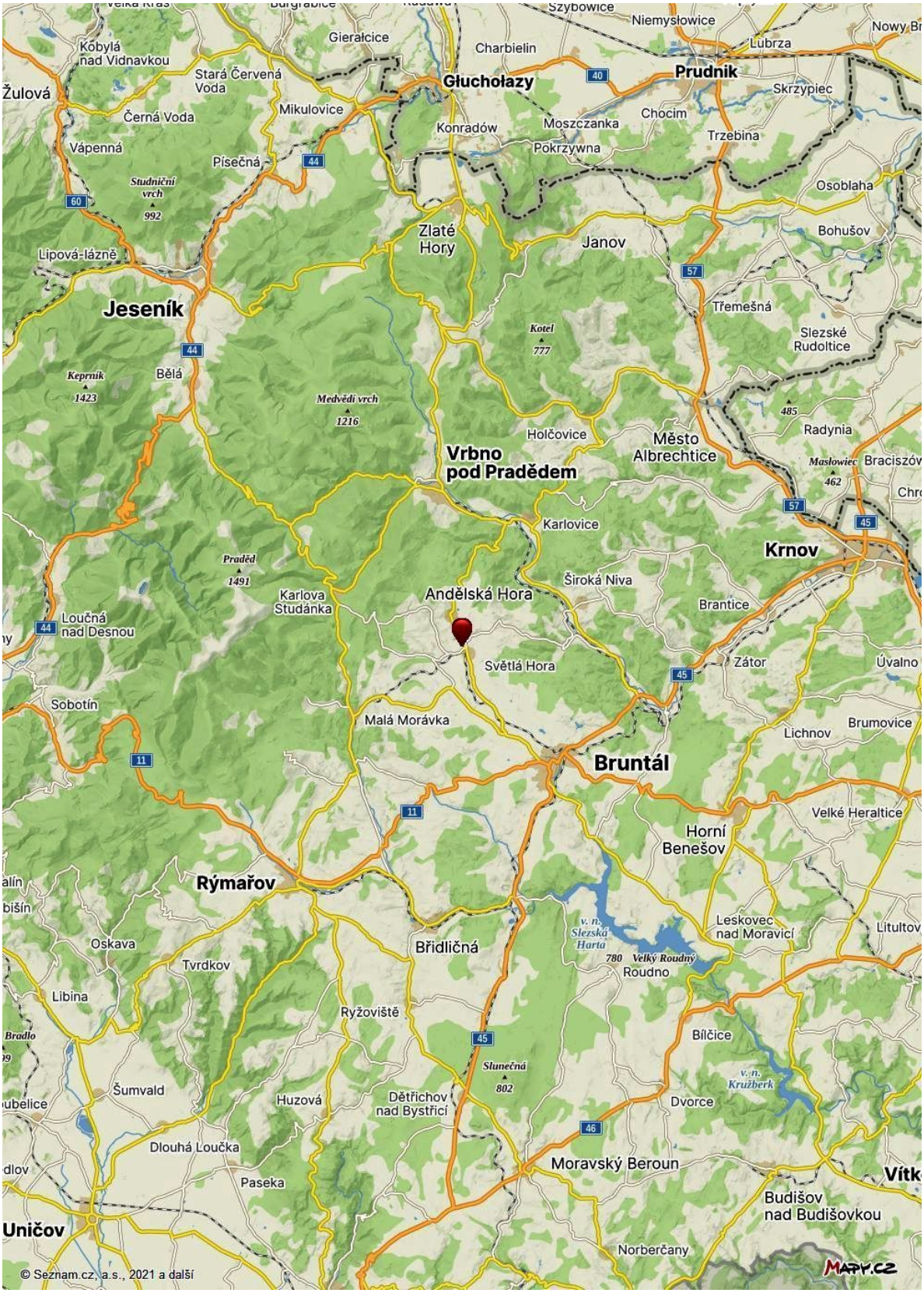
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.04.2025 08:27:27

Podpis, razítko:

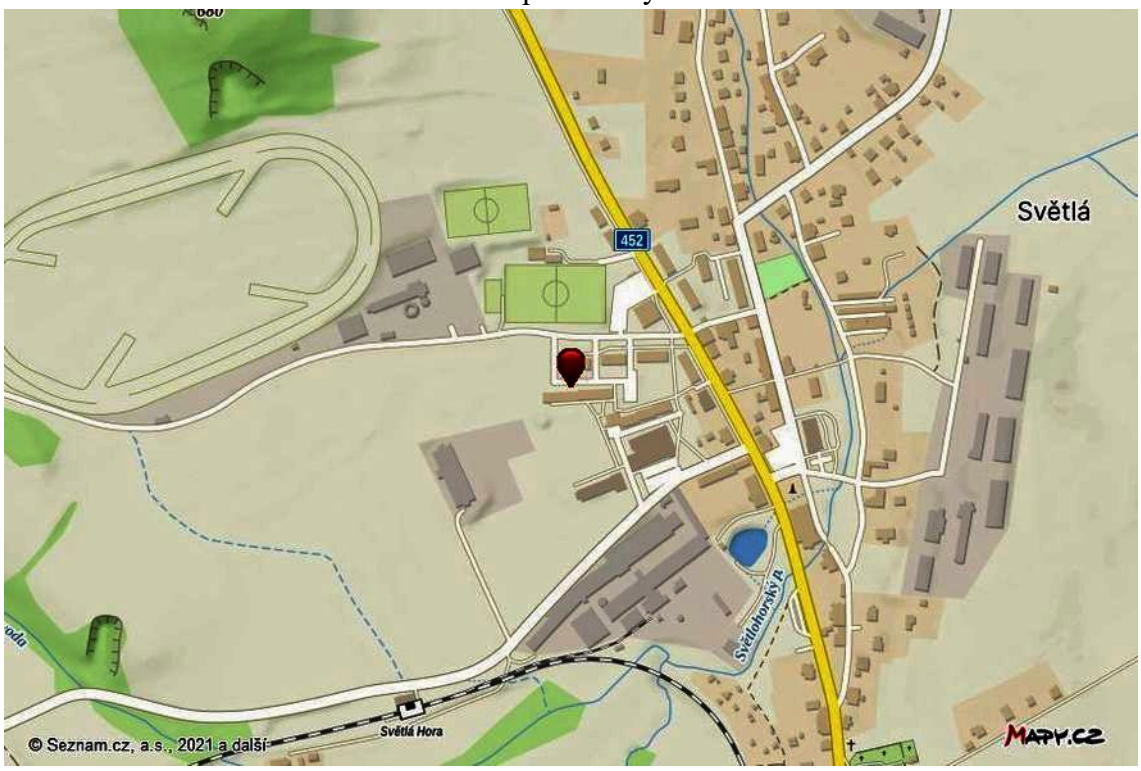
Řízení PÚ: .....

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/.

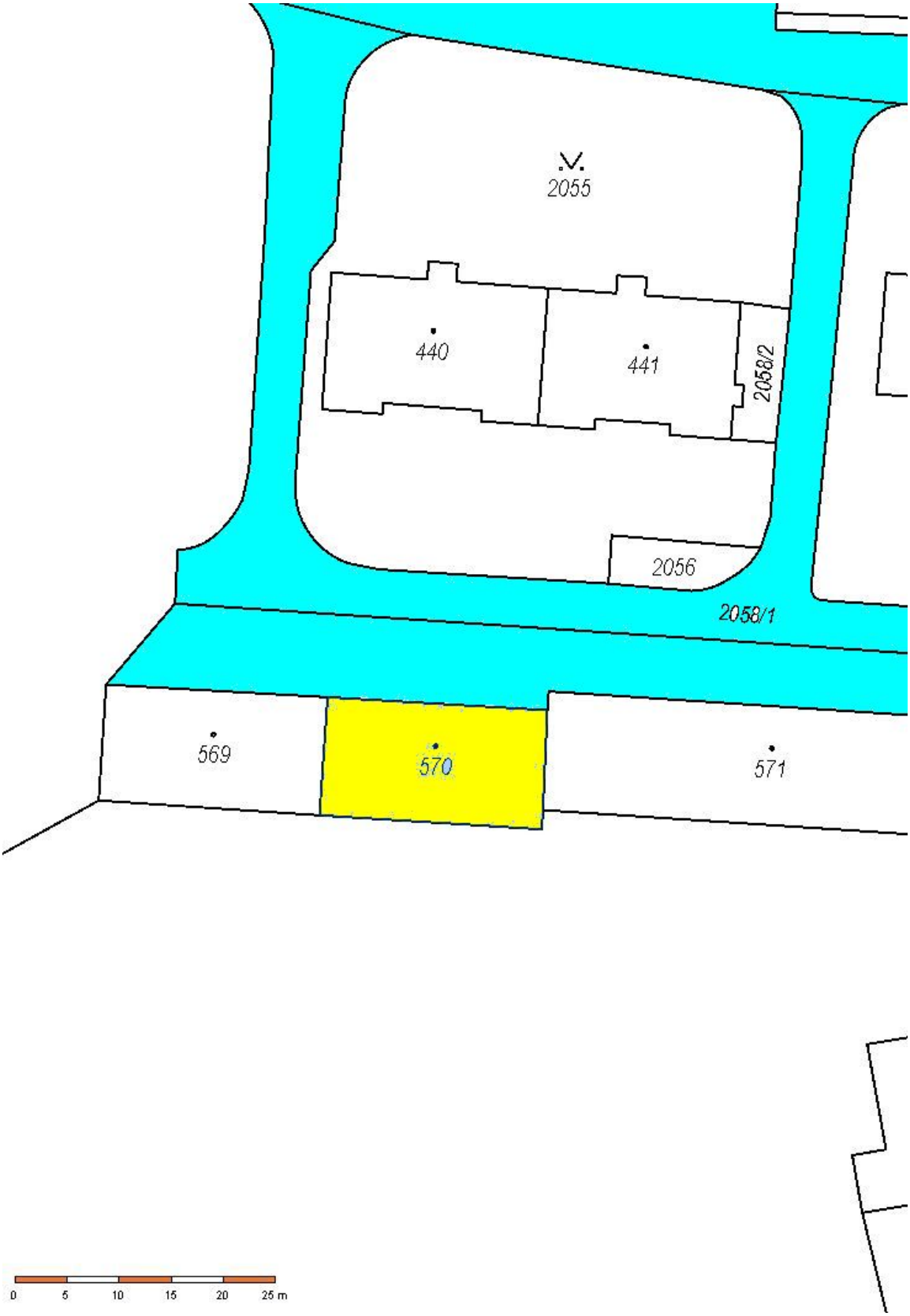


mapa oblasti

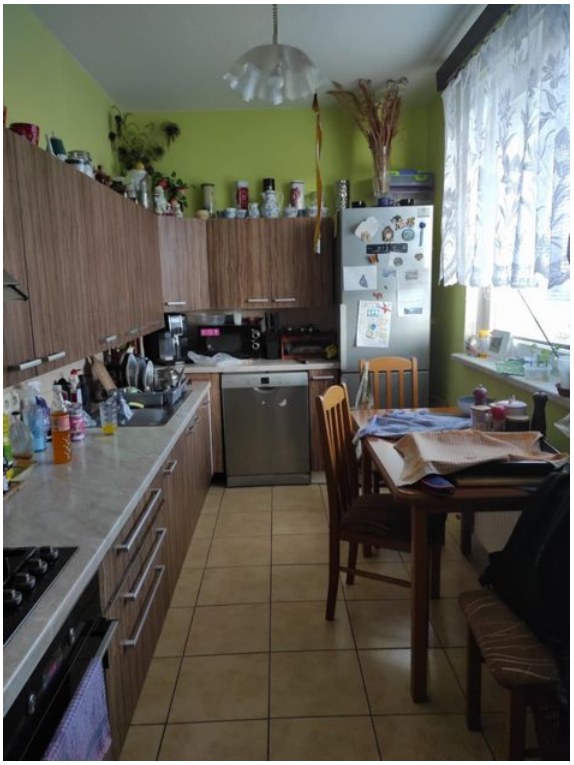
mapa lokality

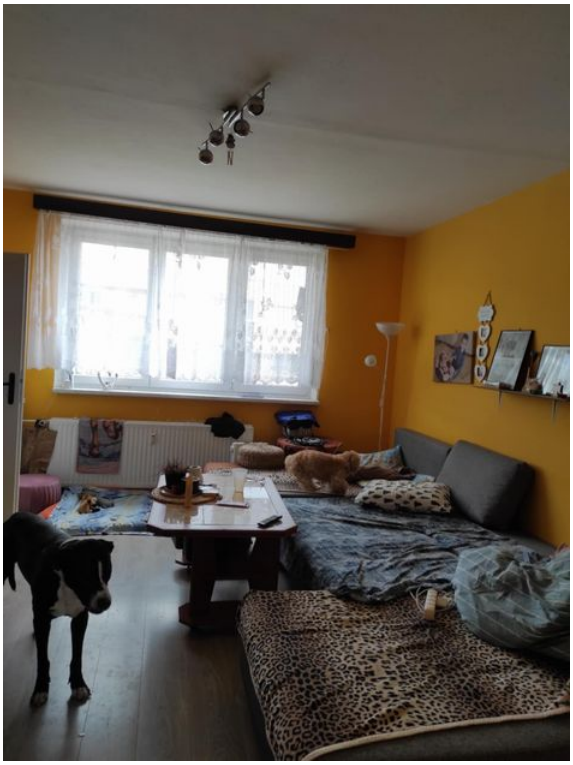


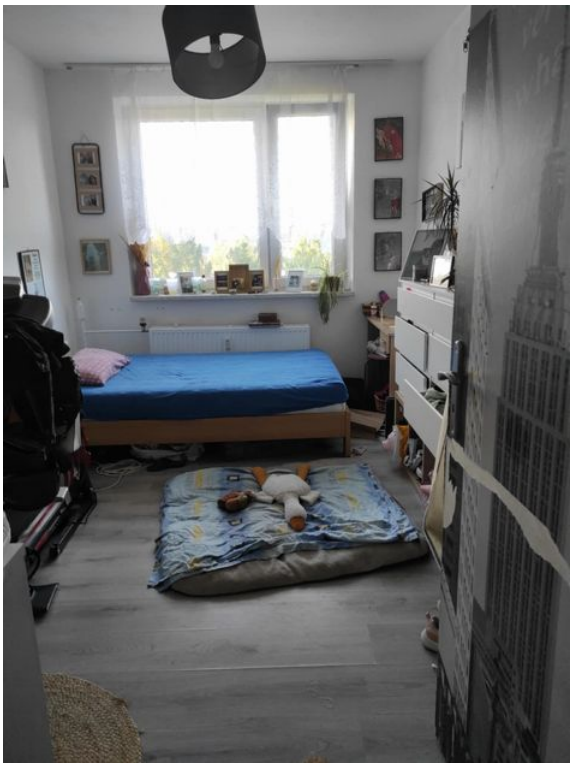
mapa části obce

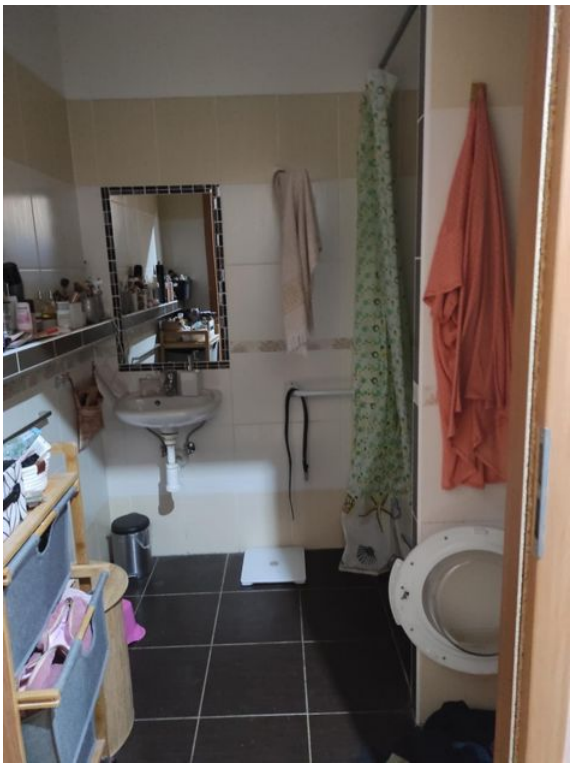


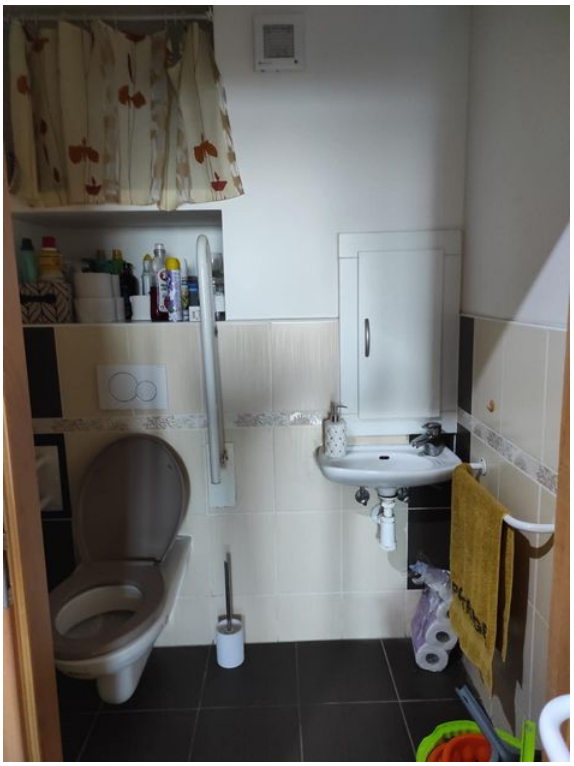
oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře

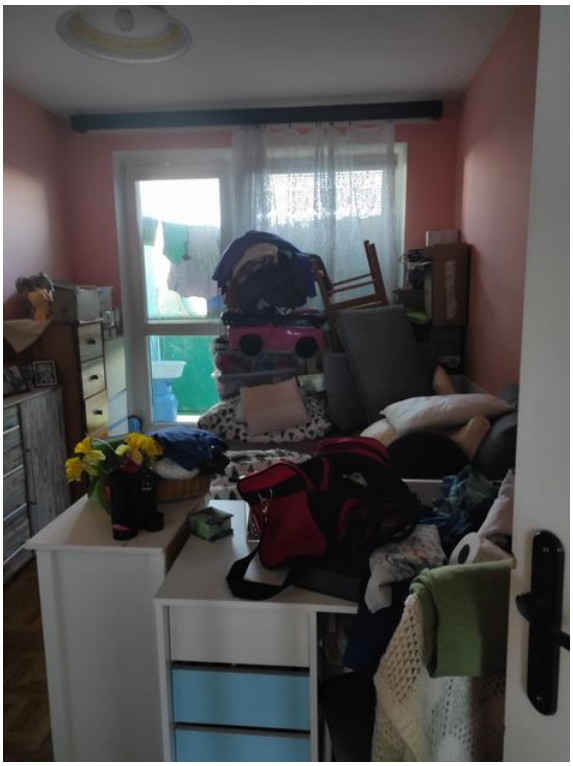


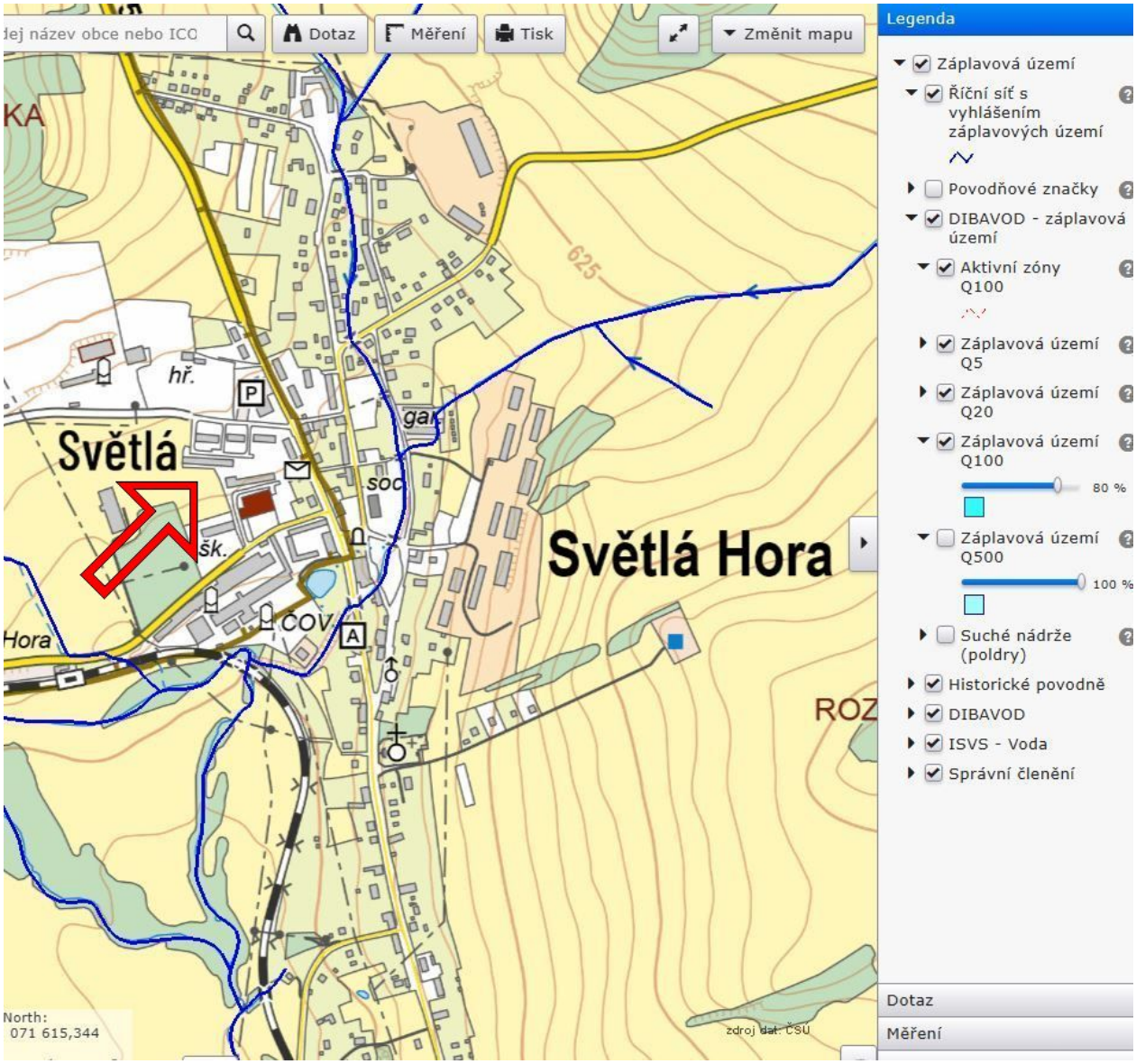












povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100