

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 14168/2026

(označení 8985-112/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 87, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 68 a pozemku parc.č. 5/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Klopina, obci Klopina, okrese Šumperk (LV č. 108), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Sp. zn. **KSOL 20 INS 14378/2025**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 9.3.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3

V Ostravě 10.3.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 87, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 68 a pozemku parc.č. 5/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Klopina, obci Klopina, okrese Šumperk (LV č. 108)

Účel ocenění: znalecký posudek je vypracován jako podklad pro insolvenční řízení.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 108 pro katastrální území Klopina ze dne 9.3.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 9.3.2026 za účasti matky dlužnice

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 108 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Soldanová Veronika, [REDACTED]	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Soldanová Veronika
Zahájení exekuce - Soldanová Veronika

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 68, vč. pozemků, součástí a příslušenství
Adresa nemovitosti: Klopina č.p. 68, Klopina
Okres: Šumperk
Obec: Klopina
Katastrální území: Klopina

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Šumperk, v obci Klopina, cca 200 m od zastávky autobusu „Klopina, rest.“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a průmyslový areál. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 4/1 (ve vlastnictví obce Klopina). V obci Klopina je k dispozici pouze základní občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 400 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Šumperk, ve vzdálenosti cca 25 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 87, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 68 a pozemkem parc.č. 5/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Klopina, obci Klopina, okrese Šumperk (LV č. 108).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- dům v převážně původním, zanedbaném stavu, nutnost dalších investic na rekonstrukci a modernizaci domu
- malá výměra pozemků ve funkčním celku

Popis

A) pozemky

Parc.č. st. 87	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o celkové výměře 367 m ²
Parc.č. 5/2	druhu zahrada	o celkové výměře 95 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 68, součástmi a příslušenstvími. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavba, pergola, trvalé porosty, studna a venkovní úpravy.
Celková výměra pozemků činí 462 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 68, součást pozemku parc.č. st. 87

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, s 1.NP a půdními prostory pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a v koupelně. Okna jsou instalována plastová, dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech tvoří plovoucí podlahy a PVC, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední prostřednictvím kotle na tuhá paliva (nový kotel). Elektroinstalace je provedena světelná a motorová (nová). Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka se sporákem. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro, plyn a kanalizace.

Dispoziční řešení:

1.NP – vstupní veranda, kuchyně, 3 pokoje, chodba, koupelna s WC, komora, technická místnost a kotelna

Půdní prostory

Zastavěná plocha domu činí 122 m², celková obytná plocha činí cca 90 m².

Stavba je v užívání více jak 100 let a nachází se převážně v původním stavu. V době mezi lety cca 2005-2015 proběhly dílčí rekonstrukce a modernizace (plastová okna, elektřina a nový kotel). I přes provedené modernizace budou nutné další investice na rekonstrukci a modernizaci domu.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro, plyn a kanalizace), zpevněné plochy, oplocení vč. vrat a vrátek

- vedlejší stavba (hospodářská budova)

jedná se o nepodsklepenou, přízemní, zděnou stavbu, s plochou střechou, se střešní krytinou eternitovou.

- pergola

jedná se o dřevěnou stavbu, s plochou střechou, se střešní krytinou onduline. Podlahu tvoří dlažba.

- trvalé porosty

na pozemcích se nachází ovocné a okrasné stromy a keře

- studna kopaná

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí omezeně obchoduje s obdobnými rodinnými domy (starými domy, v původním stavu). Nabídka obdobných domů je omezená. V širším okolí se obdobné nemovité věci zobchodovaly v rozmezí **cca 2 000 tis. až 3 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	Oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Klopina č.p. 68, Klopina	Police č.p. 82, Police	Rybník č.p. 165, Dubicko	Libina č.p. 249, Libina	Dolní Libina č.p. 136, Libina-Dolní Libina
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	462	1 054	4996	852	944
užitná plocha v m2 (UP)	90	140	90	120	130
Realizovaná cena		3 000 000	2 080 000	2 700 000	2 300 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		XI.25	VIII.25	XI.25	V.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY					
		3 000 000 Kč	2 080 000 Kč	2 700 000 Kč	2 300 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	srovnatelný	lepší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,90	1,00	0,90	1,00
K2		srovnatelná	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	0,95	0,95	0,95
K3		lepší	lepší	srovnatelné	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	0,90	1,00	0,90
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,80	0,70	0,90	0,85
cena za m2 užitné plochy		13 886	13 832	17 314	12 858
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,05	1,00	1,05	1,05
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	15 023	14 580	13 832	18 179	13 501
Indikovaná hodnota nemovité věci	1 352 075				

upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám, index je roven 1

K1-Koeficient úpravy na technický stav a vybavení: domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2-Koeficient úpravy na polohu objektu: objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3-Koeficient úpravy na příslušenství: objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4-Koeficient úpravy na velikost pozemku: objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5-Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha): objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 1 352 075,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 1 350 000,- Kč

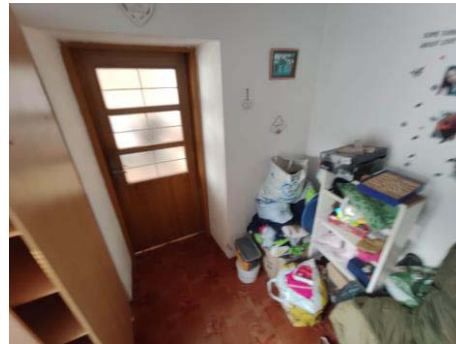
E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 2 000 tis. až 3 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

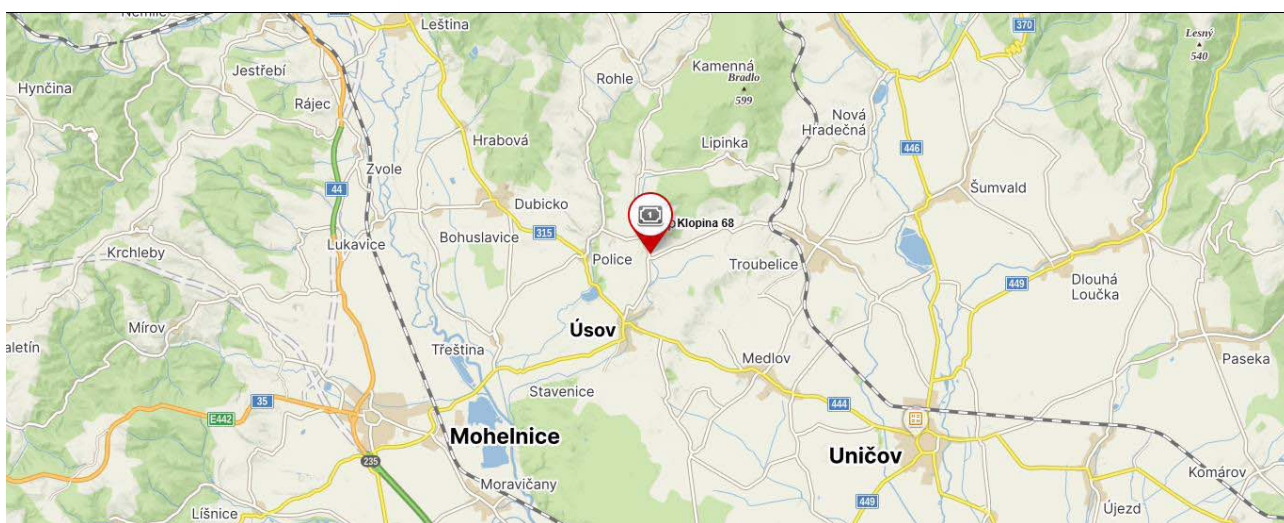
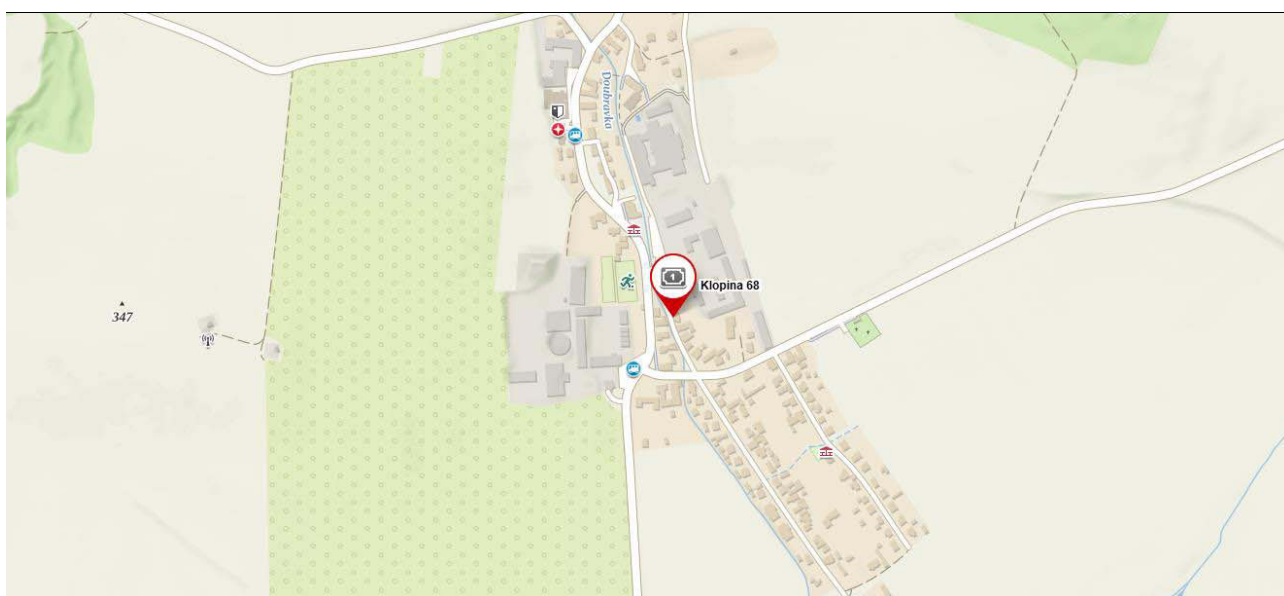
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Police č.p. 82, Police

Realizovaná cena: 3 000 000,- Kč

Užitná plocha: 140 m²

Výměra pozemků: 1 054 m²

Nabízíme dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 4+1. V přízemí rodinného domu se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC, komora a předsíň. V prvním patře se nachází další ložnice, obývací pokoj a vstup na terasu. Dům má i půdní prostor pod sedlovou střechou. Vedle domu se nachází garáž a dvě kůlny. Dům je v udržovaném stavu, má plastová okna. Kotel na tuhá paliva + přímotopy, el. bojler na ohřev vody. Pozemek je rovinný a oplocený.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č. **V-8390/2025-809**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Rybník č.p. 165, Dubicko

Realizovaná cena: 2 080 000,- Kč

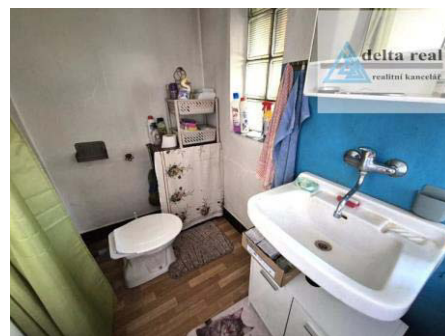
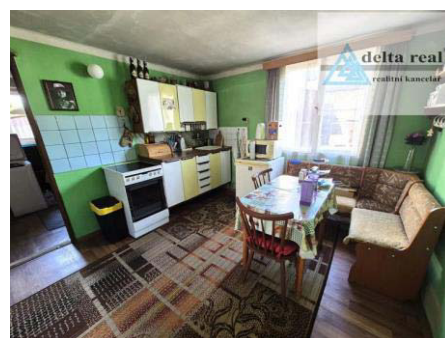
Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 4 996 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům. Je nepodsklepený s obytným přízemím a nevyužitým podkrovím. V přízemí se nachází chodba, kuchyně, 3 pokoje a koupelna s WC. V podkroví je půda, která je přístupná ze stodoly navazující na rodinný dům. Pod stodolou je vybudovaný sklep. Na pozemku se nachází garáž. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, přípojka plynu je před domem, voda je čerpána ze studny. Střecha je kryta pálenými taškami, okna jsou dřevěná, topení je etážové s kotlem na tuhá paliva. Betonové podlahy jsou kryty koberci a PVC. Celková výměra pozemku činí 4.996 m² (z toho pozemek o výměře 2.541 m² se nachází mimo rodinný dům a je užíván k zemědělským účelům).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2025

Řízení č.: V-6018/2025-809



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Libina č.p. 249, Libina

Realizovaná cena: 2 700 000,- Kč

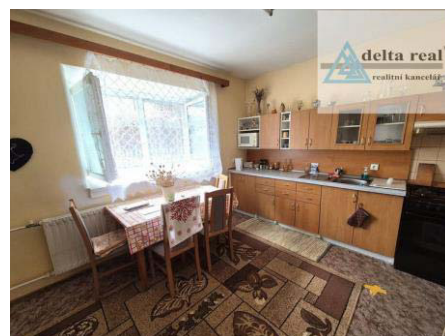
Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 852 m²

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům s jedním podlažím a volnou půdou. V přízemí se nachází veranda, kuchyň, spíž, 3 pokoje, chodba, koupelna a WC. V podkroví je volná půda. K domu patří pozemek, kde stojí vedlejší stavba - stodola. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je etážové s napojením na kotel na tuhá paliva, ohřev vody je elektrickým bojlerem. Střecha je kryta eternitem. Okna jsou částečně dřevěná, částečně plastová. Dům byl postaven na počátku 20. století. Poslední úpravy zde proběhly v roce 2022 (částečná výměna oken). Na zahradě je pergola.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-8429/2025-809**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Dolní Libina č.p. 136, Libina-Dolní Libina

Realizovaná cena: 2 300 000,- Kč

Užitná plocha: 130 m²

Plocha pozemku: 944 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům, který je určen k celkové rekonstrukci. Dispozičně je řešen jako 3+1, součástí je půda a špajz. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Na pozemku se nachází kůlna, garáž, pergola a vlastní studna. Část zahrady je využívána jako ovocný sad.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: **V-3821/2025-809**



G. ZÁVĚR

G.1) Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 87, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 68 a pozemku parc.č. 5/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Klopina, obci Klopina, okrese Šumperk (LV č. 108), pro účely insolvenčního řízení

G.2) Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 87, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 68 a pozemku parc.č. 5/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Klopina, obci Klopina, okrese Šumperk (LV č. 108), určuji ve výši

1 350 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-tři-sta-padesát-tisíc-korun-českých

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 14168/2026 evidence posudků.

V Ostravě 10.3.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

