

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 38-837-2025**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny úřední (administrativní) pozemků zapsaných na LV č. 274, obec Bohdík, k.ú. Dolní Bohdík**

Znalec: Ing. Helena Filipová  
Nový Malín 932, 788 03 Nový Malín 932  
e-mail: filipova.helena@email.cz

Zadavatel: Eleni Iliadu  
Kranichova 1175/12, 787 01 Šumperk

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.9.2025

Vyhotoveno: V Novém Malíně 09.10.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny úřední (administrativní) pozemků zapsaných na LV č. 274, obec Bohdík, k.ú. Dolní Bohdík, na základě objednávky ze dne 25.9.2025.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny úřední (administrativní) pozemků zapsaných na LV č. 274, obec Bohdík, k.ú. Dolní Bohdík, pro odkup spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

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

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny úřední (administrativní) pozemků zapsaných na LV č. 274, obec Bohdík, k.ú. Dolní Bohdík.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.09.2025.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zjištění informací o předmětných pozemcích z internetového prohlížeče web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a <https://mapy.cz/>.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka ze dne 25.9.2025
- Vyjádření k charakteru pozemků vydané Obcí Bohdík dne 4.5.2020
- Informace z internetového prohlížeče web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a <https://mapy.cz/> ze dne 22.9.2025

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace sbírané: informace z web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://mapy.cz/>, informace o nabízených nemovitostech použité v porovnávací metodě

Informace tvořené: prohlídka nemovitosti a informace zjištěné od majitelky nemovitosti

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, 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**

Informace sbírané: informace z web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://mapy.cz/>, informace o nabízených nemovitostech použité v porovnávací metodě

Informace tvořené: prohlídka nemovitosti a informace zjištěné od majitelky nemovitosti

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

- získání informací o lokalitě, občanské vybavenosti, poloze nemovitosti, povodňové zóně
- získání informací o nemovitosti - z katastru nemovitostí, z internetového prohlížeče
- získání dat pro porovnávací metodu
- ocenění dle vyhlášky

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bohdík, k.ú. Dolní Bohdík  
Adresa nemovité věci: Bohdík, 789 64 Bohdík

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Eleni Iliadu, Kranichova 1175/12, 787 01 Šumperk, LV: 274, podíl: 9 / 10

Kristina Klupová, Svatopluka Čecha 537/8, 736 01 Havířov, LV: 274, podíl: 1 / 10

### **Dokumentace a skutečnost**

Výkresová dokumentace nemovitosti nebyla předložena.

### **Celkový popis nemovité věci**

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny úřední (administrativní) pozemků p.č. 699, 710/1, 712/1 a 712/6 zapsaných na LV č. 274, k.ú. Dolní Bohdík.

Pozemky se nachází mimo obec, v sousedství je pouze jeden rekreační objekt, jedná se o samotu. Přístup je pouze po nezpevněné cestě a nejsou zde přípojky IS.

Pozemky jsou vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha - neplodná půda, jsou svažité a mimo zastavitelnou plochu obce. Pozemky se nachází dle územního plánu obce na ploše přírodní a zemědělské

(NSpz), není zde možná výstavba.

Na pozemku se nachází smíšený porost, který není udržovaný a nelze přesně určit, typ, stáří ani počet, proto jsou porosty oceněny zjednodušeným způsobem.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky
2. Porosty

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Pozemky s porosty

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

- zjištění velikosti, stavu, polohy, příslušenství, rizik a ostatních kritérií oceňované nemovitosti na základě informací z katastru nemovitostí a internetu
- zjištění informací o nabízených a obchodovaných podobných nemovitostech na aktuálním realitním trhu v této lokalitě,
- výpočet věcné hodnoty - dle vyhlášky,
- výpočet tržní hodnoty porovnávací metodou,
- stanovení výsledné ceny oceňované nemovitosti na základě znaleckých standardů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky LV č. 274 , k.ú. Dolní Bohdík
Adresa předmětu ocenění:	Bohdíkov 789 64 Bohdík
LV:	274
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Bohdíkov
Katastrální území:	Dolní Bohdík
Počet obyvatel:	1 263
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 308,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,95
Základní cena stavebního pozemku	$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{854,00 \text{ Kč/m}^2}$	

#### 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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 - podílové vlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo	II	1,10

katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,832}$$

### 1. Pozemky

Pozemky se nachází mimo obec, v sousedství je pouze jeden rekreační objekt, jedná se o samotu. Přístup je pouze po nezpevněné cestě a nejsou zde přípojky IS.

Pozemky se nachází dle územního plánu obce na ploše přírodní a zemědělské (NSpz), není zde možná výstavba.

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-------	----------------	------	--------------------------	-------------------------	------------	-------------------------	-----------

trvalý travní porost	710/1	74067	230	1,25	60,00	2,00	460,00
trvalý travní porost	712/1	74067	1 236	1,25	60,00	2,00	2 472,00
trvalý travní porost	712/6	74067	1 940	1,25	60,00	2,00	3 880,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:	3 406 m <sup>2</sup>						<b>6 812,-</b>

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	3,61	0,25			60 %	1,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	699	1 909	1,44	2 748,96
Jiný pozemek - celkem			1 909		<b>2 748,96</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **9 560,96 Kč**

### 2. Porosty

Smíšený porost (habr, bříza, javor, olše, smrk) s nálety, neudržovaný.

#### Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 699, 710/1, 712/1, 712/6 stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 6	rovnovážná bonita: 6	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5 315 m <sup>2</sup> * 16,- Kč/m <sup>2</sup>	=	85 040,-
součinitel rovnovážné bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	70,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	0,70
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [ Kč ]	=	17 970,01

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [ Kč ] = 17 970,01

**Porosty** = **17 970,01 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemky s porosty

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Bohdíkov</b>
<b>Lokalita:</b>	Bohdíkov
<b>Popis:</b>	Prodám pozemky v k.ú. Dolní Bohdíkov. Jedná se o pozemky vedené jako lesní pozemky, trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 14 508 m <sup>2</sup> . Stáří lesa a LHO viz. foto. Na pozemku proběhla částečná těžba, ale i tak je pozemek vhodný k těžbě. Všechny pozemky jsou ve 100 % vlastnictví. Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/">https://www.sreality.cz/</a>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - částečně lesní pozemky	0,90



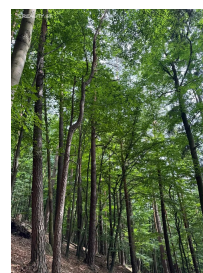
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
350 000	14 508	24,12	0,81	19,54

**Název:** Bohutín**Lokalita:** Bohutín

**Popis:** Nabízím k prodeji lesní pozemky v k.ú. Bohutín nad Moravou p.č. 203/1 lesní pozemek o výměře 19 584 m<sup>2</sup>, stáří lesa 58, 95, 116 let (zastoupení dřevin borovice, habr, buk, smrk, modřín), p.č. 205 ostatní plocha o výměře 216 m<sup>2</sup>, p.č. 206 lesní pozemek o výměře 4 532 m<sup>2</sup>, stáří lesa 58, 95, 116 let (zastoupení dřevin borovice, habr, buk, smrk, modřín), p.č. 207 ostatní plocha o výměře 94 m<sup>2</sup>, p.č. 208/3 lesní pozemek o výměře 6 516 m<sup>2</sup>, stáří lesa 58, 95, 116 let (zastoupení dřevin borovice, habr, buk, smrk, modřín), p.č. 208/4 ostatní plocha o výměře 8 766 m<sup>2</sup>, p.č. 208/5 ostatní plocha o výměře 3 000 m<sup>2</sup>, p.č. 208/6 trvalý travní porost o výměře 2 180 m<sup>2</sup>, p.č. 208/8 lesní pozemek o výměře 478 m<sup>2</sup>, stáří lesa 116 let (zastoupení dřevin borovice, habr), p.č. 208/9 trvalý travní porost o výměře 272 m<sup>2</sup>, p.č. 210/1 lesní pozemek o výměře 4 056 m<sup>2</sup>, stáří lesa 116 let (zastoupení dřevin borovice, habr), p.č. 210/2 ostatní plocha o výměře 978 m<sup>2</sup>. Celková výměra 50 672 m<sup>2</sup> Vlastníme 1/1  
Zdroj: <https://www.sreality.cz/>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - částečně lesní pozemky	0,95



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 774 000	50 672	35,01	0,77	26,96

**Název:** Ruda nad Moravou - Bartoňov**Lokalita:** Ruda nad Moravou - Bartoňov

**Popis:** Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky z LV-171 k.ú. Bartoňov, okres Šumperk o celkové výměře - 7 904 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou pronajaté na dobu neurčitou s jednoletou výpovědí. Inzerent je majitelem nemovitosti.  
Zdroj: <https://www.sreality.cz/>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,85
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - svažitost	0,95



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------------------	-------------------------------------	--	-------------------------	--

237 120

7 904

30,00

0,73

21,90

<b>Název:</b>	<b>Bušín</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bušín			
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám k prodeji pozemky o velikosti 5374 m <sup>2</sup> v katastrálním území Bušín, okres Šumperk. Pozemky jsou zapsány na LV 104. Parcela č. 284/1 (orná půda) o výměře 4594 m <sup>2</sup> . Parcela č. 284/2 (trvalý travní porost) o výměře 780 m <sup>2</sup> . Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/">https://www.sreality.cz/</a>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,95		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - svažitost		0,95		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
206 900	5 374	38,50	0,81	31,19



<b>Název:</b>	<b>Bohutín</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bohutín			
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku o výměře 7386 m <sup>2</sup> v katastru obce Bohutín nad Moravou. Jedná se o mírně svažitou louku (jižní svah) s porostem stromů, možno vykácet. Pozemek leží poblíž zástavby. Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/">https://www.sreality.cz/</a>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		0,96		
poloha pozemku -		0,85		
dopravní dostupnost - lepší dostupnost		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - svažitost		0,95		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
701 670	7 386	95,00	0,63	59,85



Minimální jednotková porovnávací cena	19,54 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	31,89 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	59,85 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky trvalého travního porostu a ostatní plochy - neplodné půdy, které jsou svažité, s nezpevněným přístupem a mimo zastavitelnou plochu obce. Na pozemku se nachází smíšený porost, který není udržovaný.

Podobné pozemky jsou v této lokalitě nabízeny a obchodovány za cenu od 20,- do 110,- Kč/m<sup>2</sup>, dle lokality, velikosti, dostupnosti, využitelnosti a příslušenství nemovitosti.

Tržní hodnota nemovitosti je stanovena na základě výpočtu porovnávací metody. Nabídkové ceny jsou upraveny koeficienty, které lépe zohledňují typ, využitelnost a prodejnost pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	699	1 909	31,89	60 878
trvalý travní porost	710/1	230	31,89	7 335

trvalý travní porost	712/1	1 236	31,89	39 416
trvalý travní porost	712/6	1 940	31,89	61 867
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>5 315</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>169 496</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	9 561,- Kč
2. Porosty	17 970,- Kč
<b>Cena zjištěná - celkem:</b>	<b>27 531,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>27 530,- Kč</b>

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>27 530 Kč</b>
--	------------------

slovy: Dvacet sedm tisíc pět set třicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Pozemky s porosty	169 496,- Kč
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>169 500 Kč</b>

<b>Tržní hodnota</b>	<b>169 500 Kč</b>
----------------------	-------------------

slovy: Jedno sto šedesát devět tisíc pět set Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění jsou pozemky trvalého travního porostu a ostatní plochy s porosty.

Podobné pozemky jsou v této lokalitě nabízeny a obchodovány za cenu od 20,- do 110,- Kč/m<sup>2</sup>, dle lokality, velikosti, dostupnosti, využitelnosti a příslušenství nemovitosti.

Výsledná tržní hodnota nemovitosti je celkem 169 500,- Kč.

Tato tržní hodnota odpovídá velikosti a stavu pozemku, lokalitě a současným podmínkám na realitním trhu v daném místě. Jednotková porovnávací cena zahrnuje porosty.

V této lokalitě je poptávka v rovnováze s nabídkou, nemovitosti se prodávají dobře vzhledem k tomu, že se jedná o obec, která sousedí s okresním městem.

Tržní hodnota je stanovena na základě dodaných podkladů.

#### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<b>Eleni Iliadu, Kranichova 1175/12, 787 01 Šumperk, podíl: 9 / 10</b>	<b>152 550,- Kč</b>
<b>Kristina Klupová, Svatopluka Čecha 537/8, 736 01 Havířov, podíl: 1 / 10</b>	<b>16 950,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě dodaných podkladů a zjištění dat z ostatních zdrojů, je stanovena věcná a porovnávací hodnota nemovitosti. Na základě uvedené porovnávací metody a dalších pomocných hodnot je stanovena výsledná obvyklá cena (tržní hodnota) oceňované nemovitosti.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu vzhledem k použitým podkladům, získaným informacím a použitých metodách.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny úřední (administrativní) pozemků zapsaných na LV č. 274, obec Bohdík, k.ú. Dolní Bohdík, na základě objednávky ze dne 25.9.2025.

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**27 530 Kč**

slovy: slovy: Dvacet sedm tisíc pět set třicet Kč

**Tržní hodnota celkem**

**169 500 Kč**

slovy: Jedno sto šedesát devět tisíc pět set Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

K ocenění nemovitosti bylo doloženo Vyjádření k charakteru pozemků v lokalitě Dolní Bohdík vydané Obcí Bohdík dne 4.5.2020.

Další aktuální informace o nemovitosti byly získány z internetového prohlížeče.

Pro porovnávací metodu byly pro srovnání použity nemovitosti, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nebylo možné použít informace o realizovaných obchodech, protože v databázi znalce se nenachází vhodné informace o nemovitostech, které by bylo možné pro porovnávací metodu použít (staré údaje, které neodpovídají aktuální situaci na realitním trhu, nebo nemovitosti, které se příliš liší stavem, velikostí, popř. jinými kritérii).

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Seznam nemovitostí na LV	1
Katastrální mapa	1
Ortofoto mapa a fotodokumentace	2
Vyjádření k charakteru pozemků v lokalitě Dolní Bohdík	2

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 274  
Katastrální území: [Dolní Bohdíkovo \[606227\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Iliadu Eleni, Kranichova 1175/12, 78701 Šumperk	9/10
Klupová Kristina, Svatopluka Čecha 537/8, Město, 73601 Havířov	1/10

## Pozemky

Parcelní číslo

[699](#)

[710/1](#)

[712/1](#)

[712/6](#)

## Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

## Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

## Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2025 11:00.



## Ortofoto mapa a fotodokumentace



Zdroj: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/>



# OBEC BOHDÍKOV

Bohdíkov 163  
789 64 Bohdíkov

Paní  
Eleni Iliadu  
Jeremenkova 12

787 01 ŠUMPERK

Váš dopis značky / ze dne

Naše značka

Vyřizuje  
Petr Janků - starosta

Bohdíkov  
4.května 2020

Věc: **Vyjádření k charakteru pozemků v lokalitě Dolní Bohdíkov**

Vyjádření se vztahuje na pozemky p.č. 712/6, trvalý travní porost, p.č. 712/1, ostatní plocha, p.č. 699, ostatní plocha a p.č. 710/1, trvalý travní porost, vše v k.ú. Dolní Bohdíkov.

Tyto pozemky sice přiléhají k pozemkům p.č. 712/7, trvalý travní porost a st.p.č. 298, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Dolní Bohdíkov, na kterém se nachází rekreační objekt ev.č. 2, ovšem Územní plán obce Bohdíkov výše uvedené pozemky zařadil jako plochy přírodní a zemědělské - NSpz (viz. příloha) a nelze je tudíž považovat za stavební pozemky. Stavba jiného rekreačního či rodinného domu není momentální za daných podmínek platného územního plánu přípustná.

Příloha: Specifikace dle Územního plánu obce Bohdíkov

**10.D PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NS, z toho:**

**10. D.1 PLOCHY PŘÍRODNÍ A ZEMĚDĚLSKÉ – NSpz**

**Hlavní využití:**

- plochy nezastavěného území funkčně nevyhraněné, v daném případě kombinace přírodního a zemědělského využití

**Přípustné využití:**

- plochy zeleně s převažující přírodní funkcí mimo prvků ÚSES (rozptýlená zeleň v krajině, remízky, lada)
- plochy zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce (převážně trvalé travní porosty)
- účelové komunikace a jejich doprovodná zeleň (pokud nejsou vyznačeny v plochách silniční dopravy)
- objekty a liniové stavby technické infrastruktury- inženýrské sítě
- vodní toky a plochy
- v souladu s charakterem území realizace protipovodňových a protierozních opatření (např. protierozní meze, záchytné průlehy, svodné průlehy, stabilizace dráhy soustředěného odtoku, zasakovací travnaté pásy, profily retenčního prostoru, poldry)
- stavby, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklostezky, hipostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra) do výměry (stavby včetně souvisejícího pozemku) 50 m<sup>2</sup> (netýká se liniových prvků – cyklostezek, hipostezek, apod.)

**Podmíněně přípustné využití:**

- ve vhodných lokalitách bude možná změna kultury na les

**Umístěním podmíněně přípustné plochy nesmí být vytvořen nový limit pro plochy zastavěného ani zastavitelného území; tzn. že lesní porosty mohou být nově vysazovány ve vzdálenosti minimálně 50 m od hranice zastavěného území a také minimálně 50 m od hranice zastavitelných ploch.**

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro zemědělství (vyjma staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, tzn. pro pastevectví (ohradníky, sezónní salaše) a polní hnojiště. Ohradníky smějí být umístovány pouze tak, že nenaruší prostupnost nezastavěného území (nezamezí přístup na účelové komunikace) a budou umístovány ve vzdálenosti min 20 m od hranice obytné zástavby
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- stavby, které zlepšují podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu o výměře (stavby včetně souvisejícího pozemku) větší jak 50 m<sup>2</sup> (netýká se liniových prvků – cyklostezek, hiposteze, apod.)
- stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu – nakládání s odpady

Za Obec Bohdík  
Petr Janků  
starosta

Obec Bohdík  
789 64 Bohdík 168  
IČ 00302376  
DIČ CZ00302376

IČO: 00302376  
DIČ: CZ0032376

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB ŠUMPERK  
Č.Ú.: 6524841/0100  
E-mail: starosta@bohdikov.cz

TELEFON: 583246123  
583246051

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.  
Znalečné účtuji dokladem č. 837-2025.

## **Prohlášení znalce**

Já, níže podepsaná znalkyně Ing. Helena Filipová prohlašuji v souladu s ustan. § 127a zákona č. 99/1963 Sb. Občanského soudního řádu, že znalecký posudek č. 38-837-2025 ze dne 9.10.2025 jsem odborně zpracovala a jsem si vědoma následků v případě jeho nepravdivosti.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.3.2009 č.j. Spr 753/09 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 38-837-2025.

V Novém Malíně 09.10.2025

Ing. Helena Filipová  
Nový Malín 932  
788 03 Nový Malín 932

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.