

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 065383/2026**

|                                                                              |                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                         | Exekutorský úřad Litoměřice<br>JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.<br>Masarykova 679/33<br>412 01 Litoměřice                                                                                        |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                        | 124 EX 1260/26                                                                                                                                                                            |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                              | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí<br>pro účely exekučního řízení.                                                                                                             |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                          | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                              | Lipová-lázně č.p. 490, okres Jeseník                                                                                                                                                      |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění proveden<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 10.09.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                    | 10.09.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                           | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.09.2026

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ rodinného domu č.p. 490 a pozemků parc. č. 1156, 1157 v obci Lipová-lázně, okres Jeseník, katastrální území Dolní Lipová na listu vlastnictví č. 469.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 490                 |
| Adresa předmětu ocenění: | Lipová-lázně č.p. 490, okres Jeseník |
| Kraj:                    | Olomoucký kraj                       |
| Okres:                   | Jeseník                              |
| Obec:                    | Lipová-lázně                         |
| Katastrální území:       | Dolní Lipová                         |

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.09.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Hloch Jiří, č. p. 490, 79061 Lipová-lázně                           | 1/2 |
| Zatloukalová Dagmar, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov | 1/2 |

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 490 a pozemky parc. č. 1156, 1157 v obci Lipová-lázně, okres Jeseník, katastrální území Dolní Lipová na listu vlastnictví č. 469.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt má smíšené základy a je cihlové konstrukce. Střecha je polovalbová, krytinu tvoří asfaltové šindele a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště

není provedeno. Okna jsou kastlová a dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahová plocha je odhadnuta na 116 m<sup>2</sup>.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1945. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Do domu je zavedena elektřina z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen individuálně. Zemní plyn není zaveden.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1022 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je mírně svažitý. Oplocení pozemku tvoří pletivo v ocelových rámech do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nenacházejí vedlejší stavby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komentář                        |
|----------------|----------------|--------------------------------------------------|
| 1169           | ostatní plocha | Obec Lipová-lázně, č. p. 396, 79061 Lipová-lázně |
| 2330/1         | ostatní plocha | Obec Lipová-lázně, č. p. 396, 79061 Lipová-lázně |

Rodinný dům je postaven na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nejdůležitější úřad je v obci, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě luk a lesů je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje je v místě dostupná i veřejná kanalizace.

| Tabulkový popis                     |                          |                   |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b> | Typ rodinného domu       | samostatný objekt |
|                                     | Počet nadzemních podlaží | 2                 |
|                                     | Podsklepení              | ano               |
|                                     | PENB                     | nezjištěno        |

| Tabulkový popis |                         |                   |
|-----------------|-------------------------|-------------------|
|                 | Dům byl postaven v roce | 1945              |
|                 | Základy                 | smíšené           |
|                 | Konstrukce              | cihlová           |
|                 | Střecha                 | polovalbová       |
|                 | Krytina střechy         | asfaltové šindele |
|                 | Klempířské prvky        | plechové          |
|                 | Vnější omítky           | vápenocementové   |

|                                        |                    |                            |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Typ oken           | kastlová, dřevěná zdvojená |
|                                        | Příslušenství oken | chybí                      |
|                                        | Vstupní dveře      | dřevěné                    |
|                                        | Podlahová plocha   | 116 m <sup>2</sup>         |
|                                        | Elektřina          | ano                        |
|                                        | Vodovod            | ano                        |
|                                        | Svod splašků       | individuální řešení        |
|                                        | Plynovod           | ne                         |
|                                        | Popis stavu        | dobrý                      |

|                                                 |                            |                                                 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>pozemku<br/>rodinného<br/>domu</b> | Velikost pozemku           | 1022 m <sup>2</sup>                             |
|                                                 | Trvalé porosty             | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny                 |
|                                                 | Vedlejší stavby            | nejsou                                          |
|                                                 | Sklon pozemku              | mírně svažitý                                   |
|                                                 | Oplocení                   | pletivo v ocelových rámech do ocelových sloupků |
|                                                 | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě  |

|                     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b> | Popis okolí   | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                     | Poloha v obci | severovýchodní okraj obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | Vybavenost    | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |

|                              |                              |                                                                                                                                                         |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě luk a lesů v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
|                              | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                  |
|                              | Sousedé a kriminalita        | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                  |
| <b>Věcná práva,<br/>jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                   |
|                              | Další informace              | dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje je v místě dostupná i veřejná kanalizace                                                      |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.09.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Vzhledem k tomu, že zpracovatel neměl možnost prohlídky a zaměření rodinného domu, nebyla vypočtena cena zjištěná.

## D. POSUDEK

### Ocenění tržním porovnáním

#### Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Lipová-lázně č.p. 490, okres Jeseník

| Lipová-lázně č.p. 490, okres Jeseník |                                                          |                          |             |                        |                                                             |                                                                           |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                            | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav   | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                   | K6 - úvaha<br>odhadce                                                     |
| Oceňovaný<br>objekt                  | Lipová-lázně č.p.<br>490, okres<br>Jeseník               | 116 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 1022 m <sup>2</sup>    | půda, sklep                                                 |                                                                           |
| 1                                    | Lipová-lázně č.p.<br>319, okres<br>Jeseník               | 169 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 2110 m <sup>2</sup>    | hospodářská<br>budova, sklep                                |                                                                           |
| 2                                    | Bobrovník č.e.<br>55, Lipová-<br>lázně, okres<br>Jeseník | 112 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 394 m <sup>2</sup>     | užitný suterén<br>včetně garáže,<br>půda                    | v katastru<br>nemovitostí<br>evidováno jako<br>objekt rodinné<br>rekreace |
| 3                                    | Lipová-lázně č.p.<br>215, okres<br>Jeseník               | 190 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 1442 m <sup>2</sup>    | půda, sklep,<br>pergola, kůlna,<br>hospodářské<br>místnosti |                                                                           |
| 4                                    | Lipová-lázně č.p.<br>604, okres<br>Jeseník               | 189 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 900 m <sup>2</sup>     | užitný suterén<br>včetně garáže,<br>hospodářská<br>budova   |                                                                           |

| č.                                                                                                                                                                  | Cena požadovaná<br>resp. zaplacená | Koef. redukce na<br>pramen | Cena po redukcí na<br>pramen | K1<br>lokalita | K2<br>podlahová plocha | K3<br>stav | K4<br>plocha pozemku | K5<br>jiné | K6<br>úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného<br>objektu odvozená<br>ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|------------|----------------------|------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                   | 3 150 000 Kč                       | 1                          | 3 150 000 Kč                 | 1              | 1.21 <sup>1</sup>      | 1          | 1.21 <sup>2</sup>    | 1.01       | 1                   | 1.47874       | 2 130 190,48 Kč                                     |
| 2                                                                                                                                                                   | 3 390 000 Kč                       | 1                          | 3 390 000 Kč                 | 1              | 1                      | 1          | 0.88                 | 1.02       | 0.95                | 0.85272       | 3 975 513,65 Kč                                     |
| 3                                                                                                                                                                   | 3 600 000 Kč                       | 1                          | 3 600 000 Kč                 | 1              | 1.3 <sup>3</sup>       | 1          | 1.08                 | 1.04       | 1                   | 1.46016       | 2 465 483,23 Kč                                     |
| 4                                                                                                                                                                   | 4 200 000 Kč                       | 1                          | 4 200 000 Kč                 | 1              | 1.29 <sup>4</sup>      | 1          | 0.98                 | 1.03       | 1                   | 1.30213       | 3 225 494,31 Kč                                     |
| Celkem průměr                                                                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 2 949 170,00 Kč                                     |
| Minimum                                                                                                                                                             |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 2 130 190,48 Kč                                     |
| Maximum                                                                                                                                                             |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 3 975 513,65 Kč                                     |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                             |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 823 491,90 Kč                                       |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                           |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 2 125 678,10 Kč                                     |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                            |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 3 772 661,90 Kč                                     |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                         |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ( $K1 * \dots * Kx$ ). |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| Komentáře:                                                                                                                                                          |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| <sup>1</sup> [K2; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně větší                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| <sup>2</sup> [K4; č.1] podstatně větší pozemek srovnávané nemovitosti                                                                                               |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| <sup>3</sup> [K2; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně větší                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |
| <sup>4</sup> [K2; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně větší                                                                                                       |                                    |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je větší a má větší pozemek a příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má větší příslušenství, ale má menší pozemek a dle katastru nemovitostí je určena k rekreaci. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je větší a má větší pozemek a příslušenství, ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má menší pozemek, ale je větší a má větší příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné, z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

25 423,88 Kč/m<sup>2</sup>

\* 116 m<sup>2</sup>

= 2 949 170 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 949 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Lipová-lázně č.p. 490, okres Jeseník |                                                          |                          |             |                        |                                                             |                                                                           |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                            | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav   | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                   | K6 - úvaha<br>odhadce                                                     |
| Oceňovaný<br>objekt                  | Lipová-lázně č.p.<br>490, okres<br>Jeseník               | 116 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 1022 m <sup>2</sup>    | půda, sklep                                                 |                                                                           |
| 1                                    | Lipová-lázně č.p.<br>319, okres<br>Jeseník               | 169 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 2110 m <sup>2</sup>    | hospodářská<br>budova, sklep                                |                                                                           |
| 2                                    | Bobrovník č.e.<br>55, Lipová-<br>lázně, okres<br>Jeseník | 112 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 394 m <sup>2</sup>     | užitný suterén<br>včetně garáže,<br>půda                    | v katastru<br>nemovitostí<br>evidováno jako<br>objekt rodinné<br>rekreace |
| 3                                    | Lipová-lázně č.p.<br>215, okres<br>Jeseník               | 190 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 1442 m <sup>2</sup>    | půda, sklep,<br>pergola, kůlna,<br>hospodářské<br>místnosti |                                                                           |
| 4                                    | Lipová-lázně č.p.<br>604, okres<br>Jeseník               | 189 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 900 m <sup>2</sup>     | užitný suterén<br>včetně garáže,<br>hospodářská<br>budova   |                                                                           |

### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 18 639,05 Kč                                        | 1                            | 18 639,05 Kč          |
| 2                                      | 30 267,86 Kč                                        | 1                            | 30 267,86 Kč          |
| 3                                      | 18 947,37 Kč                                        | 1                            | 18 947,37 Kč          |
| 4                                      | 22 222,22 Kč                                        | 1                            | 22 222,22 Kč          |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.1)                 | 18 639,05 Kč          |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 30 267,86 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.62                  |
| Střední hodnota                        |                                                     |                              | 22 519,13 Kč          |
| Medián                                 |                                                     |                              | 20 584,80 Kč          |
| Rozdíl max-min                         |                                                     |                              | 11 628,81 Kč          |

Základní cena: 22 519,13 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 22 519,13 Kč \* 1,1500 = 25 897,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

25 897,00 Kč/m<sup>2</sup>

\* 116 m<sup>2</sup>

= 3 004 052 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 004 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

| Lipová-lázně č.p. 490, okres Jeseník |                                                          |                          |             |                        |                                                             |                                                                           |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| č.                                   | K1 - lokalita                                            | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav   | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                   | K6 - úvaha<br>odhadce                                                     |
| Oceňovaný<br>objekt                  | Lipová-lázně č.p.<br>490, okres<br>Jeseník               | 116 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 1022 m <sup>2</sup>    | půda, sklep                                                 |                                                                           |
| 1                                    | Lipová-lázně č.p.<br>319, okres<br>Jeseník               | 169 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 2110 m <sup>2</sup>    | hospodářská<br>budova, sklep                                |                                                                           |
| 2                                    | Bobrovník č.e.<br>55, Lipová-<br>lázně, okres<br>Jeseník | 112 m <sup>2</sup>       | velmi dobrý | 394 m <sup>2</sup>     | užitný suterén<br>včetně garáže,<br>půda                    | v katastru<br>nemovitostí<br>evidováno jako<br>objekt rodinné<br>rekreace |
| 3                                    | Lipová-lázně č.p.<br>215, okres<br>Jeseník               | 190 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 1442 m <sup>2</sup>    | půda, sklep,<br>pergola, kůlna,<br>hospodářské<br>místnosti |                                                                           |
| 4                                    | Lipová-lázně č.p.<br>604, okres<br>Jeseník               | 189 m <sup>2</sup>       | dobrý       | 900 m <sup>2</sup>     | užitný suterén<br>včetně garáže,<br>hospodářská<br>budova   |                                                                           |

### Vyloučení extrémní hodnoty

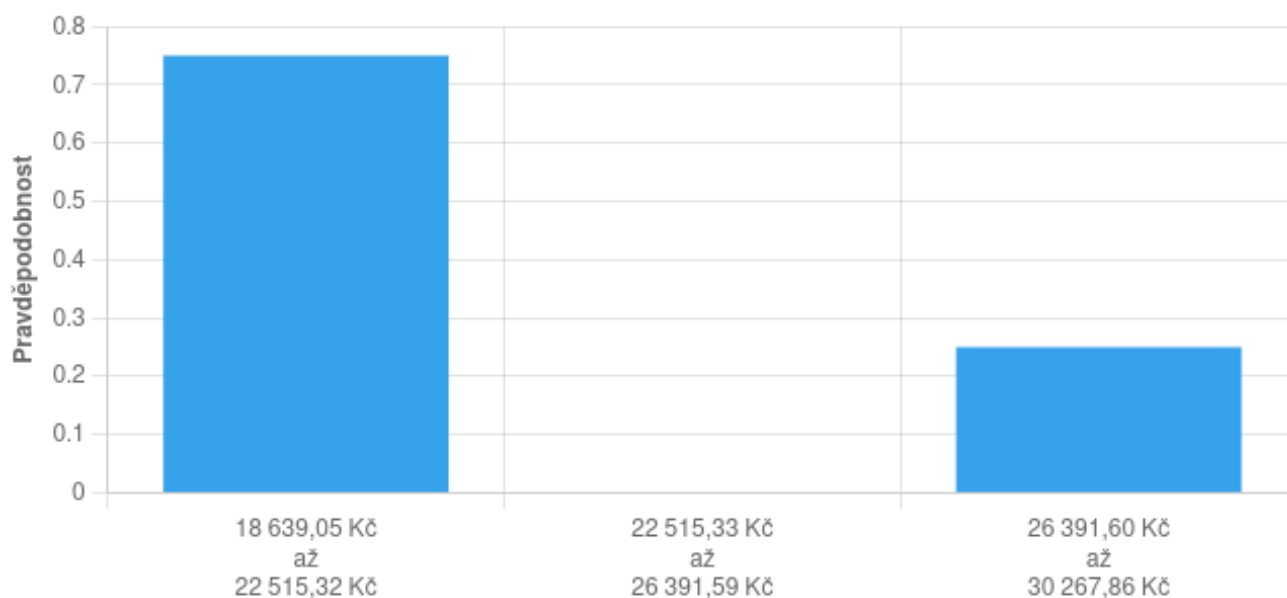
#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 18 639,05 Kč                                        | 1                            | 18 639,05 Kč          |
| 2                                      | 30 267,86 Kč                                        | 1                            | 30 267,86 Kč          |
| 3                                      | 18 947,37 Kč                                        | 1                            | 18 947,37 Kč          |
| 4                                      | 22 222,22 Kč                                        | 1                            | 22 222,22 Kč          |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.1)                 | 18 639,05 Kč          |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 30 267,86 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.62                  |
| <b>Aritmetický průměr</b>              |                                                     |                              | <b>22 519,13 Kč</b>   |

### Rozdělení četnosti

| Třídy        |    |              | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------------|----|--------------|---------|-----------------|
| 18 639,05 Kč | až | 22 515,32 Kč | 3       | 0.75            |
| 22 515,33 Kč | až | 26 391,59 Kč | 0       | 0               |
| 26 391,60 Kč | až | 30 267,86 Kč | 1       | 0.25            |

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 18 639,05 Kč/m<sup>2</sup> do 22 515,32 Kč/m<sup>2</sup>

\* 116 m<sup>2</sup>

od 2 162 130,00 Kč do 2 611 777,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 2 162 000 Kč do 2 612 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

2 949 000 Kč

**Cena podílu id. 1/2**

1 475 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

3 004 000 Kč

**Cena podílu id. 1/2**

1 502 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 2 162 000 Kč do 2 612 000 Kč

**Cena podílu id. 1/2**

od 1 081 000 Kč do 1 306 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována sračka 15 %. Odůvodnění: jiný - horší prodejnost  
spoluvlastnických podílů

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1 253 000 Kč

**Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM**

1 277 000 Kč

**Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR**

od 919 000 Kč do 1 110 000 Kč

| <b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b> |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Kladné vlivy</b>                               | <b>Záporné vlivy</b> |
| - dobrý stav nemovitosti<br>- dobrá dostupnost    |                      |

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

## F. ZÁVĚR

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ rodinného domu č.p. 490 a pozemků parc. č. 1156, 1157 v obci Lipová-lázně, okres Jeseník, katastrální území Dolní Lipová na listu vlastnictví č. 469.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1 250 000,- Kč**

Slovy: jedenmiliondvěstěpadesát tisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.09.2026

XP invest,  
s.r.o. -  
znalecká  
kancelář

Digitálně  
podepsal XP  
invest, s.r.o. -  
znalecká kancelář  
Datum: 2026.09.21  
08:57:38 +02'00'

Ing. Jana  
Fichnová

Digitally signed by  
Ing. Jana Fichnová  
Date: 2026.09.21  
13:52:09 +02'00'

Martin  
Málek

Digitálně  
podepsal Martin  
Málek  
Datum:  
2026.09.21  
08:57:27 +02'00'

František  
Kořínek

Digitálně  
podepsal  
František Kořínek  
Datum:  
2026.09.21  
10:54:57 +02'00'

Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065383/2026.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Výpis z RÚIAN,

Výřez z PRVaK Olomouckého kraje,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2026 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: x pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684660 Dolní Lipová

List vlastnictví: 469

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                             | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                       |               |       |
| Hloch Jiří, č.p. 490, 79061 Lipová-lázně                               | 641108/1226   | 1/2   |
| Zatloukalová Dagmar, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město,<br>75002 Přerov | 545524/0362   | 1/2   |

#### B Nemovitosti

| Pozemky                                             |            |                               |                |                          |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| Parcela                                             | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Spůsob využití | Spůsob ochrany           |
| 1156                                                | 88         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                |                          |
| Součástí je stavba: Lipová-lázně, č.p. 490, rod.dům |            |                               |                |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1156                  |            |                               |                |                          |
| 1157                                                | 934        | zahrada                       |                | zemědělský půdní<br>fond |

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

Typ vztahu

##### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01

Litoměřice

Povinnost k

Hloch Jiří, č.p. 490, 79061 Lipová-lázně, RČ/IČO:  
641108/1226

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice  
124-EX 1260/2026 -13 ze dne 20.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku  
23.03.2026 10:04:28. Zápis proveden dne 24.03.2026; uloženo na prac. Jeseník  
Z-648/2026-811

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Hloch Jiří, č.p. 490, 79061 Lipová-lázně, RČ/IČO:  
641108/1226

Parcela: 1156, Parcela: 1157

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124-  
EX 1260/2026 -21 ze dne 23.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku  
23.03.2026 10:04:21. Zápis proveden dne 24.03.2026; uloženo na prac. Jeseník  
Z-647/2026-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského  
úřadu Litoměřice 124-EX 1260/2026 -48. Právní moc ke dni 07.04.2026. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.05.2026 09:32:36. Zápis proveden dne 20.05.2026;  
uloženo na prac. Jeseník

Z-950/2026-811

##### o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.  
strana 1

100

100

Okres: CZ0711 Jeseník                                                  Obec: 540030 Lipová-lázně  
Kat.území: 684660 Dolní Lipová                                      List vlastnictví: 469

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

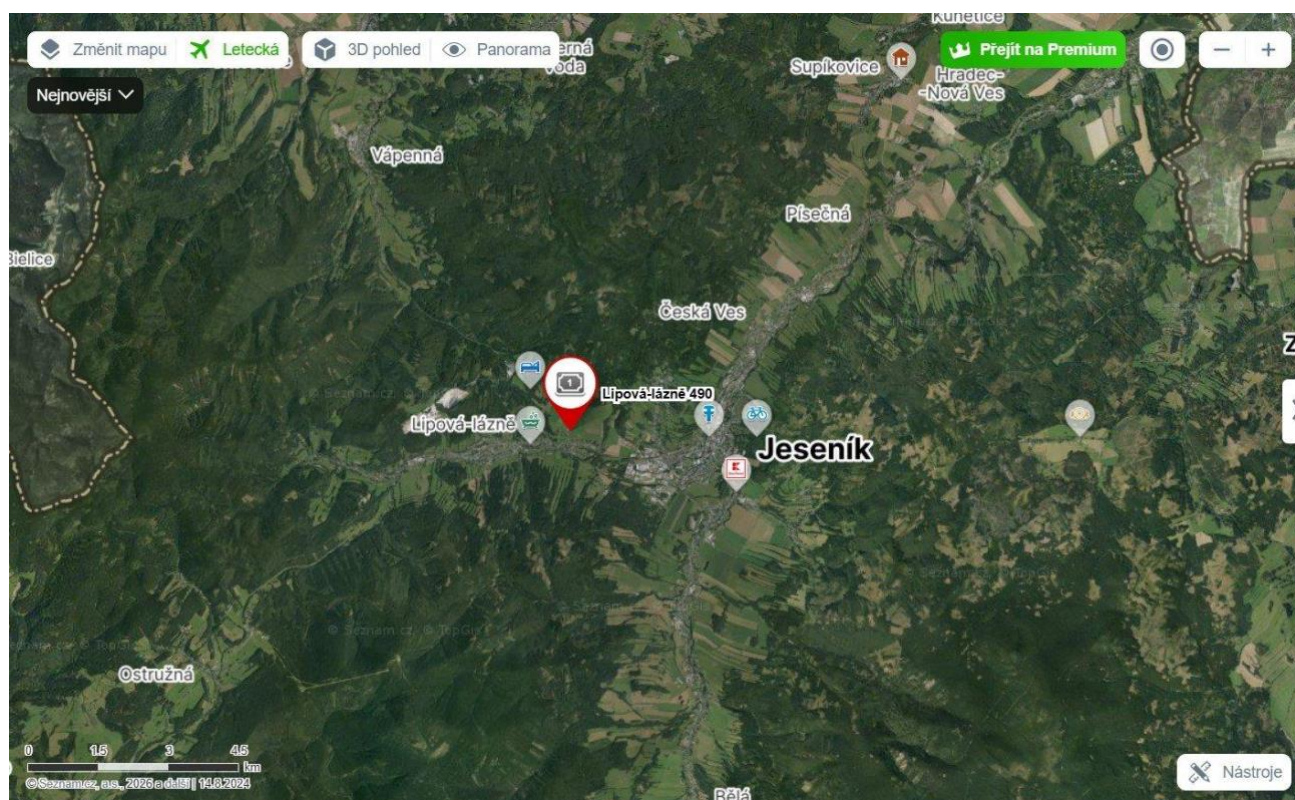
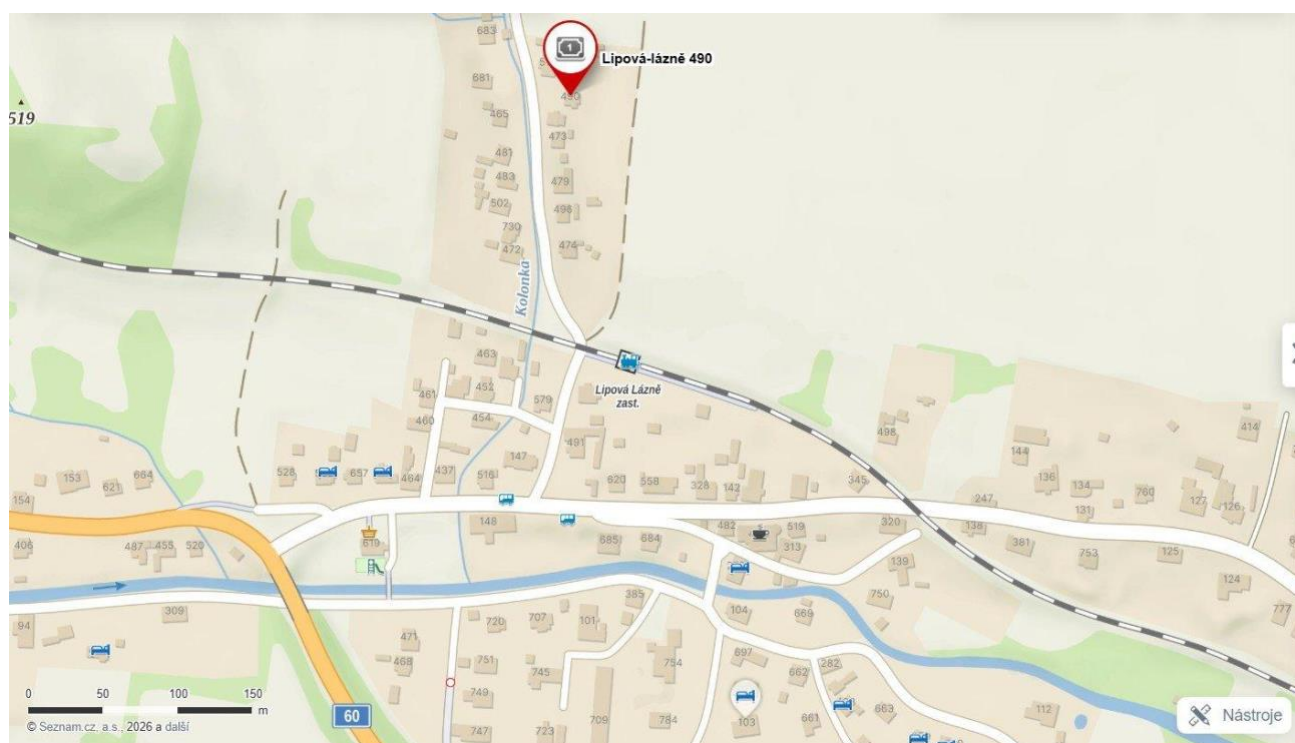
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 04.08.2026 10:05:35

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

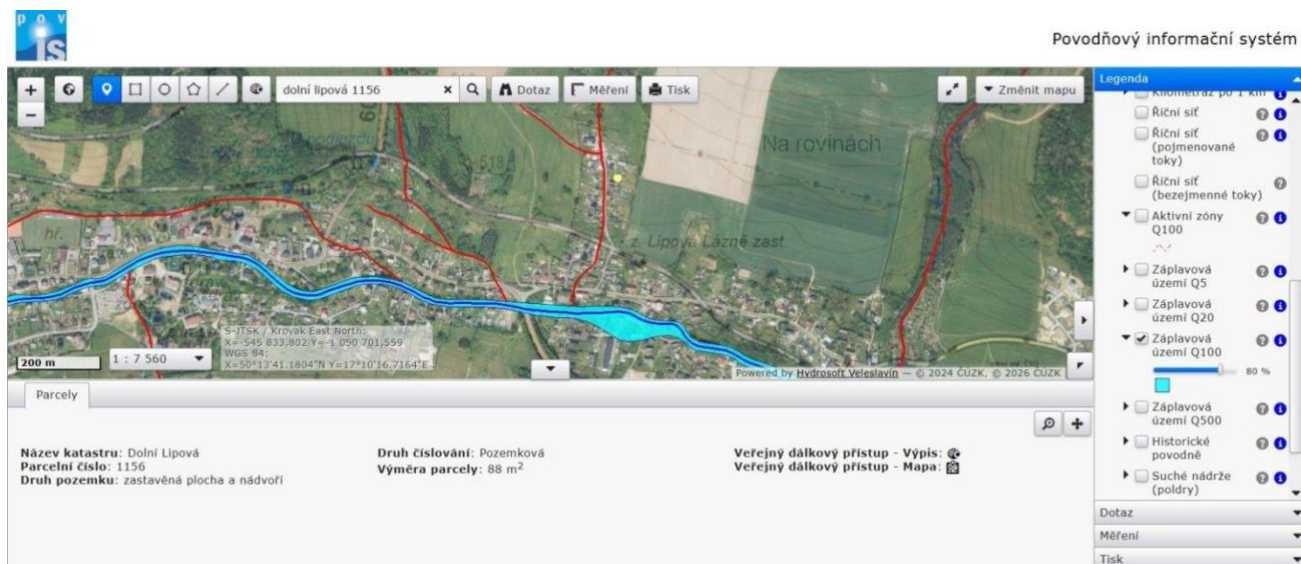
## Katastrální mapa



## Situační mapa



## Výřez z povodňové mapy



# Výpis z RÚIAN

## Stavební objekt - detail

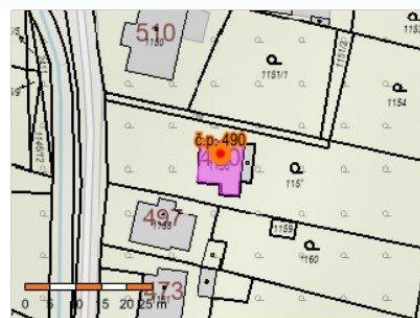
Kód: 15308871

| Aktuální údaje | Informace k datu |
|----------------|------------------|
|----------------|------------------|

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Obec:                        | <a href="#">Lipová-lázně</a>            |
| Část obce:                   | <a href="#">Lipová-lázně</a>            |
| Parcela a katastrální území: | <a href="#">1156, k.ú. Dolní Lipová</a> |

### Údaje o vlastnictví

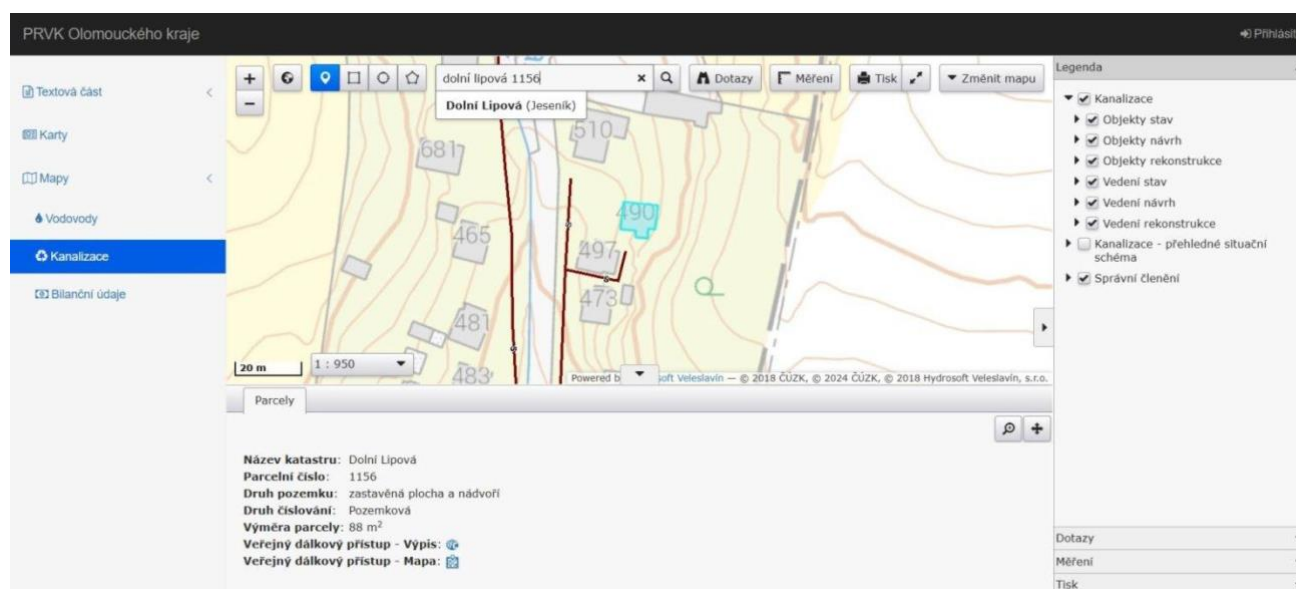
|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Číslo popisná nebo evidenční: | 490                      |
| Typ:                          | budova s číslem popisným |
| Způsob využití:               | rodinný dům              |



### Technicko-ekonomické atributy ?

|                                       |            |                               |                                          |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| Datum dokončení:                      | 31.12.1945 | Druh svíslé nosné konstrukce: | Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací     |
| Počet bytů:                           | 2          | Připojení na vodovod:         | S vodovodem                              |
| Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:   | 74         | Připojení na kanalizační síť: | Žumpa, jímka, septik                     |
| Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]: |            | Připojení na rozvod plynu:    | Bez plynu                                |
| Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:   |            | Způsob vytápění:              | Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě) |
| Počet podlaží:                        | 1          | Vybavení výtahem:             | Bez výtahu                               |
| Počet vchodů:                         | 0          |                               |                                          |

## Výřez z PRVaK Olomouckého kraje



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                      |                                      |                           |                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Lipová-lázně č.p. 319, okres Jeseník | <b>Cena dle KS</b>        | 3 150 000 Kč               |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 01.09.2025                           | <b>Číslo řízení</b>       | V-1908/2025-811            |
| <b>Voda</b>                          | Připojení ke studni, Vodovod         | <b>Kanalizace</b>         | Septik, Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                      | Ano                                  | <b>Garáž</b>              | Ne                         |
| <b>Parkovací místo</b>               | Ano                                  | <b>Sklep</b>              | Ano                        |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                    | <b>Výtah</b>              | Ne                         |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně nehospodárná           | <b>Plyn</b>               | Plynovod                   |
| <b>Stav</b>                          | Dobrý                                | <b>Stav objektu</b>       | Dobrý                      |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                              | <b>Plocha pozemku</b>     | 2 110 m <sup>2</sup>       |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 225 m <sup>2</sup>                   | <b>Podlahová plocha</b>   | 169 m <sup>2</sup>         |
| <b>Vytápění</b>                      | Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel  | <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce           |
| <b>Příjezdová cesta</b>              | Asfaltová                            | <b>Dostupnost dopravy</b> | Vlak, Autobus, Silnice     |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                              | <b>Svažitost pozemku</b>  | Rovinatý                   |

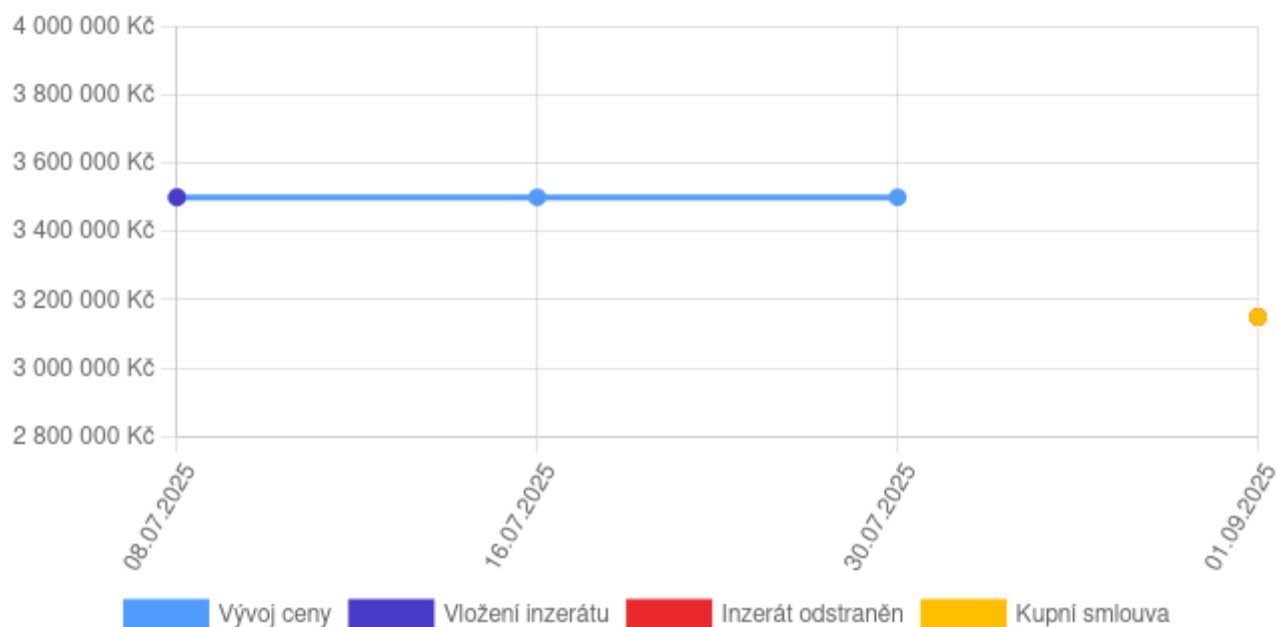
Nabízíme Vám k prodeji samostatně stojící rodinný dům v lázeňské obci Lipová - lázně s vedlejší hospodářskou stavbou, zahradou a pozemkem o celkové výměře 2110 m<sup>2</sup>. Dům je postaven na rovinném pozemku s kamenným základem, přístup je z krajské komunikace. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě a je kompletně podsklepen. Podlahová plocha domu činí 225 m<sup>2</sup>. Dispozice : vstupní chodba, kuchyně , koupelna, samostatné WC, obývací pokoj, dětský pokoj, komora , vchod do sklepa a podkroví, V podkroví se nachází kuchyňský kout s obývací halou a další dva podkrovní pokoje. Objekt nebyl zasažen povodní. Za domem se nachází vedlejší hospodářská budova o celkové výměře 48 m<sup>2</sup>. Velkorysý pozemek skýtá prostor například na výstavbu bazénu či relaxační části. V rámci územního plánu obce je možnost pozemek také oddělit a vytvořit další stavební parcelu. V lázeňské obci je veškerá základní občanská vybavenost, nachází se zde Schrottovy léčebné lázně do kterých se mohutně investuje. Dále také sjezdovky a cyklostezky wellness centra, kavárny , restaurace a ubytovací zařízení. Makléř doporučuje prohlídku.

#### 2. Fotodokumentace

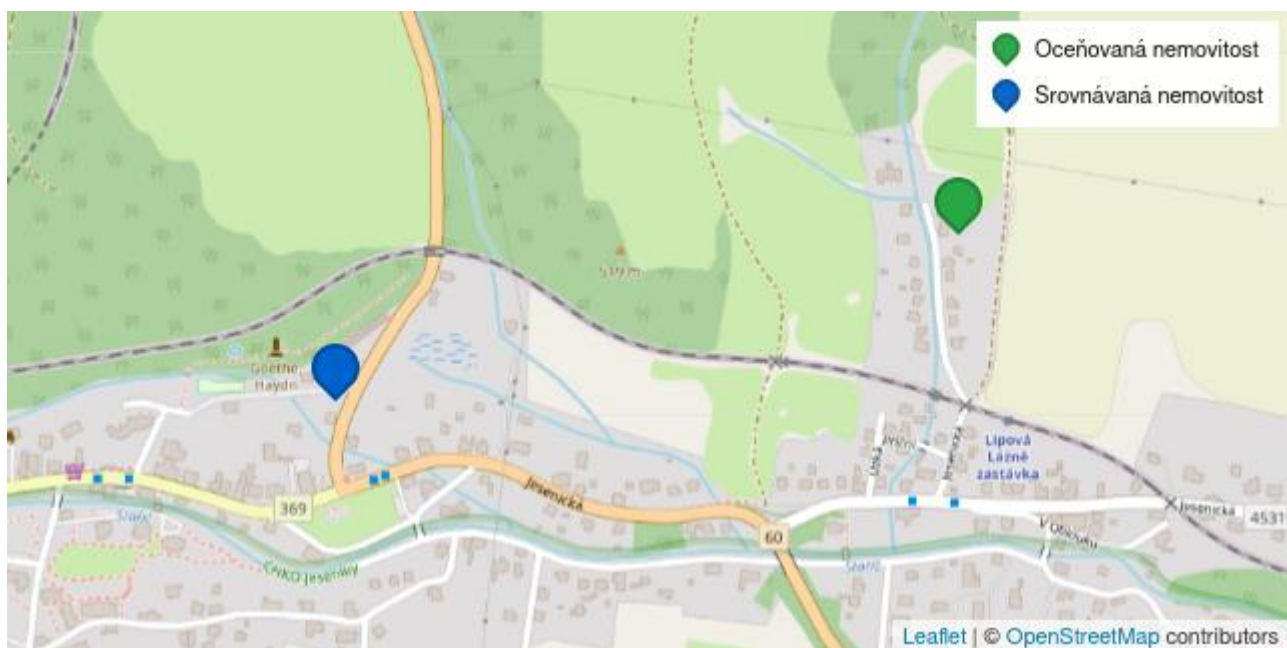




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

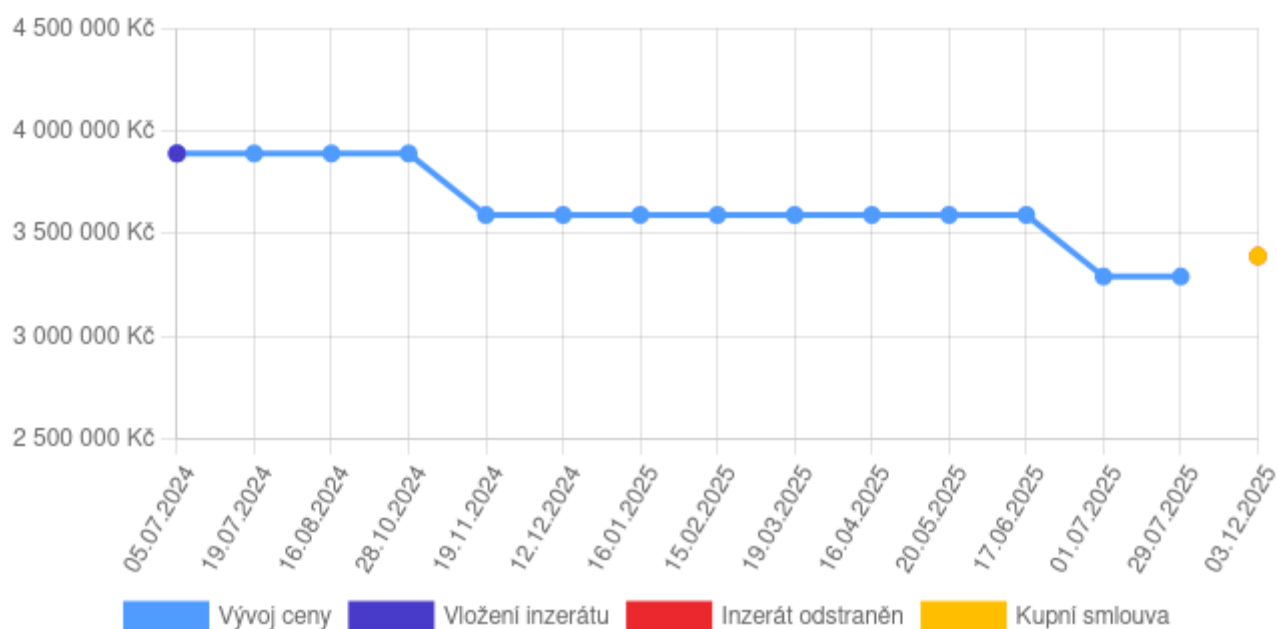
|                                      |                                                |                                  |                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Bobrovník č.e. 55, Lipová-lázně, okres Jeseník | <b>Cena dle KS</b>               | 3 390 000 Kč               |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 03.12.2025                                     | <b>Číslo řízení</b>              | V-2624/2025-811            |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize včetně provize RK               | <b>Kanalizace</b>                | Septik                     |
| <b>Vybaveno</b>                      | Částečně                                       | <b>Garáž</b>                     | Ano                        |
| <b>Parkovací místo</b>               | Ne                                             | <b>Sklep</b>                     | Ano                        |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 3                                              | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Stav</b>                          | Velmi dobrý                                    | <b>Stav objektu</b>              | Dobrý                      |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                                        | <b>Plocha pozemku</b>            | 394 m <sup>2</sup>         |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 188 m <sup>2</sup>                             | <b>Podlahová plocha</b>          | 112 m <sup>2</sup>         |
| <b>Plocha zahrady</b>                | 304 m <sup>2</sup>                             | <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce           |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                                        |                                  |                            |

Nabízíme k prodeji chalupu s pěti ložnicemi, která se nachází v malebné lokalitě Bobrovník nedaleko obce Lipová-lázně. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají klid a pohodu v srdci Jeseníků. Chalupa disponuje pěti prostornými ložnicemi v patře a v půdní vestavbě. V přízemí se nachází obývací prostor, plně vybavená kuchyně a koupelna s WC. V suterénu se nachází technická místnost a garáž využitelná jako herna. Nemovitost je v dobrém, udržovaném stavu, připravená k okamžitému používání. Chalupa se nachází na okraji osady, což zajišťuje maximální soukromí a klid. Z nemovitosti je nádherný výhled do okolní krajiny a je ideální pro milovníky turistiky, cyklistiky a dalších outdoorových aktivit. Tato chalupa je skvělou investicí pro ty, kteří hledají druhý domov nebo rekreační nemovitost s výjimečnou atmosférou. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost a domluvte si prohlídku. Pro více informací a sjednání prohlídky nás kontaktujte.

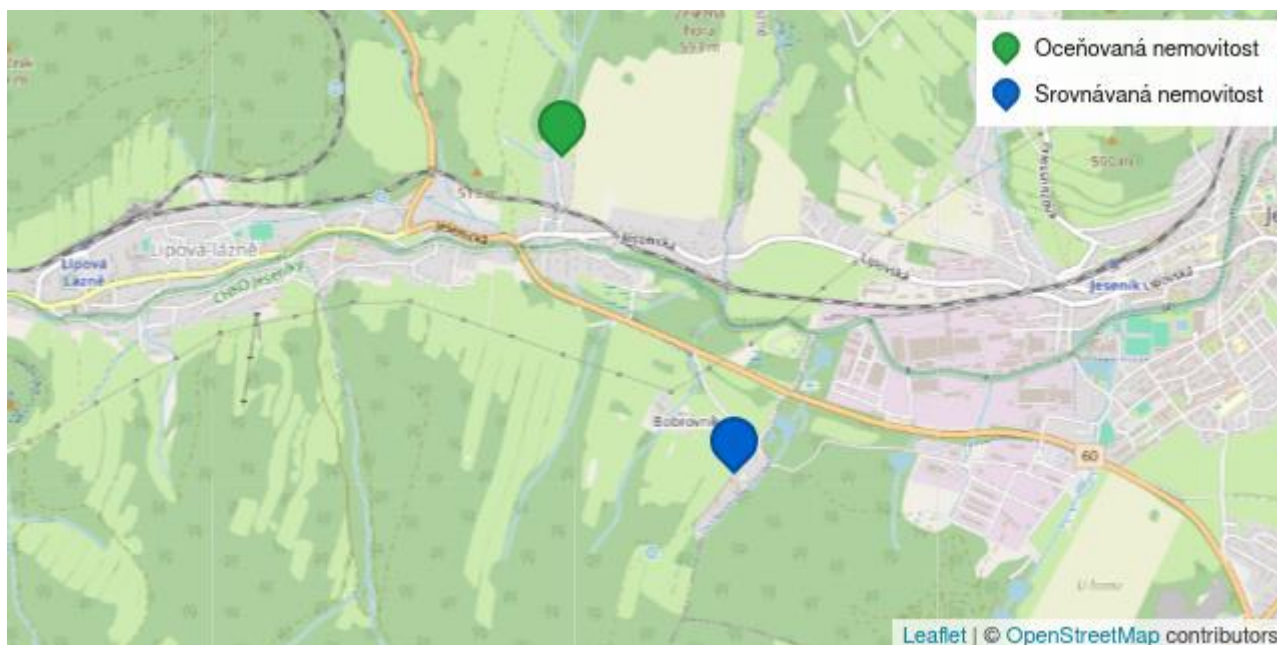
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

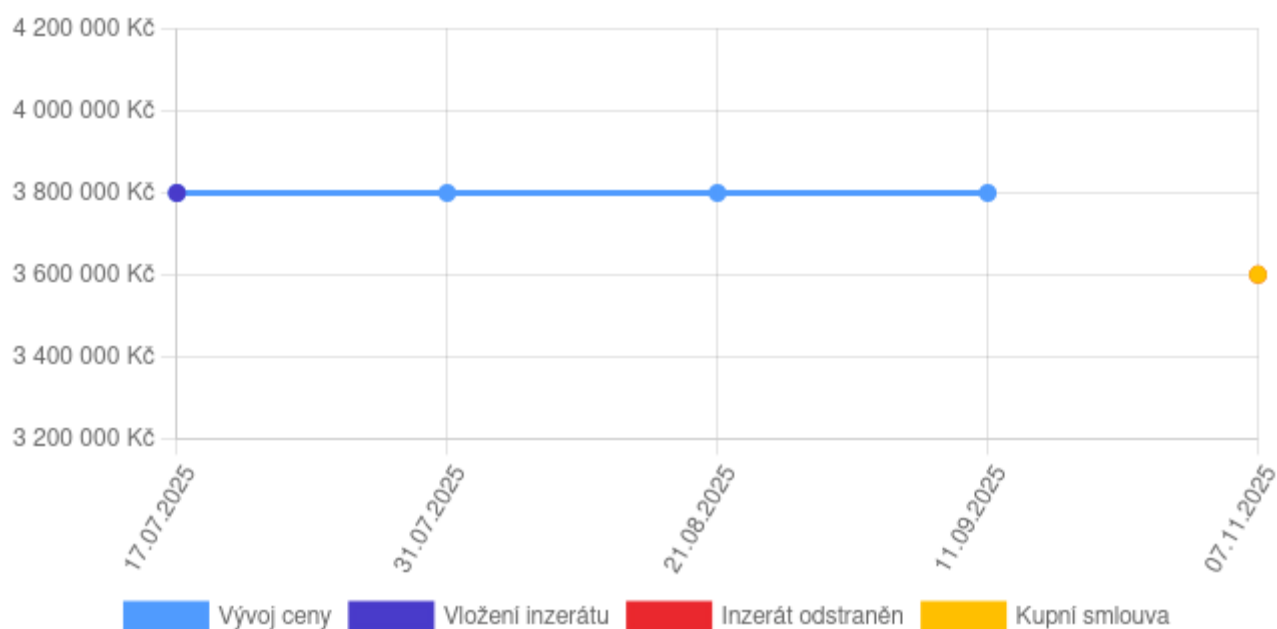
|                                  |                                               |                                      |                              |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Lipová-lázně č.p. 215, okres Jeseník          | <b>Cena dle KS</b>                   | 3 600 000 Kč                 |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 07.11.2025                                    | <b>Číslo řízení</b>                  | V-2422/2025-811              |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | Cena je včetně provize RK a právního servisu. | <b>Voda</b>                          | Připojení ke studni, Vodovod |
| <b>Kanalizace</b>                | Veřejná kanalizace                            | <b>Vybaveno</b>                      | Částečně                     |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ano                                           | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 3                            |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná                    | <b>Plyn</b>                          | Plynovod                     |
| <b>Stav</b>                      | Dobrý                                         | <b>Konstrukce</b>                    | Smíšená                      |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 1 442 m <sup>2</sup>                          | <b>Užitná plocha</b>                 | 190 m <sup>2</sup>           |
| <b>Podlahová plocha</b>          | 190 m <sup>2</sup>                            | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Centrum obce                 |
| <b>Dostupnost dopravy</b>        | Autobus, Silnice, Vlak                        | <b>Typ objektu</b>                   | Přízemní                     |

Užijte si klid a krásu podhůří Jeseníků v obci Lipová-lázně – ideálním místě pro celoroční rekreaci, trvalé bydlení i investici. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 s prostornou zahradou. Užitná plocha domu činí 190 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku je 1 442 m<sup>2</sup>. Dispozice: V 1. NP se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, samostatné WC, spíž s přístupem do sklepa se skladem uhlí a prostorná chodba, ze které je přímý vstup na verandu a dále na zahradu. Po dřevěném schodišti se dostanete do 2. NP, kde jsou další tři ložnice, chodba a půda. Za domem je oplocená, rovinatá zahrada s pergolou, posezením, grilem, ohništěm, kůlnou a vzrostlými stromy. Ze zahrady (i z přední části domu) je vstup do čtyř původních hospodářských místností, využitelných jako garáž, dílna, klubovna nebo domácí wellness. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Vytápění zajišťuje plyn. kotel, v obývacím pokoji je krb, ohřev vody zajišťuje el. bojler.

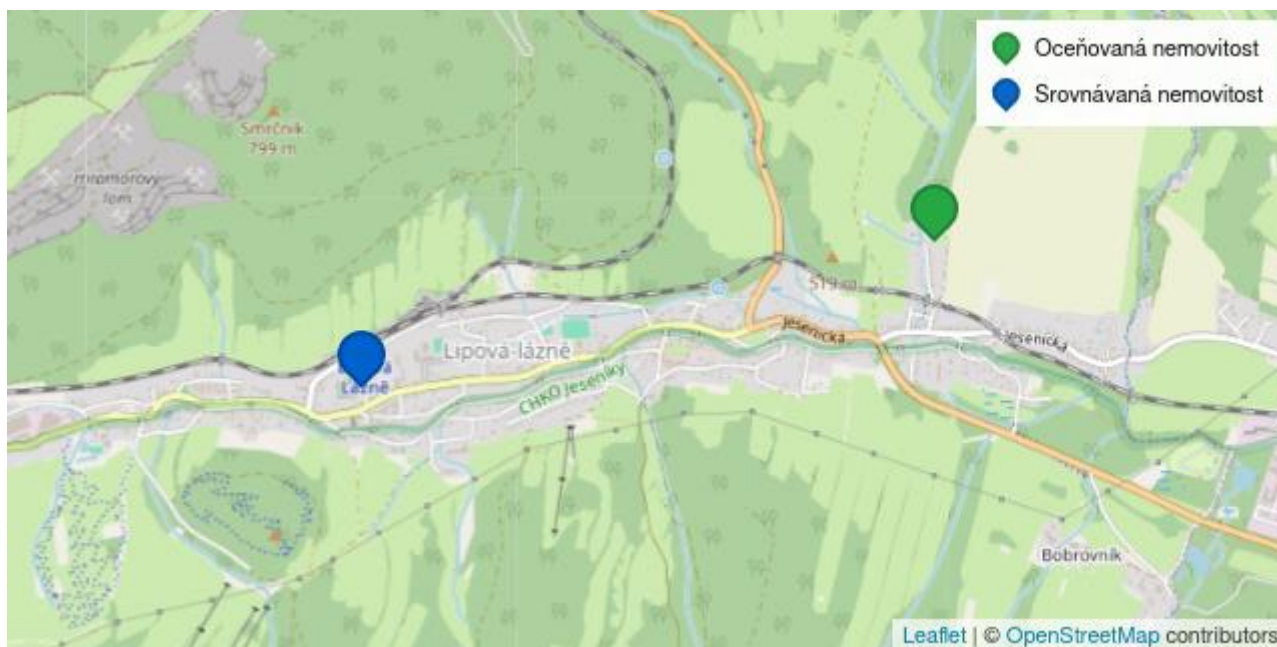
## 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                      |                                      |                         |                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Lipová-lázně č.p. 604, okres Jeseník | <b>Cena dle KS</b>      | 4 200 000 Kč                 |
| <b>Datum podpisu KS</b>              | 14.03.2026                           | <b>Číslo řízení</b>     | V-1026/2026-811              |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize                       | <b>Voda</b>             | Vodovod, Připojení ke studni |
| <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace                   | <b>Vybaveno</b>         | Ano                          |
| <b>Garáž</b>                         | Ano                                  | <b>Parkovací místo</b>  | Ne                           |
| <b>Sklep</b>                         | Ano                                  | <b>Plocha sklepa</b>    | 70 m <sup>2</sup>            |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                    | <b>Elektřina</b>        | 230V, 230V a 400V            |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | D - Méně úsporná                     | <b>Plyn</b>             | Plynovod                     |
| <b>Stav</b>                          | Dobrý                                | <b>Stav objektu</b>     | Dobrý                        |
| <b>Konstrukce</b>                    | Montovaná                            | <b>Plocha pozemku</b>   | 900 m <sup>2</sup>           |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 240 m <sup>2</sup>                   | <b>Podlahová plocha</b> | 189 m <sup>2</sup>           |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce                     | <b>Příjezdová cesta</b> | Asfaltová                    |
| <b>Dostupnost dopravy</b>            | Silnice, Vlák, Autobus               | <b>Typ objektu</b>      | Patrový                      |

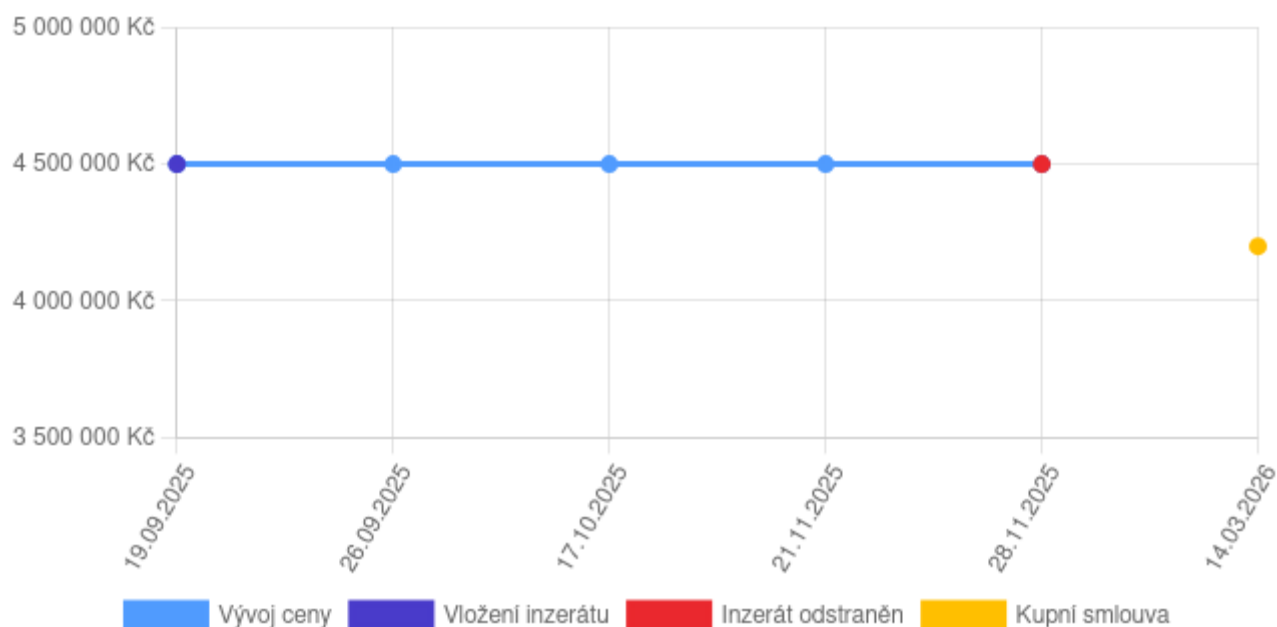
Lipová-lázně. Obec ležící v malebném údolí řeky Staříč na úpatí Šeráku. A v ní samostatně stojící rodinný dům s katalogovým označením OKAL 117/38 nebo chcete-li - váš nový domov. Rodinný dům z konce 70.let se nachází na pozemku o výměře 900 m<sup>2</sup>. Díky obytnému podkroví byl původně navržen pro bydlení 2 rodin, ale stejně dobře jej využije i rodina hledající dostatek prostoru. Interiér domu vás zavede zpět do minulosti a pokud nejste milovníci retra, je potřeba počítat s jeho modernizací. V posledních dvaceti letech ale dům prošel zásadními změnami díky investicím do plechové střechy (2011), zateplení pláště i podkroví (2006), výměny původních oken za plastová s dvojsklem (2011), instalací moderního kondenzačního kotle (2017), nové plynové a vodovodní přípojky (2017). Suterén domu je zděný a vedle garáže nabízí dostatek prostoru pro uskladnění nebo případné komerční využití v podobě kanceláře, ordinace nebo dílny. V 1.NP se nachází prostorný obývací pokoj s jídelnou se vstupem na balkon, kuchyně, 3 neprůchozí pokoje, koupelna s WC a další samostatné WC. V obytném podkroví se nachází 2 prostorné pokoje, koupelna s WC a kuchyňský kout. Dům je vytápěn kondenzačním plynovým kotlem, záložní zdroj tvoří původní elektrokotel. Fasáda je zateplena 80 mm polystyrenu, podkroví pak minerální vatou - zateplovací systém TEVATHERM 100 mm. K tepelné pohodě přispějí i předokenní rolety. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům je napojen na všechny dostupné sítě - obecní vodovod (+ vlastní studna, momentálně bez vody), kanalizace, plyn, elektřina (220 i 380). Rozvody vody již v plastu, elektřina původní. Dům i pozemek se z hlediska rizika povodně nachází v zóně 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně a během povodní 2024 nebyl postižen. Příslušenství rodinného domu tvoří samostatně stojící zděná budova (sklad zahradní techniky) a skleník. V bezprostřední blízkosti se nachází lyžařský areál Miroslav, ski areál Ramzová pak 5 km. Z domu je nádherný výhled na hřeben Jeseníků (Šerák - Keprník). Více informací vám rád sdělím telefonicky nebo emailem. Přijďte se podívat. Budeme se na vás těšit. V případě více zájemců bude kupující vybrán na základě parametrů zvolených prodávajícími.

### 2. Fotodokumentace





### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

