

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070829/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé nemovitých věcí a to pozemku parc.č. st. 341, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. - zemědělská stavba, pozemku parc.č. st. 346, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 214 a pozemků parc.č. 360/2, 362/1, 363/3, 2294 vše v k.ú. Stará Rudná, obec Rudná pod Pradědem, okres Bruntál

Znalec: Ing. Marcel Grygar

Číslo posudku v evidenci znalce: 2126/2026

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21, 11000 Praha 1 - Nové Město

OBVYKLÁ CENA	6 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.08.2026

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 29.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí a to pozemku parc.č. st. 341, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. - zemědělská stavba, pozemku parc.č. st. 346, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 214 a pozemků parc.č. 360/2, 362/1, 363/3, 2294 vše v k.ú. Stará Rudná, obec Rudná pod Pradědem, okres Bruntál, vše zapsáno na LV č. 264 na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro potřeby insolvenčního řízení č.j. KSOS 31 INS 20991/2025

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.08.2026 za přítomnosti znalce a matky vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 264 pro k.ú. Stará Rudná ze dne 26.8.2026
- kopie katastrální a ortofoto mapy,
- informace o povodních,
- informace o realizovaných cenách,
- skutečnosti zjištěné při místním šetření,
- mapa obce a okolí,
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění,
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění,
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění,
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění,
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění,
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník,
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku,

- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetových serverů (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz),
- informace získané z internetových serverů: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

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

Tržní hodnota

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících zalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a databáze realizovaných prodejů spolupracujících zalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.sreality.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Rudná pod Pradědem, k.ú.
Nová Rudná

Adresa nemovité věci: Stará Rudná 214, 793 31 Rudná pod Pradědem

Vlastnické a evidenční údaje

Anna Jančaříková, [REDACTED]

Místopis

Obec Rudná pod Pradědem leží v okrese Bruntál, v nadmořské výšce 600 m. n. m., v samotném podhůří Jeseníků, kdy se území obce skládá ze dvou místních částí, a to Nová a Stará Rudná. V obci žije přibližně 375 obyvatel. Vzdálenost obce od okresního města Bruntál je přibližně 11,5 km na jihovýchod, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost. Rudná pod Pradědem přímo sousedí s katastrálním územím obce Malá Morávka, kde se nachází dva ski areály, množství turistických tras, penzionů, ubytovacích a stravovacích zařízení. V samotné obci se nachází obecní úřad, obchod s

potravinami, MŠ a ZŠ.

Oceňované nemovité věci se nachází na pomezí k. ú. Nové a Staré Rudné, náležející do k. ú. Staré Rudné. Přibližně 500 m od posuzovaných nemovitých věcí se nachází autobusová zastávka, 2,6 km je vlaková zastávka situována ve vedlejším k. ú. Nová Rudná. Samotné centrum obce je pak vzdáleno cca 750 m, kde se nachází MŠ spolu ze ZŠ 1. stupně.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zastavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

362/2	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
1928/2	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky tvoří jednotný celek nepravidelného tvaru, nejsou oploceny a osázeny trvalým porostem. Součástí pozemku parc.č. st. 346 je stavba rodinného domu č.p. 214, součástí pozemku parc.č. st. 341 je hospodářská budova, ostatní pozemky slouží jako zahrada, jsou částečně vybaveny zpevněnou plochou.

Samostatně stojící zděný rodinný dům je nepodsklepený, přízemní, s nevyužitelným podkrovím pod sedlovou střechou. Stavba domu pochází z roku 2021, je užívána k rodinnému bydlení a obsahuje jeden byt o dispozici 4+kk. Podrobné dispoziční řešení celého domu je zřejmé z tabulkové části a přiložené fotodokumentace.

Objekt je napojen na el. síť a veřejný vodovod, splašková kanalizace je řešena do domovní ČOV.

PENB nebyl doložen: fasáda nezateplená, okna plastová s trojsklem, vytápění a ohřev TUV tepelným čerpadlem vzduch-voda.

Fyzický přístup k rodinnému domu č.p. 8 na pozemku parc. č. St. 67 je přes oceňovaný pozemek parc. č. 2294, tato skutečnost není právně ošetřena věcným břemenem chůze a jízdy a pro současného i budoucího vlastníka nepředstavuje žádné riziko. Vlastník RD č.p. 8 si může zřídit přístup z vlastního pozemku parc. č. St. 67 na přístupové pozemky parc. č. 362/2 a 1928/2.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 264 je v části C evidováno:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s. a s ním související Zákaz zcizení.

Není zohledněno v ceně obvyklé.

- Věcné břemeno umístění, provozování, opravy, údržby, obnovy, výměny a modernizace zařízení distribuční soustavy, kterým je omezen pozemek parc.č. 362/1 u jeho jihozápadní hranice. Nemá vliv na cenu obvyklou.

- Věcné břemeno umístění, provozování, opravy, údržby, obnovy, výměny a modernizace zařízení distribuční soustavy, kterým je omezen pozemek parc.č. 2294. Nemá vliv na cenu obvyklou.

- Zástavní právo smluvní ve prospěch INVEST STAVBA Praha s.r.o. a s ním související Zákaz zcizení a zatížení. Není zohledněno v ceně obvyklé.

Na LV č. 264 je v části D evidováno:

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

- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180, 130 00 Praha 3

Tyto skutečnosti nejsou zohledněny při stanovení ceny obvyklé.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 214

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	15,29 m ²	1,00	15,29 m ²
pokoj	12,63 m ²	1,00	12,63 m ²
pokoj	13,06 m ²	1,00	13,06 m ²
pokoj	11,86 m ²	1,00	11,86 m ²
technická místnost	6,59 m ²	1,00	6,59 m ²
WC	1,82 m ²	1,00	1,82 m ²
koupelna	8,79 m ²	1,00	8,79 m ²
obývací pokoj s kk	35,92 m ²	1,00	35,92 m ²
			105,96 m²
			105,96 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 14,10*9,10 =	128,31	3,00 m
	128,31 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP+zastřešení (14,10*9,10)*(3,00+1,90/2) =	506,82
Obestavěný prostor - celkem:		506,82 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	128
Užitná plocha (UP)	[m ²]	106
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	506,82
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 410
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 410
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 275 996
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	95
Opotřebení	%	5,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 012 196

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 214

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	105,96 m ²
Obestavěný prostor:	506,82 m ³
Zastavěná plocha:	128,31 m ²
Výměra pozemku:	1 882,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K jednotlivým koeficientům:

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání. Je-li srovnávaná nemovitá věc větší než oceňovaná je koeficient větší než jedna a naopak.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient vyšší než jedna a naopak.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ "prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient vyšší než jedna a naopak. U vzorků provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient pozemku

V daném koeficientu se zohledňuje velikost celkové výměry pozemku včetně jeho tvaru svažitosti napojení na IS atd. Obecně platí, pokud má srovnávací pozemek u RD větší výměru než pozemek u RD oceňovaného je koeficient menší než jedna a naopak.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	KS 1/26, RD Malá Morávka 262
Lokalita:	Malá Morávka
Popis:	Přízemí dominuje prostorný obývací pokoj s krbem, kde se pohodlně setká i početnější rodina. Efektivní uspořádání kuchyně nabízí dostatek úložného prostoru pro nádobí i pracovní plochy pro přípravu jídel a je chytře propojena obloukovým oknem s jídelnou, na kterou navazuje už zmíněný obývací pokoj. Schody do podkrovní

jsou řešeny velmi zajímavě, netradičně. Do podkroví se totiž můžete dostat přímo z předsíně nebo i z obýváku. To umožňuje nerušený pohyb přímo zvenku a současně pohodlí pro přesun z obýváku. Zbývající prostor podkroví tvoří tři ložnice, jedna velká a dvě menší, a malá koupelna se sprchovým koutem. Velká koupelna s vanou a toaletou se nachází v přízemí.

V-43/2026-801

Pozemek: 980,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Zastavěná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 1/26 1,00

K2 Lokalita - srovnatelná 1,00

K3 Velikost objektu - větší 1,03

K4 Provedení a vybavení - horší 1,10

K5 Celkový stav - horší 1,10

K6 Vliv pozemku - menší 1,09

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 050 000	140,00	50 357	1,36	68 486

2. KS 12/25, RD Bruntál, Bruntál-město, Jungmannova 1646/2

Lokalita: Bruntál-město

Popis: Jedná se o krajní řadovku s parkováním pro 5 aut. Dům je po rekonstrukci, zateplená půda, fasáda, napojen na vodu a kanalizaci, plast okna. Vytápění - kotel na uhlí se zásobníkem. Plyn je doveden do domu. Dispozice 5+1 plus prostorná garáž pro 2-3 auta. Plus sklep a úložné prostory v suterénu domu. Neprůchozí pokoje, 2 podlaží. Dům má mramorové parapety, schody dřevo+mramor, 3x koupelna a luxusní výhled na celý Bruntál.

V-3751/2025-801

Pozemek: 500,00 m²

Užitná plocha: 223,75 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 12/25 1,00

K2 Lokalita - lepší 0,85

K3 Velikost objektu - větší 1,13

K4 Provedení a vybavení - starší stavba 1,20

K5 Celkový stav - starší stavba 1,20

K6 Vliv pozemku - menší 1,14

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadová stavba 1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 400 000	223,75	28 603	1,73	49 483

3.	KS 7/26, RD Rýmařov, Opavská 925/32				
Lokalita:	Rýmařov				
Popis:	Panelový řadový rodinný dům je nepodsklepený, přízemní, s plochou střechou. Stavba domu pochází asi z roku 1986, je užívána k rodinnému bydlení a obsahuje jednu bytovou jednotku o dispozici o dispozici 3+1. V roce 2016 bylo provedeno zateplení fasády, GO střechy a výměna oken, jinak probíhá běžná údržba bez nutných investic do rekonstrukce či modernizace. Objekt je napojen na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. PENB nebyl doložen: fasáda zateplená, okna plastová s dvojsklem, vytápění plynovým kotlem, TUV z bojleru.				
	V-2133/2026-801				
Dispozice:	3+1				
Pozemek:	484,00 m ²				
Obestavěný prostor:	343,07 m ³				
Užitná plocha:	84,68 m ²				
Zastavěná plocha:	118,30 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - KS 7/26	1,00				
K2 Lokalita - lepší	0,85				
K3 Velikost objektu - menší	0,98				
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15				
K5 Celkový stav - horší	1,15				
K6 Vliv pozemku - menší	1,14				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadová stavba	1,10				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 5.3.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
4 190 000	84,68	49 480	1,38	68 282	



4.	KS 2/25, RD Rýmařov, 8. května 1312/23				
Lokalita:	Edrovice				
Popis:	Samostatně stojící zděný rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví pod sedlovou střechou. Stavba domu pochází z roku 2005, je užívána k rodinnému bydlení a obsahuje jednu bytovou jednotku. Probíhá běžná údržba bez nutných investic do rekonstrukce či modernizace.				
	V-446/2025-801				
Pozemek:	1 053,00 m ²				
Obestavěný prostor:	555,00 m ³				
Užitná plocha:	108,00 m ²				
Zastavěná plocha:	87,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - KS 2/25	1,00				
K2 Lokalita - lepší	0,85				
K3 Velikost objektu - srovnatelná	1,00				
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15				



K5 Celkový stav - horší			1,15	
K6 Vliv pozemku - menší			1,08	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.02.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	108,00	50 926	1,21	61 620

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. KS 1/26, RD Malá Morávka 262											68 486,-
7 050 000,-	140	50 357,-	1,00	1,00	1,03	1,10	1,10	1,09	1,00	1,36	
2. KS 12/25, RD Bruntál, Bruntál-město, Jungmannova 1646/2											49 483,-
6 400 000,-	224	28 603,-	1,00	0,85	1,13	1,20	1,20	1,14	1,10	1,73	
3. KS 7/26, RD Rýmařov, Opavská 925/32											68 282,-
4 190 000,-	85	49 480,-	1,00	0,85	0,98	1,15	1,15	1,14	1,10	1,38	
4. KS 2/25, RD Rýmařov, 8. května 1312/23											61 620,-
5 500 000,-	108	50 926,-	1,00	0,85	1,00	1,15	1,15	1,08	1,00	1,21	

Minimální jednotková porovnávací cena	49 483 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 968 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	68 486 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	6 500 000 Kč
Jednotková cena	61 344 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 500 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	6 500 000 Kč
Věcná hodnota	5 162 196 Kč

Obvyklá cena	6 500 000 Kč
slovy: Šest milionů pět set tisíc Kč	

Silné stránky

Atraktivní horská lokalita bez narušení životního prostředí.

Slabé stránky

Negativně ovlivňuje tržní hodnotu chybějící napojení na splaškovou kanalizaci a chybějící garáž nebo garážové stání. Jiné vyloženě negativní vlivy působící na TH nebyly nalezeny.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením menším než 10 % a novostavby jsou v okolí oceňované nemovitosti prodávány v ceně okolo 60.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, energetické náročnosti domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití. Případné odlišnosti mezi oceňovanými nemovitostmi a vzorky jsou v porovnávací metodě zohledněny pomocí úpravy ceny koeficienty.

Výše uvedená cena obvyklá ve výši 6.500.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 61.344 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 105,96 m²), což potvrzují ceny v databázi odhadce a v současnosti podobných prodávaných RD v okolí a mimo jiné vychází z jednotkových cen vzorků vybraných pro porovnání.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití, koeficient technického stavu atd. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí a to pozemku parc.č. st. 341, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. - zemědělská stavba, pozemku parc.č. st. 346, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 214 a pozemků parc.č. 360/2, 362/1, 363/3, 2294 vše v k.ú. Stará Rudná, obec Rudná pod Pradědem, okres Bruntál, vše zapsáno na LV č. 264 na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

Na základě uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu výše specifikovaných oceňovaných nemovitých věcí ve výši 6.500.000 Kč.

Obvyklá cena

6 500 000 Kč

slovy: Šest milionů pět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 264	4
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace nemovité věci.	3
Mapa oblasti.	1
Informace o povodních.	1

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2026 05:55:02

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

List vlastnictví: 264

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 341, Parcela: St. 346, Parcela: 2294, Parcela: 360/2, Parcela: 362/1, Parcela: 363/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN2/0761911159 ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021
16:35:12. Zápis proveden dne 01.07.2021.

V-2120/2021-801

Pořadí k 09.06.2021 16:35

- o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace zařízení distribuční soustavy

způsob dotčení:

- podzemní kabelové vedení nízkého napětí

- 1 ks pojistkové skříně v pilíři

(vymezeno dle GP č. 408-152/2021)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 362/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IP-12-8026735/VB/2 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 26.01.2022.

V-30/2022-801

Pořadí k 05.01.2022 08:00

- o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace zařízení distribuční soustav

způsob dotčení:

- podzemní kabelové vedení nízkého napětí

(vymezeno dle GP č. 408-152/2021)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2294

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IP-12-8026735/VB/2 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 26.01.2022.

V-30/2022-801

Pořadí k 05.01.2022 08:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucí peněžité pohledávky ze smlouvy o úvěru do výše: 3 000 000 Kč,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2026 05:55:02

Obec: 551945 Rudná pod Pradědem

List vlastnictví: 264

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 341, Parcela: St. 346, Parcela: 2294, Parcela: 360/2, Parcela: 362/1, Parcela: 363/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákaz zcizení a zatížení ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 15:40:36. Zápis proveden dne 25.07.2025.

V-2082/2025-801

Pořadí k 03.07.2025 15:40

o Zákaz zcizení a zatížení

ve prospěch jiné osoby či obligačním právem, po dobu trvání zástavního práva, dále dle smlouvy

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 341, Parcela: St. 346, Parcela: 2294, Parcela: 360/2, Parcela: 362/1, Parcela: 363/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 15:40:36. Zápis proveden dne 25.07.2025.

V-2082/2025-801

Pořadí k 03.07.2025 15:40

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Jančaříková Anna,

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová,

Povinnost k

Jančaříková Anna,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 03237/25-004 ze dne 06.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 21:00:35. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-957/2026-101

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu EÚ Praha 3, Švecová Ingrid, JUDr. - soudní exekutorka 091 EX-03237/2025 -017 opravné ze dne 08.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2026 21:00:15. Zápis proveden

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

strana 3



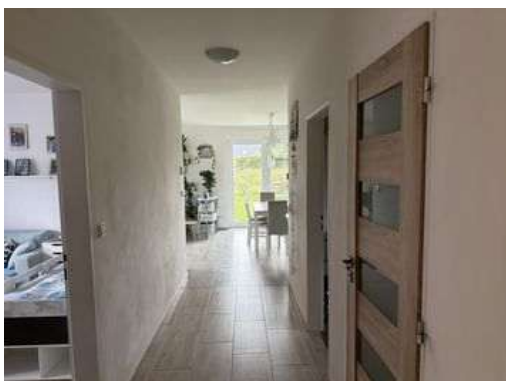




stodola p.č. St. 341

stodola p.č. St. 341



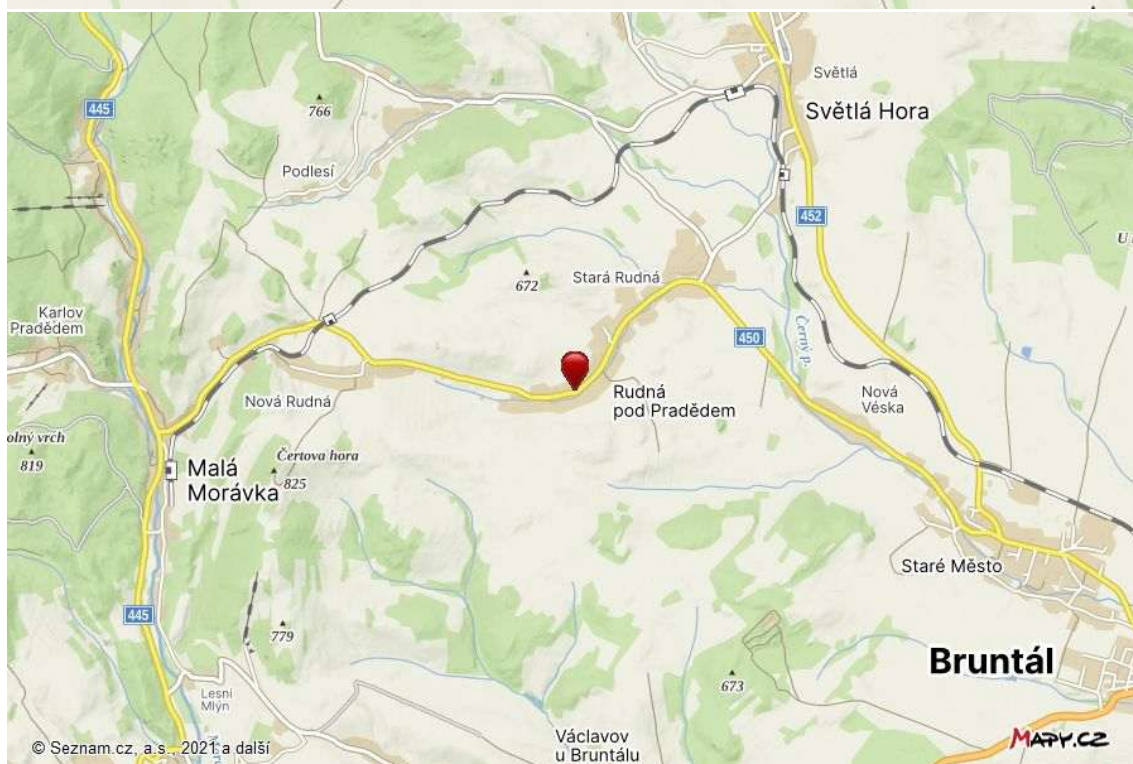
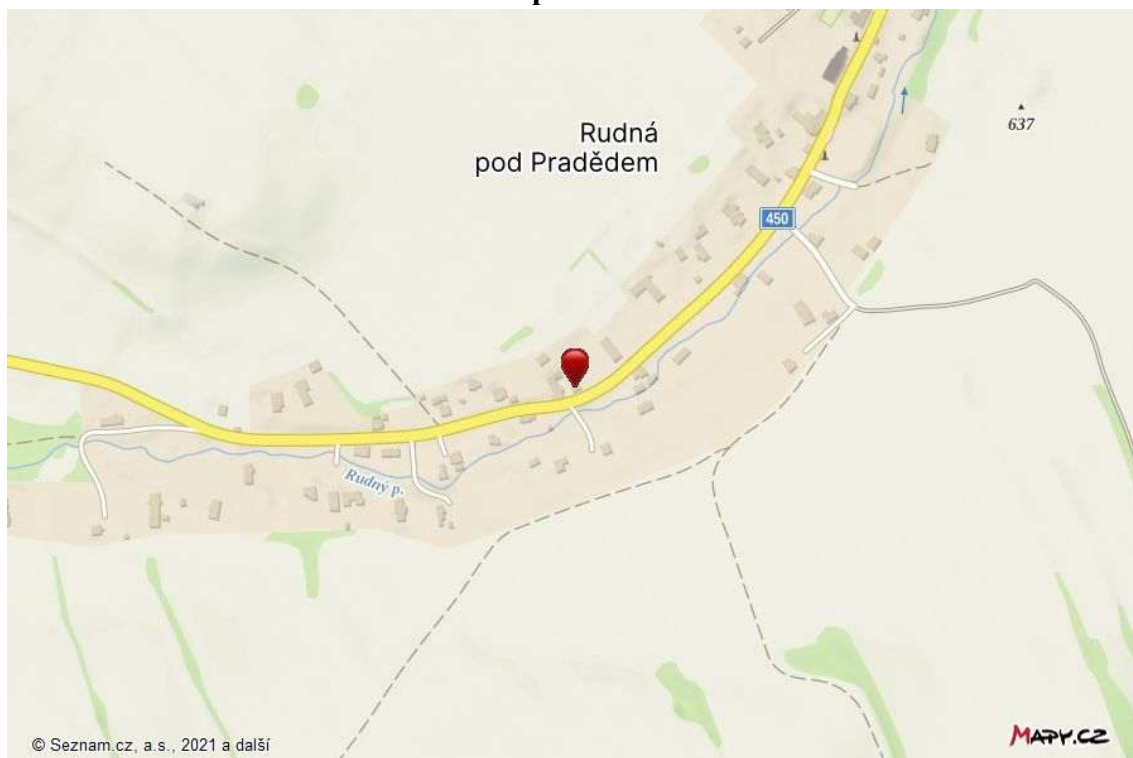


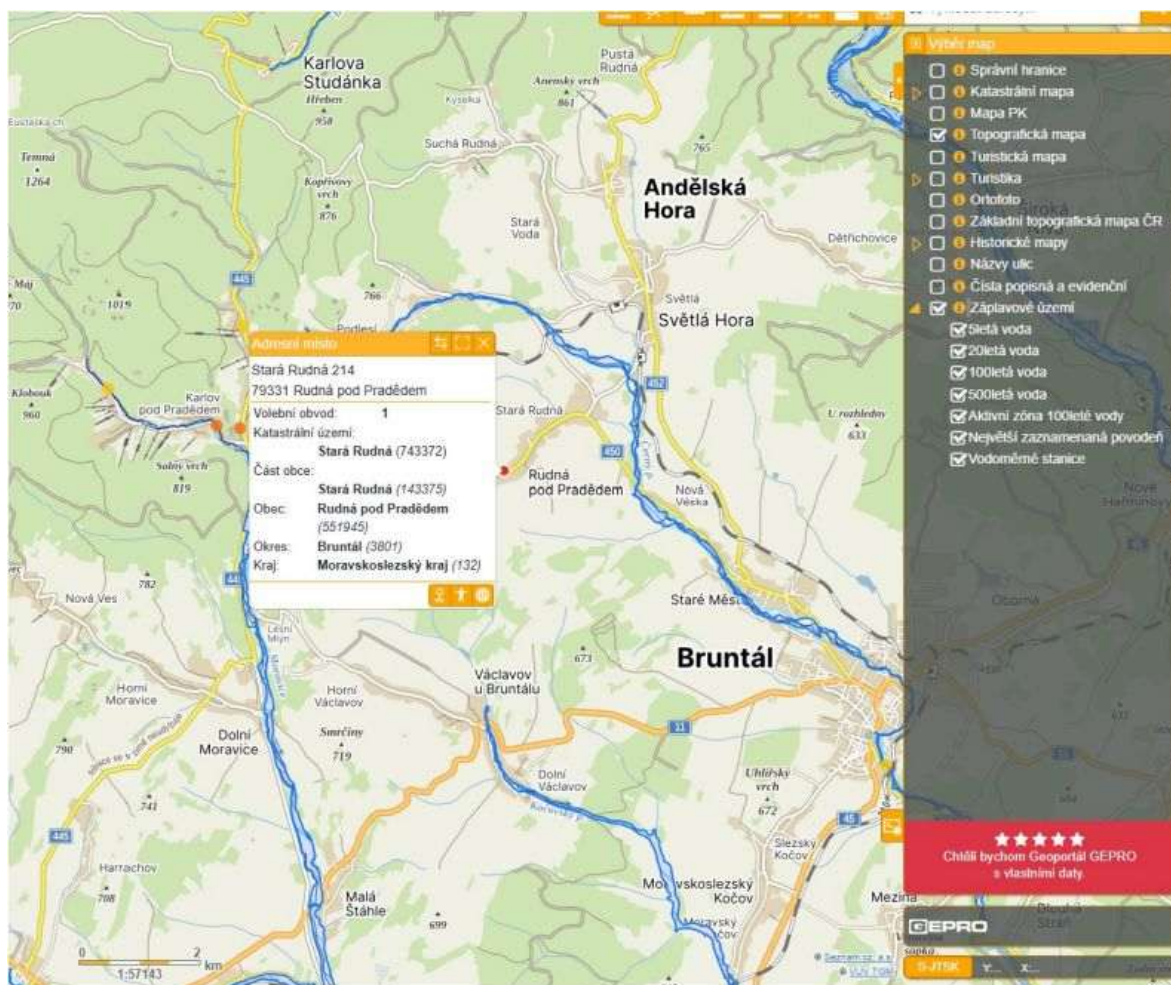
tepelné čerpadlo





Mapa oblasti





ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

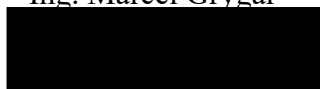
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070829/2026.

V Dobroslavicích 29.08.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.