Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 28133/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2989/5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Rýmařov, č.p. 1301, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2989/5), pozemku **p.č. 2988/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2989/3** - zahrada, pozemku **p.č. 2990/1** - orná půda a pozemku **p.č. 2991/3** - orná půda, vše v k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál.

Zadavatel posudku:	JUDr. Lukáš Jícha soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov Komenského 38 750 02 Přerov IČO: 04886674
Číslo jednací zadavatele:	**203 Ex 22883/15-407**
Číslo položky v evidenci posudků:	**046211/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8. 7. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 28. 7. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 22883/15-407**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2989/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 306 m^2, jehož součástí je stavba: **Rýmařov, č.p. 1301, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2989/5), pozemku **p.č. 2988/4** - trvalý travní porost o výměře 1.159 m^2, pozemku **p.č. 2989/3** - zahrada o výměře 539 m^2, pozemku **p.č. 2990/1** - orná půda o výměře 725 m^2 a pozemku **p.č. 2991/3** - orná půda o výměře 164 m^2, vše v k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Tento Znalecký posudek č. 28133/2026 byl vypracován na základě požadavku objednavatele jako aktualizace ceny původního Znaleckého posudku č. 18753-1504/2018.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 22883/15-407.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 2206, pro k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem dne 3.6.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál, vyhotovená objednavatelem dne 25.9.2018.

Znalecký posudek č. 18753-1504/2018 ze dne 7.11.2018 vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely exekučního řízení č.j. 203 Ex 22883/15-314.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/ a https://geoportal.gepro.cz/#/..

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8. 7. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Radky Vepřekové.

Povinný Roman Vepřek se místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastnicí místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Bruntál
Obec	Rýmařov
Katastrální území	Rýmařov (744468)
Část obce	Rýmařov
Ulice	Pod Svahem 1301/7
PSČ	795 01
Počet obyvatel	7 763
List vlastnictví číslo	2206
Vlastník	Vepřeková Radka Pod Svahem 1301/7, 79501 Rýmařov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou břidlicí. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Rýmařov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Pod Svahem 1301/7, 795 01 Rýmařov. Parkování je možné ve vlastní garáži (určené pro dva osobní automobily). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2988/17 - ostatní plocha a p.č. 2989/1 - zahrada, které jsou ve vlastnictví města Rýmařov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení a na vlastní studnu.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+kk s wellness zónou a s kompletním sociálním zařízením.

- **I. podzemní podlaží:** sklepy, kotelna, technická místnost pro vytápění a bazén a splachovací WC, prádelna
- **I. nadzemní podlaží:** obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvougaráž, wellness zóna (bazén, sauna, vířivka, posilovna), splachovací WC,
- **podkroví:** 4x pokoj (3x s balkónem a 1x se šatnou), sociální zázemí (2x koupelna s WC), atrium s výhledem do wellness zóny a na zahradu.

Základy:	betonové	*s izolací*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	betonové	*s rovným podhledem*
Střecha:	valbová	
Krytina:	břidlice	
Klempířské konstrukce:	žlaby (vyhřívané) - svody	*hliníkové*
Vnitřní omítky:	sádrové	
Fasádní omítky:	s obložením z lícové cihly	
Vnější obklady soklu:	s obložením z lícové cihly	
Vnitřní obklady:	keramické skleněné	*koupelny 2x - WC 2x* *WC I.NP, kolem bazénu*

	žulový obklad	*obývací pokoj*
Schody:	betonové do podkroví betonové do I.PP	*obložené přírodním teakem* *obložené dřevem*
Dveře:	2x skleněné 1x nerezové 1x nerezové bezpečnostní (vstupní) dřevěné	obložkové zárubně
Okna:	dřevěná zdvojená (střešní), hliníková zdvojená (2x el. v posilovně)	
Podlahy obytných místností:	betonové, přírodní teak, keramická dlažba	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, dřevěná	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ, PODLAHOVÉ	plynovým kotlem, tepelné čerpadlo (země-voda), krbová vložka
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler s akumulační nádrží	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka s žulovou deskou - dřez- digestoř - myčka	el. a plynová varná deska, grilovací deska, el. vest. parní trouba, vest. kávovar
Vnitřní vybavení:	vana 2x - umyvadlo 8x - sprchový kout 2x - bidet - pisoár	
Záchod:	splachovací WC 5x	
Ostatní:	alarm, kamerový systém, centrální vysavač, ovládaní topení nástěnným ovladačem, rekuperace, vnitřní bazén s protiproudem a pískovou filtrací, vnitřní sauna elektrická a suchá, vířivka	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření z roku 2005. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným dome, dále vpravo, se nachází přístřešek dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou s valbou krytou doškami, na která navazuje kamenný zděný zemní sklep se splachovacím WC.

Vedle těchto, vlevo, je situována přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné poplastované pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - drátěné poplastované pletivo na zděných sloupcích a zděné podezdívce
- vrata hliníková s práškovým lakováním elektrická
- vrátka hliníková s práškovým lakováním
- zpevněné plochy (kamenné)
- zpevněné plochy (žulové kostky)
- opěrná zídka (kamenná)
- venkovní schody (kamenné)
- zpevněné plochy (dřevěné - přírodní merbau)
- vrtaná studna s el. čerpadlem
- rozvody automatického zavlažování
- venkovní jezírko s rozvody do vodopádu
- parková úprava zahrady (cedr, smaragdové thuje, jinan, magnolie, liliovník tulipánokvětý, javor japonský, blahočet čilský)
- zemní sklep se splachovacím WC (navazující na přístřešek)
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- rodinný dům s nadstandardním vybavením

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- nebyly zjištěny

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou 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 tísni. 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.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:
V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 zastavěné plochy I. nadzemního podlaží.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Rýmařov, okres Bruntál

Pozemek: **2972/12, LV 2815** *Součástí je stavba:* **Rýmařov, č.p. 1323, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 19.11.2025. — **V-3184/2025-801**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **2972/8, LV 2815**; **2972/11, LV 2815** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**; **2972/12, LV 2815** *Součástí je stavba:* **Rýmařov, č.p. 1323, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Slezský Kočov, okres Bruntál

Pozemek: **131, LV 36** *Součástí je stavba:* **Slezský Kočov, č.p. 161, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.469.050,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 15:38:30. Zápis proveden dne 25.03.2025. — **V-643/2025-801**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **131, LV 36** *Součástí je stavba:* **Slezský Kočov, č.p. 161, rod.dům**; **132, LV 36**

3. Rodinný dům, k.ú. Staré Město u Bruntálu, okres Bruntál

Pozemek: **St. 433, LV 563** *Součástí je stavba:* **Staré Město, č.p. 144, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.990.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 11:51:04. Zápis proveden dne 07.08.2025. — **V-1899/2025-801**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 433, LV 563** *Součástí je stavba:* **Staré Město, č.p. 144, rod.dům**; **20/9, LV 563**; **20/10, LV 563**; **767, LV 563**

4. Rodinný dům, k.ú. Staré Město u Bruntálu, okres Bruntál

Pozemek: **St. 415, LV 297** *Součástí je stavba:* **Staré Město, č.p. 16, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 09.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2026 09:32:14. Zápis proveden dne 30.06.2026. — **V-1759/2026-801**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 415, LV 297** *Součástí je stavba:* **Staré Město, č.p. 16, rod.dům**; **58/3, LV 297**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Rýmařov, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	9 500 000,– Kč	
Plocha (P)	162,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	1.060 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,98	27.10.2025
Jednotková cena za m² (JC)	69 037,20 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Slezský Kočov, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	6 469 050,– Kč	
Plocha (P)	122,00 m²	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	1.177 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,92	28.2.2025
Jednotková cena za m² (JC)	69 995,46 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Staré Město u Bruntálu, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	11 990 000,– Kč	
Plocha (P)	252,00 m²	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	2.079 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,94	17.6.2025
Jednotková cena za m² (JC)	55 477,26 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Staré Město u Bruntálu, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	6 000 000,– Kč	
Plocha (P)	114,00 m²	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.841 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	9.6.2026
Jednotková cena za m² (JC)	60 722,14 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × $K_{vybavení}$ × $K_{konstrukce}$ × $K_{technického\ stavu}$ × $K_{pozemku}$ × $K_{příslušenství}$ × $K_{využitelnosti}$ × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m²		55 477,26 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 4	63 808,02 Kč
Maximální jednotková cena za m²		69 995,46 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	63 810,– Kč
Plocha	P	306,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	19 525 860,– Kč
Obvyklá cena		**19 525 860,– Kč**

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení a zřízení veřejné telekomunikační sítě, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.4.2005, právní účinky ke dni 29.6.2005**.** Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- společnosti CETIN, a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

a vázne na:
- pozemek p.č. 2989/3

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**19 525 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	**- 10 000,– Kč**

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 3. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 22883/15-407**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2989/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 306 m^2, jehož součástí je stavba: **Rýmařov, č.p. 1301, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2989/5), pozemku **p.č. 2988/4** - trvalý travní porost o výměře 1.159 m^2, pozemku **p.č. 2989/3** - zahrada o výměře 539 m^2, pozemku **p.č. 2990/1** - orná půda o výměře 725 m^2 a pozemku **p.č. 2991/3** - orná půda o výměře 164 m^2, vše v k.ú. Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

19 525 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: devatenáctmilionůpětsetdvacetpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

19 515 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: devatenáctmilionůpětsetpatnácttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:
Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

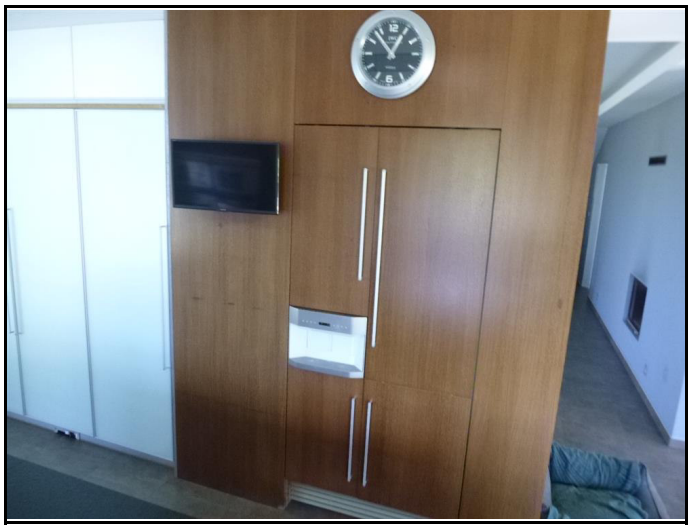












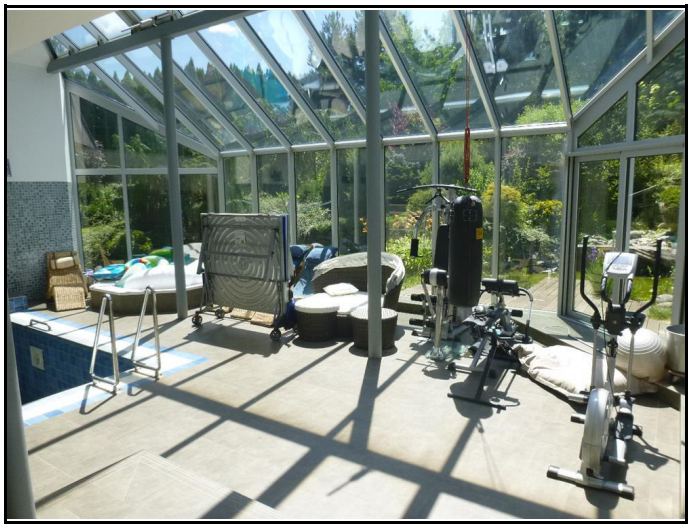




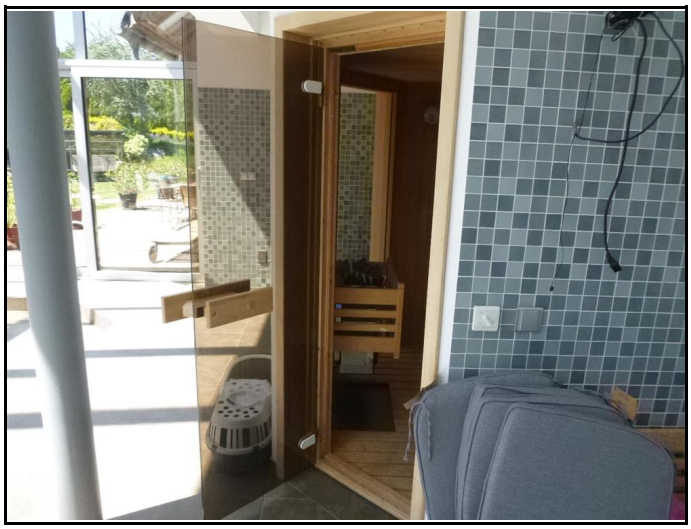


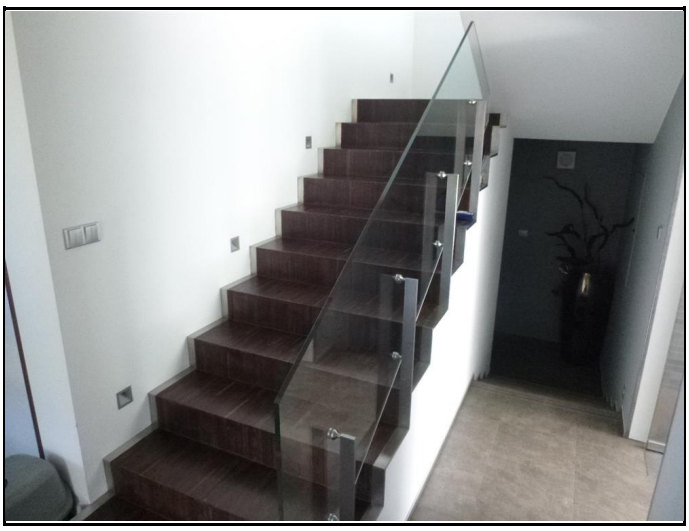


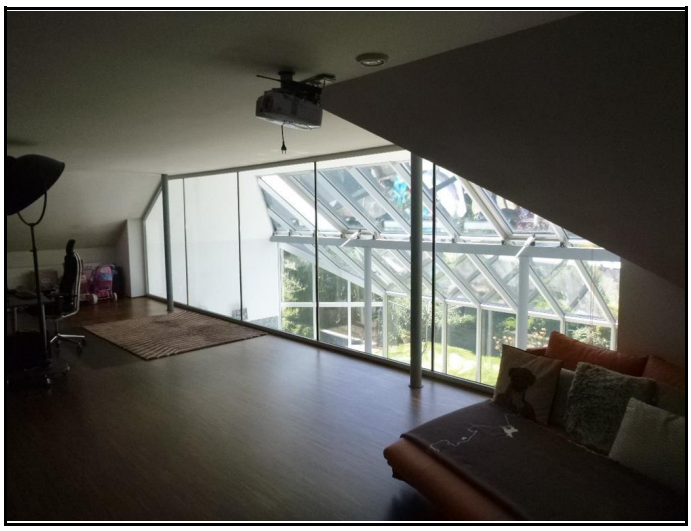


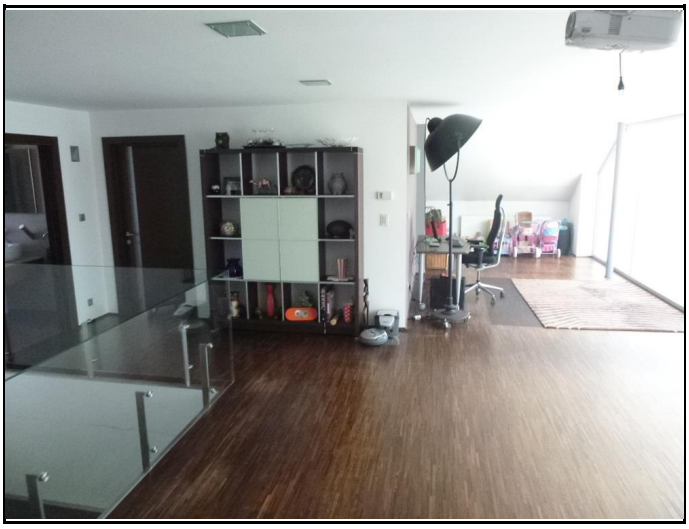


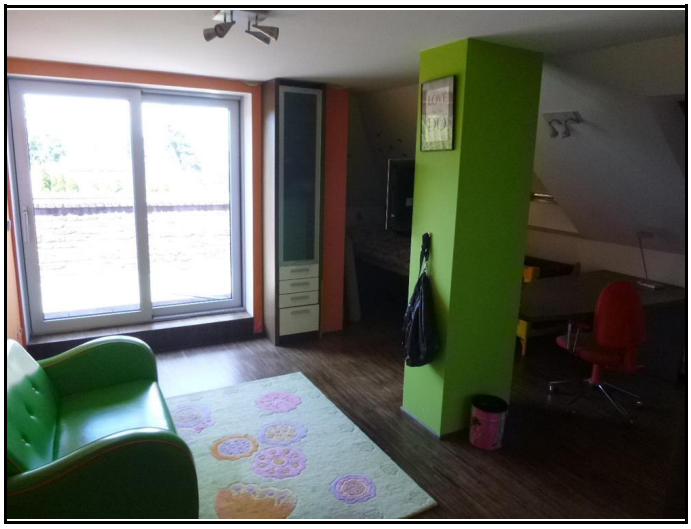




















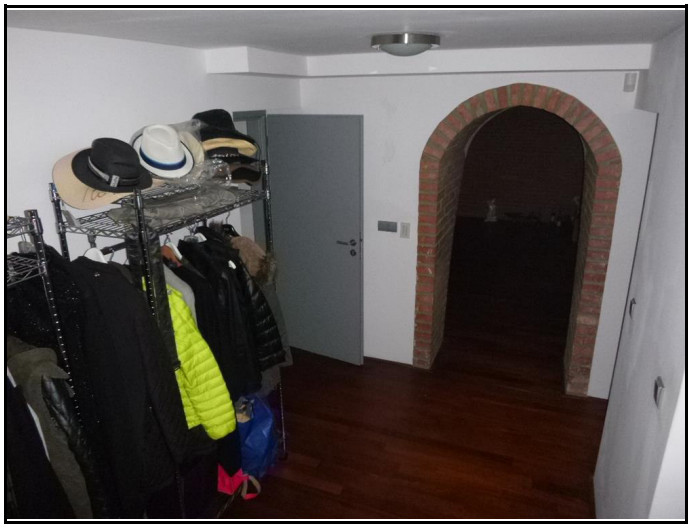


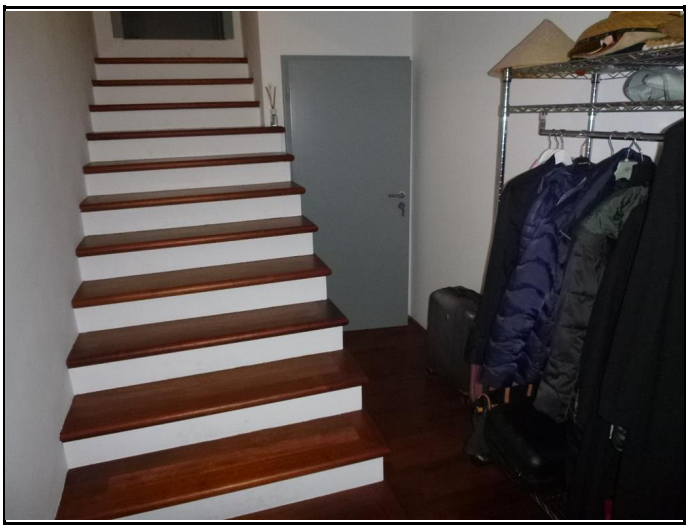


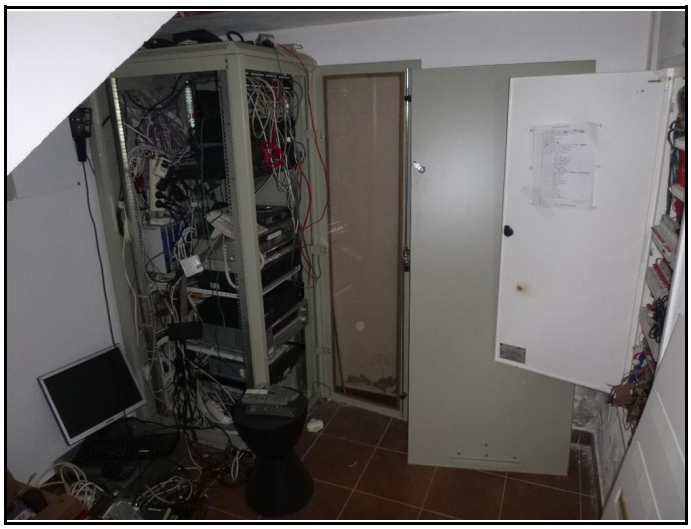


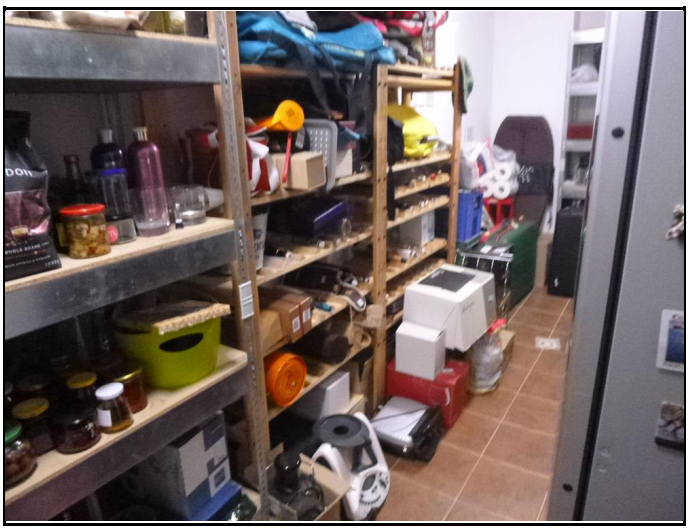




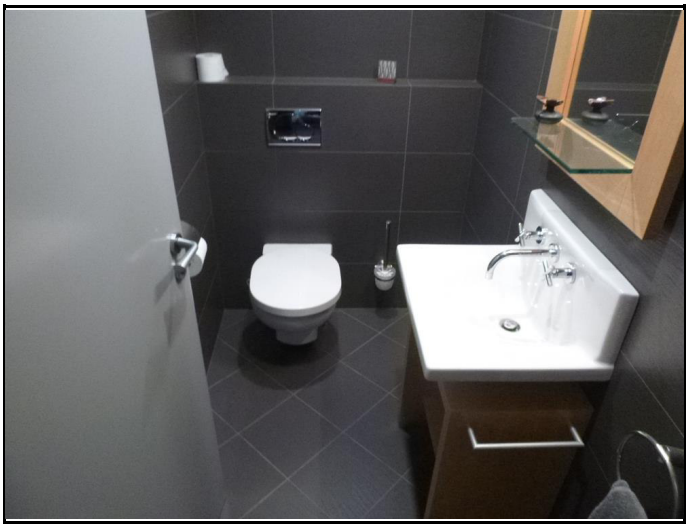














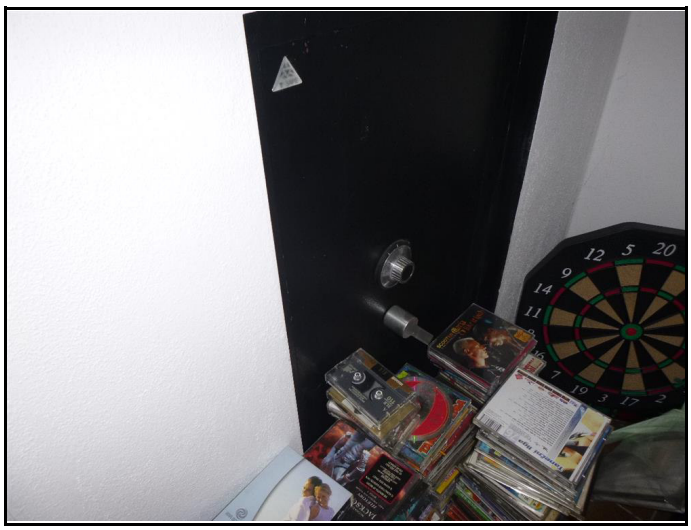

GIVENCHY
PARIS

































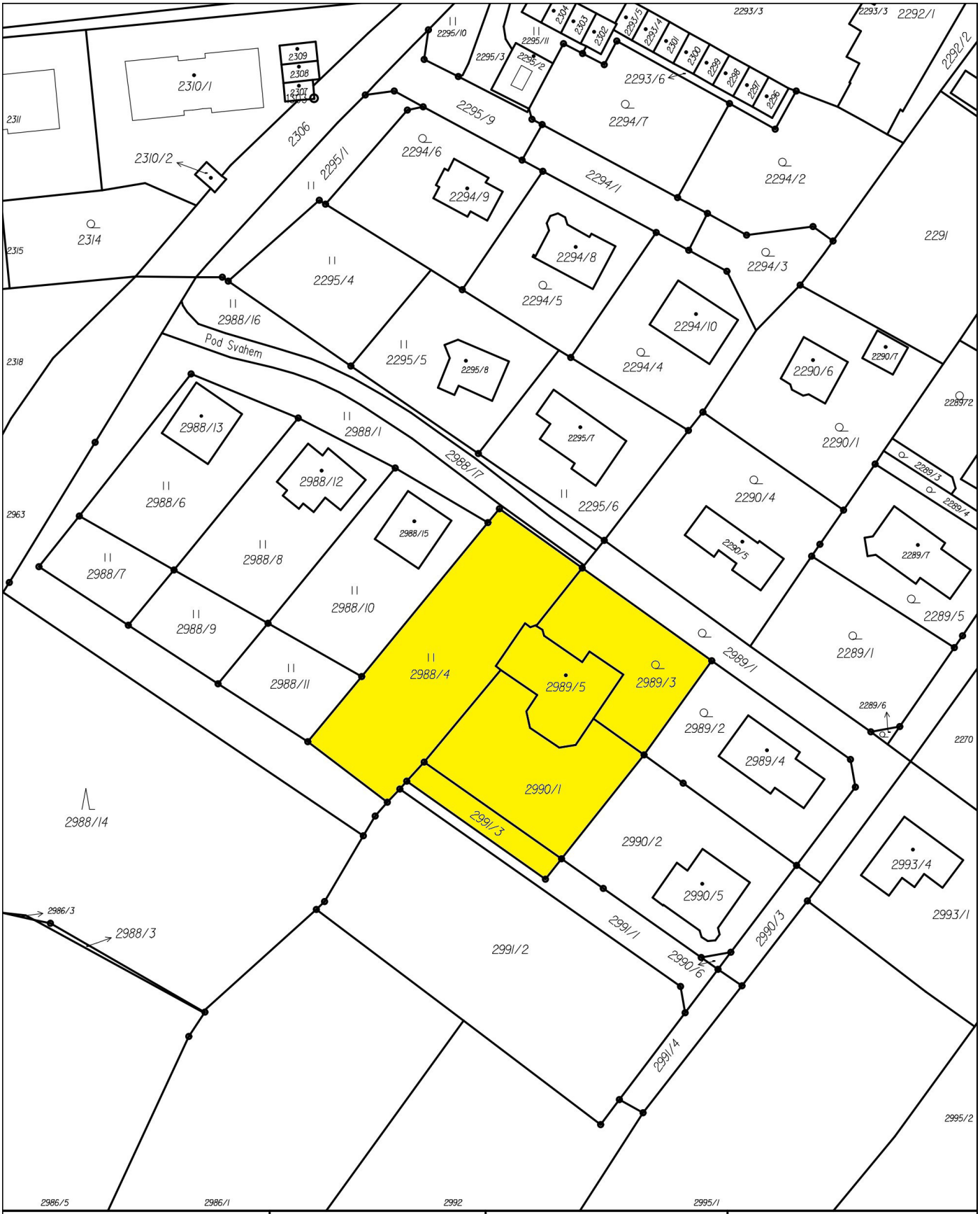












Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál	Okres: Bruntál	Obec: Rýmařov
Kat. území: Rýmařov	Mapový list č.: RÝMAŘOV 6-2/14	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm: 1:1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k: 25.09.2018 14:35:02	Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne: 25.09.2018 14:56:36

Podpis
Číslo
Razítko

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **046211/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 28. 7. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.09.09 15:19:09 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com