ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 03/2026

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 295 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 85, pozemku parcela č. 288 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., pozemku parcela č. 289 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. vše v části obce Ondřejov a pozemku parcela č. 296 - trvalý travní porost vše zapsáno na LV č. 78 pro katastrální území Ondřejov u Rýmařova a obec Rýmařov vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 022/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	**2 600 000 Kč**

Počet stran: 26 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 27.1.2026 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 04.02.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 295 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 85, pozemku parcela č. 288 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., pozemku parcela č. 289 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. vše v části obce Ondřejov a pozemku parcela č. 296 - trvalý travní porost vše zapsáno na LV č. 78 pro katastrální území Ondřejov u Rýmařova a obec Rýmařov vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Rýmařov je obec s cca 7900 obyvateli a s velmi dobrou občanskou vybaveností (MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, restaurace a obchody, sportoviště a síť služeb). Je lokalizována cca 20 km jihozápadně od okresního města Bruntál. V místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě.
Objekt rodinného domu č.p. 85 se nachází v samostatné místní části Ondřejov, která je od města Rýmařov vzdálená cca 3 km, v rozptýlené zástavbě rodinných domů podél hlavní komunikace procházející obcí, napravo při výjezdu na Uničov. Přístup je z nezpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Pozemky jsou v územním plánu obce Rýmařov zahrnuty do plochy „BV - plochy smíšené obytné venkovské", což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Adresa

Katastrální údaje :	kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Rýmařov, k.ú. Ondřejov u Rýmařova
Adresa nemovité věci:	Ondřejov 85, 795 01 Rýmařov

Vlastnické a evidenční údaje

pan Rostislav Polách, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, LV: 187, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 27.1.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a p. Rostislava Polácha
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.1.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a pana Rostislava Polácha - vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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		
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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

292	Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov
283/1	Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov
284/1	Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov

290/1	Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov
283/3	podílové spoluvlastnictví soukromých vlastníků - ošetřeno VB chůze a jízdy
290/2	podílové spoluvlastnictví soukromých vlastníků - ošetřeno VB chůze a jízdy

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář:
Stavba bazénu se nachází na pozemcích jiného vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na oceňovaných nemovitostech vázne **zástavní právo smluvní** ve prospěch ČSOB Stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, **zákaz zatížení** věcným břemenem a právem stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po celou dobu trvání zástavního práva, **zástavní právo exekutorské, zahájení exekucí,** podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, **exekuční příkazy k prodeji** a **rozhodnutí o úpadku,** viz. zápisy v části C a D LV č. 78 pro k.ú. Ondřejov u Rýmařova obce Rýmařov.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 85 na parcele č. 295 - zastavěná plocha a nádvoří, stavbou garáže na parcele č. 288 - zastavěná plocha a nádvoří, stavbou garáže na parcele č. 289 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem ve funkčním celku parcela č. 296 - trvalý travní porost. Celková výměra pozemků činí 539 m^2.

Objekt RD je přibližně čtvercového půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je stavebně upraveno a využito. Příslušenství tvoří hospodářská budova, dvě garáže a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a bazén.
Rodinný dům pochází asi z roku 1935. V roce 1960 byla provedena přístavba. Od roku 2015 je prováděna průběžná rekonstrukce (nová střecha, byla vyměněna okna, rekonstruována kuchyň a sociální zázemí, položeny nové podlahové krytiny a zhotoveno ústřední vytápění). Stavebně-technický stav domu je dobrý.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1 200 - 1 900,- Kč/m^2, v závislosti na zasíťování a velikosti obce. Jedná se o však o lokality s nižší občanskou vybaveností.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu zhruba uprostřed výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	288	28	1 500,00		42 000
zastavěná plocha a nádvoří	289	34	1 500,00		51 000
zastavěná plocha a nádvoří	295	195	1 500,00		292 500
trvalý travní porost	296	282	1 500,00		423 000
Celková výměra pozemků		**539**	**Hodnota pozemků celkem**		**808 500**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 85

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní objekt přibližně čtvercového půdorysu se sedlovou a šikmou střechou a s provedenou vestavbou podkroví.
Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 40-45 cm
Nosná konstrukce vodorovná : rovné
Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka
Střecha : dřevěný vázaný krov a šikmá střecha
Střešní krytina : betonové tašky a falcovaný plech
Oplechování : TiZn plech
Schodiště : dřevěné
Bleskosvod : ano
Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
Podlahy : PVC, keramická dlažba
Okna: plastová s izolačním dvojsklem
Dveře : dřevěné náplňové a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře plastové
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : ústřední teplovodní, kotel na TP, krbová kamna, ocelové radiátory

Rozvod vody : teplé i studené
Rozvod plynu : chybí
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : vana, umývadlo, samostatné WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
Ostatní : není
Technický stav domu je dobrý.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	8,45 m^2	1,00	8,45 m^2	
koupelna	5,53 m^2	1,00	5,53 m^2	
WC	0,92 m^2	1,00	0,92 m^2	
pokoj	17,53 m^2	1,00	17,53 m^2	
pokoj	14,62 m^2	1,00	14,62 m^2	
kuchyň	17,68 m^2	1,00	17,68 m^2	
spíž	2,81 m^2	1,00	2,81 m^2	
kotelna	17,06 m^2	1,00	17,06 m^2	
				84,60 m^2
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	6,50 m^2	1,00	6,50 m^2	
pokoj	9,80 m^2	1,00	9,80 m^2	
pokoj	13,86 m^2	1,00	13,86 m^2	
				30,16 m^2
				114,76 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	5,50*10,64+5,80*10,64 =	120,23	2,33 m
podkroví	5,50*10,64 =	58,52	2,31 m
		178,75 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	5,50*10,64*(0,10+2,33+0,30)+5,80*10,64*(0,10+2,35+1,02/2) =	342,43
Z	zastřešení	5,50*10,64*(1,02+3,32/2) =	156,83
Obestavěný prostor - celkem:			**499,26 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy bez izolace
2. Zdivo	zděné tl. 40-45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha, šikmá střecha
5. Krytina	betonové tašky, falcovaný plech

6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké omítky
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné s ocelovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	PVC,
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva a krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	od zařizovacích předmětů
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 000 Kč/m^3
Množství	499,26 m^3
Reprodukční cena	3 994 080 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	283 580	283 580	7,43
2. Zdivo	22,30	890 680	890 680	23,35
3. Stropy	8,40	335 503	335 503	8,80
4. Střecha	5,20	207 692	207 692	5,45
5. Krytina	3,20	127 811	127 811	3,35
6. Klempířské konstrukce	0,80	31 953	31 953	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	247 633	247 633	6,49
8. Fasádní omítky	3,10	123 816	123 816	3,25
9. Vnější obklady	0,40	15 976	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	91 864	91 864	2,41
11. Schody	2,40	95 858	95 858	2,51
12. Dveře	3,30	131 805	131 805	3,46
13. Okna	5,20	207 692	207 692	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	87 870	87 870	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,10	43 935	43 935	1,15
16. Vytápění	4,40	175 740	175 740	4,61
17. Elektroinstalace	4,10	163 757	163 757	4,29
18. Bleskosvod	0,60	23 964	23 964	0,63
19. Rozvod vody	3,00	119 822	119 822	3,14
20. Zdroj teplé vody	1,80	71 893	71 893	1,88

21. Instalace plynu	0,50	19 970	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	111 834	111 834	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 970	19 970	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	203 698	203 698	5,34
25. Záchod	0,40	15 976	15 976	0,42
26. Ostatní	3,60	143 787	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 814 346 Kč	
Množství			499,26 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 640 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	120
Užitná plocha (UP)	[m^2]	115
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	499,26
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 640
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 640
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 814 346
Stáří	roků	95
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 097 890**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 85

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	114,76 m^2
Obestavěný prostor:	499,26 m^3
Zastavěná plocha:	120,23 m^2
Výměra pozemku:	539,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Rýmařov**

Lokalita: Bezručova, Rýmařov

Popis: Rodinný dům 3+1 se samostatnou garáží v klidné části Rýmařova na ulici Bezručova. Přízemí: vstupní chodba se vstupem do sklepa (dům je celý podsklepený - dílna,kotelna a další prostory), obývací pokoj, kuchyň, WC, spíž a koupelna. Podkroví: dva pokoje, šatna, komora a WC; druhé podkroví - půda. Nová plastová okna + vstupní dveře, nový kondenzační kotel, nové ústřední topení, radiátory, ohřev vody je el.bojlerem, plechová střecha, nové okapy. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod, kanalizaci, plyn a internet. Přístup je z obecní asfaltové komunikace. Garáž se nachází 50 m od domu, není do ní zavedena elekřtina.
Užitná plocha stanovena po kontrole v KN odborným odhadem ze zastavěné plochy s

využitím metodiky ČBA : užitná plocha = (76 m^2 /2+2*76 m^2)*0,75 = 142,50 m^2

Pozemek: 228,00 m^2
Užitná plocha: 142,50 m^2
Zastavěná plocha: 76,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2026	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejný, řadový krajní	1,00
K3 Poloha - v atraktivnější části města	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - má garáž	1,03

Zdroj: www.sreality.cz

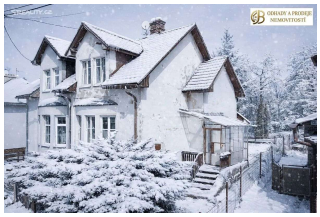
Cena [Kč] k 4.2.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 900 000	142,50	27 368	0,87	**23 810**

Název: **RD Rýmařov**
Lokalita: Rudé armády, Rýmařov
Popis: Řadový krajní rodinný dům s garáží V přízemí obývací pokoj, kuchyň, koupelna s WC a v podkroví další dva pokoje. Dům je částečně podsklepen. Dům je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě - kanalizaci, elektřinu, plyn a vodovod. Dům je převážně v původním stavu. Je postaven z tradičního cihlového zdiva, nová plastová okna , vytápění zajišťuje plynový kotel. Krytina střechy je kombinací pálené tašky a eternitových šablon.
Užitná plocha stanovena po kontrole v KN odborným odhadem ze zastavěné plochy s využitím metodiky ČBA : užitná plocha = (32 m^2 /2+2* 64 m^2) * 0,75 = 108 m^2

Pozemek: 357,00 m^2
Užitná plocha: 108,00 m^2
Zastavěná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2026	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná; řadový krajní	1,05
K3 Poloha - v atraktivnější části obce	0,85
K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení a horší příslušenství	1,05
K5 Celkový stav - mírně horší stavebně-technický stav	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - má garáž	1,03


Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.2.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 350 000	108,00	21 759	1,00	**21 759**

Název: **RD Dětřichov**

Lokalita: Dětřichov nad Bystřicí

Popis: Rodinný dům v obci Dětřichov nad Bystřicí, okres Bruntál. Dům má pět pokojů, WC samostatné, v koupelně sprchový kout. Dům je napojen na obecní vodu - nyní odpojen, odpadní vody do jímky. Vytápění bylo řešeno kotlem na tuhá paliva. Střecha je plechová a v dobrém stavu. K domu náleží garáž u domu a dřevěná kolna.
Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce.

Pozemek: 333,00 m^2
Užitná plocha: 104,00 m^2
Zastavěná plocha: 90,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2026	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - v méně atraktivní lokalitě	1,05
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav	1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží	1,05

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.2.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 700 000	104,00	16 346	1,32	**21 577**

Minimální jednotková porovnávací cena	21 577 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 382 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	23 810 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**22 382 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,76 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 568 558 Kč**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	**2 568 558 Kč**
Věcná hodnota	**2 906 390 Kč**
z toho hodnota pozemku	808 500 Kč

Tržní hodnota	**2 600 000 Kč**

slovy: Dva miliony šest set tisíc Kč

Silné stránky
+ klidná lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky
- v místě není prakticky žádná občanská vybavenost
- venkovní bazén na pozemku jiného vlastníka

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností a s horší dostupností větších sídel, avšak v samostatné místní části s nulovou občanskou vybaveností a s horší dostupností do centra obce. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou v běžném materiálovém standardu, údržba je mírně zanedbaná. U domu je menší pozemek. Stavby příslušenství vhodně doplňují stavbu hlavní, nicméně negativně působí, že bazén je postaven na pozemku (pozemcích) jiného vlastníka.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav a právních vad nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. pozemku parcela č. 295 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 85, pozemku parcela č. 288 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., pozemku parcela č. 289 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. vše v části obce Ondřejov a pozemku parcela č. 296 - trvalý travní porost vše zapsáno na LV č. 78 pro katastrální území Ondřejov u Rýmařova a obec Rýmařov vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál byla odhadnuta ve výši 2 600 000,- Kč.

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek. Mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o ± 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 04.02.2026

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 03/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 78 ze dne 10.3.2025.	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.2.2026	1
Fotodokumentace ze dne 27.1.2026	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 20:15:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597783 Rýmařov**

Kat.území: **744611 Ondřejov u Rýmařova** List vlastnictví: **78**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
288	**28**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **288**				
289	**34**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **289**				
295	**195**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Ondřejov, č.p. 85, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **295**				
296	**282**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Parcela: 288, Parcela: 289

  Povinnost k

  Parcela: 283/3, Parcela: 290/2

  Listina **Rozhodnutí pozemkového úřadu o zřízení věcného břemene Pozemkový úřad Bruntál : č. 3775/7 ze dne 27.06.2005. Právní moc ke dni 07.07.2005.**

  Z-4793/2005-801

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění veškerých budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek vzniklých do 24.9.2050 na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru do celkové výše: 3 080 000,- Kč včetně příslušenství, dále dle smlouvy

  Oprávnění pro

  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k

  Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1030964901/1 ze dne 24.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015**

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

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

strana 1

Typ vztahu

14:49:05. Zápis proveden dne 23.10.2015; uloženo na prac. Bruntál V-3825/2015-801

Pořadí k **01.10.2015 14:49**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1030964901/1 ze dne 24.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015 14:49:05. Zápis proveden dne 23.10.2015; uloženo na prac. Bruntál V-3825/2015-801**

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1030964901/1 ze dne 24.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015 14:49:05. Zápis proveden dne 23.10.2015; uloženo na prac. Bruntál V-3825/2015-801**

- **Zákaz zatížení**
  věcným břemenem a právem stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po celou dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1030964901/1 ze dne 24.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015 14:49:05. Zápis proveden dne 23.10.2015; uloženo na prac. Bruntál V-3825/2015-801**

  Pořadí k **01.10.2015 14:49**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění pohledávky:
  - jistina ve výši: 2 594 640 Kč
  - zbylá část jednorázové smluvní pokuty ve výši 25% z částky 1 200 000 Kč, odpovídající částce 278 378 Kč

  Oprávnění pro
  C4B Capital s.r.o., Trnitá 500/9, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 19437684
  Povinnost k
  Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Frýdek-Místek,JUDr.Jiří Trojanovský,LL.M.-soudní exekutor 143 EX-00952/2023 - 014 ze dne 22.12.2023. Právní moc ke dni 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2024 13:56:42. Zápis proveden dne 19.04.2024. V-273/2024-801**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 20:15:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597783 Rýmařov**

Kat.území: **744611 Ondřejov u Rýmařova** List vlastnictví: **78**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k **29.01.2024 13:56, rozhodující den pro pořadí: 04.12.2023**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

  Povinnost k

  Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 043 EX-355/2023 -9 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2023 09:13:17. Zápis proveden dne 08.09.2023; uloženo na prac. Prostějov**

  Z-3494/2023-709

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: 03748600

  Povinnost k

  Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Praha 2,Fendrych Jan, JUDr. - soudní exekutor 132 EX-507/2023 -8 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 18:01:50. Zápis proveden dne 27.09.2023.**

  Z-1898/2023-801

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, Praha

  Povinnost k

  Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Praha 3 č.j. 132 EX-507/2023 -8 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 18:01:50. Zápis proveden dne 29.09.2023; uloženo na prac. Prostějov**

  Z-3736/2023-709

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

  Povinnost k

  Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 84071/23-18 ze dne 12.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 10:35:38. Zápis proveden dne 15.12.2023; uloženo na prac. Praha**

  Z-55674/2023-101

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu**

Typ vztahu

Praha 8 č.j. 204 EX-84071/2023 -18 ze dne 12.12.2023. Právní moc ke dni 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 08:33:10. Zápis proveden dne 04.06.2024; uloženo na prac. Prostějov

Z-730/2024-709

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, 738 01 Frýdek-Místek
Povinnost k
Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00451/2024 -008 (62 EXE 435/2024) ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 13:30:28. Zápis proveden dne 04.06.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-3378/2024-802

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., 143 EX-00451/2024 -027 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 14:30:50. Zápis proveden dne 07.06.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-1551/2024-801

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc
Povinnost k
Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-953/2024 -8 ze dne 13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 20:06:25. Zápis proveden dne 02.07.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-5865/2024-805

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Olomouc, Valenta Jan, Mgr. - soudní exekutor 196 EX-953/2024 -20 ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 20:06:05. Zápis proveden dne 08.07.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-1727/2024-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Olomouc,

Typ vztahu

Valenta Jan, Mgr. - soudní exekutor 196 EX-953/2024 -20. Právní moc ke dni 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 20:42:13. Zápis proveden dne 07.08.2024; uloženo na prac. Bruntál
Z-2052/2024-801

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A 160 00 Praha 6

  Povinnost k
  Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 4405/24-10 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 12:10:09. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac. Praha**
  Z-36140/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 288, Parcela: 289, Parcela: 295, Parcela: 296

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6, Grosamová Zuzana, Mgr. - soudní exekutorka 180 EX-4405/2024 -22 ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 07:14:41. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Bruntál**
Z-1995/2024-801

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 30.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2015 08:28:30. Zápis proveden dne 07.01.2016.**
  V-4793/2015-801

Pro: **Polách Rostislav, Ondřejov 85, 79501 Rýmařov** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
296	84167	282

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2025 20:15:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597783 Rýmařov**

Kat.území: **744611 Ondřejov u Rýmařova** List vlastnictví: **78**

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.03.2025 20:21:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

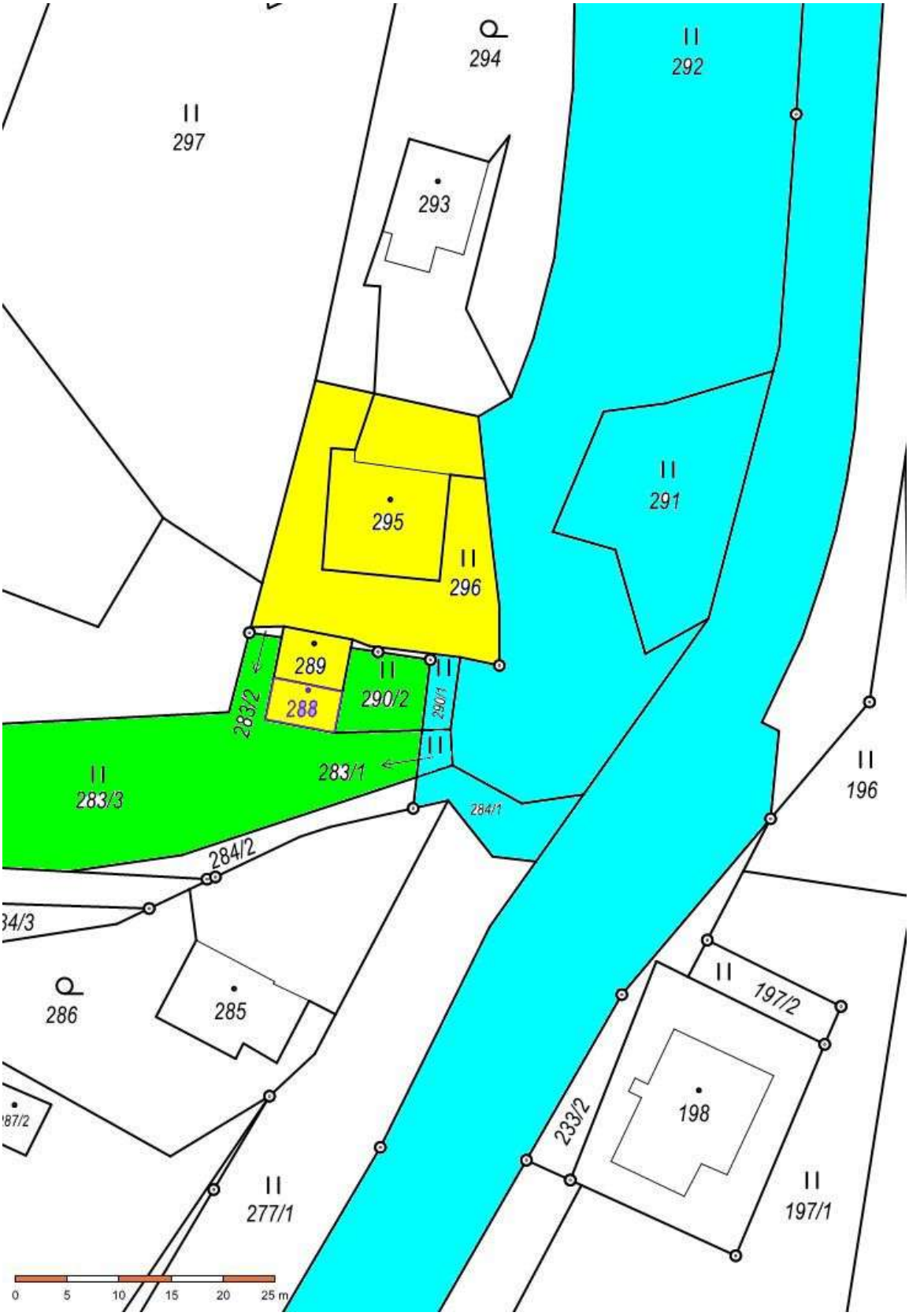
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

mapa oblasti

mapa lokality

mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 4.2.2026



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře, příjezd zajištěný věcným břemenem - zeleně