



Znalecký posudek č. 060602/2026

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zpracovatel: STATIKUM s. r. o.
Nové sady 996/25, Brno 602 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 060602/2026

Interní číslo Znalce: NM_0289_2026

Zadavatel: **Mgr. Miroslav Sládek, insolvenční správce**
Křehlíkova 1121/86, 627 00 Brno
IČO: 66244218

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 411 , k.ú. Ruda nad Moravou, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 17.07.2026

Podle stavu ke dni: 17.07.2026

Datum místního šetření: 17.07.2026

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/2

Počet stran: 60 stran, z toho 28 stran příloh

V Brně dne 22.07.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat.....	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.2	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.3	Relevantní právní předpisy a odborná literatura:	8
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat.....	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	11
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	11
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.5.1	Pozemky	14
3.6	Výměry a plochy	16
3.7	Nájemní a pachtovní práva	16
3.8	Rizika.....	16

3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	16
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	17
3.8.4	Ostatní rizika.....	17
4	POSUDEK.....	18
4.1	Popis postupu Znalce při analýze dat.....	18
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	18
4.1.2	Volba metody ocenění	19
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou.....	20
4.2.1	Srovnávací objekty	20
4.2.2	Komparace	25
4.2.3	Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění.....	27
5	ODŮVODNĚNÍ	28
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	28
5.2	Kontrola postupu.....	28
6	ZÁVĚR	29
6.1	Citace odborné zadané otázky	29
6.2	Odpověď.....	29
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	30
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	31

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ze dne 17.07.2026.....	2 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace ze dne 22.01.2025.....	8 listů
Příloha č. 6 – Plněné znění inzerátů	9 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)	11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace – pohled z ulice	14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (https://www.ruda.cz/uzemni-plan/ds-1011).....	15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	17
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1.....	21
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2.....	23
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3.....	24
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	29

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	11
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení.....	13
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	16
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – RD	25
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	25
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza	26
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění.....	28

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0715 Šumperk		Obec: 540978 Ruda nad Moravou	
Kat.území: 743224 Ruda nad Moravou		List vlastnictví: 411	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec		860201/2826	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 50	367	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Ruda nad Moravou, č.p. 7, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50			
573	845	zahrada	zemědělský půdní fond

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 17.07.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. Znalci nebyl při místním šetření umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí. Z tohoto důvodu byla provedena pouze jejich venkovní obhlídka.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k Zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných Zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny Zpracovateli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení Zpracovatele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.inem.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.
- Tržní ocenění č. 9/2025 ze dne 04.02.2025. Zpracovatel: STATIKUM s.r.o.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.3 Relevantní právní předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.

- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí. Hodnocení existujících konstrukcí.
- ČSN 73 0038 Hodnocení existujících konstrukcí.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydány Českou Bankovní Asociací.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření. **Znalci nebyl při místním šetření umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí. Z tohoto důvodu byla provedena pouze jejich venkovní obhlídka.**

Nemovitosti evidované na LV č. 411, k.ú. Rudá nad Moravou byly Zpracovatelem již oceněny v rámci tržního ocenění č. 9/2025. V souvislosti s jeho vypracováním bylo dne 22.01.2025 provedeno místní šetření a pořízena fotodokumentace. Pro účely tohoto posudku Zpracovatel vychází rovněž ze zjištění učiněných při uvedeném místním šetření a z tehdy pořízené fotodokumentace.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Ruda nad Moravou je obec v okrese Šumperk, kraj Olomoucký. Obec se nachází severozápadním směrem necelých 8 km vzdušnou čarou od centra města Šumperk. Žije zde přibližně 2 600 obyvatel. V obci je rozšířená občanská vybavenost, nachází se zde základní škola, mateřská škola, ordinace soukromých lékařů, obchody, pošta, sportoviště a služby.

3.4.1.1 Doprava

Obcí Ruda nad Moravou prochází silnice druhé třídy č. II/369. Nachází se zde autobusové zastávky a jedna železniční stanice, kterou prochází trať č. 292.

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je omezená občanská vybavenost. Nachází se zde obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola, sportoviště, potraviny, ubytování, restaurační zařízení a dalších služeb.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází v širším centru obce s dobrou dostupností k autobusové zastávce. Okolní zástavba je tvořena rezidenčními stavbami.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná nemovitost je napojena na veřejný vodovod a elektřinu. Kanalizace je řešena septikem.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace. Komunikace je zpevněna asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
690/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Ruda nad Moravou, 9. května 40, 78963 Ruda nad Moravou

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/11, II/368 a II/369.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 50, jehož součástí je stavba č.p. 7 – rodinný dům, a pozemek parc. č. 573, vše k.ú. a obec Ruda nad Moravou. Oceňované nemovitosti se nachází v širším centru obce s dobrou dostupností k autobusové zastávce. Okolní zástavba je tvořena rezidenčními stavbami.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sg-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Jedná se o samostatně stojící, dvoupatrový (plus půdní prostor) a částečně podsklepený rodinný dům se zděnou konstrukcí. Rodinný dům je z roku cca 1850. Objekt má sedlovou střechu, venkovní omítky jsou částečně opadané, okna jsou v rekonstruované části 1. NP izolační plastová s dvojsklem, ve zbytku domu jsou okna vyklápěcí dvouokna v dřevěném rámu, vstupní dveře do jedné obytné části a do hospody jsou dřevěná částečně prosklená, do rekonstruované obytné části jsou dveře plastové částečně prosklené. Vytápění je řešeno lokálními přímotopy.

Dům v září 2024 byl zaplaven do výšky cca 150 cm. Dům byl k datu místního šetření vyklizen a odbahněn. Zdivo do výšky cca 150 cm bylo mokré. Bude nutné na domě provést sanační práce, které budou spojeny s uvedením rodinného domu do stavu před povodní. Aktuální stavebně-technický stav domu je horší než před povodní.

Dispozičně je dům řešen, tak že v 1. PP je sklep, v 1. NP je nebytový prostor – hostinec a bytová jednotka č. 1 o dispozici 2+1, která je v době místního šetření rekonstruovaná. Ve 2. NP se nachází bytová jednotka č. 2 o dispozici 3+1 a podstandardním provedení a bytová jednotka č. 3 o dispozici 3+1. Dále oceňovaný dům disponuje volným půdním prostorem. Zahrada je standardní jako rozsahem, tak úpravami a údržbou.

Využíván objektu je pro podnikání a pro bydlení. BJ bytu ve 2.NP je po částečné rekonstrukci (okna, rozvody elektro, voda, odpady). Celkový stav domu je spíše podprůměrný. Vnitřní i vnější prostory jsou s nejnětější údržbou v nižším standardu. Aktuálně je stavebně-technický stav horší než ve stavu před povodní, řada prvků, jako jsou například omítky, však byla na pokraji životnosti již před záplavami.

Příslušenství rodinného domu je dřevěná kůlna na zahradě, přípojka elektro, vodovod a septik.
Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1.PP	sklep	43,80	0,5	21,90
1. NP	Restaurace: přední místnost	28,14	1,0	28,14
1. NP	Restaurace: zadní místnost	17,07	1,0	17,07
1. NP	Restaurace: WC dámy	2,02	1,0	2,02
1. NP	Restaurace: úklid.komora	1,22	1,0	1,22
1. NP	Restaurace: zádveří	3,78	1,0	3,78
1. NP	Restaurace: tech.místnost	2,24	1,0	2,24
1. NP	Restaurace: WC páni	4,49	1,0	4,49
1. NP	Restaurace: sklad	7,41	1,0	7,41
1. NP	Restaurace: kancelář	26,70	1,0	26,70
1. NP	BJ č. 1	28,86	1,0	28,86
1. NP	chodba	19,9271	1,0	19,93
2. NP	BJ č. 2: místnost č.1	19,23	1,0	19,23
2. NP	BJ č. 2: místnost č.2	17,32	1,0	17,32
2. NP	BJ č. 2: místnost č.3	12,55	1,0	12,55
2. NP	BJ č. 2: místnost č.4	5,19	1,0	5,19
2. NP	BJ č. 2: místnost č.5	7,42	1,0	7,42
2. NP	BJ č. 2: místnost č.6	0,86	1,0	0,86
2. NP	BJ č. 2: místnost č.7	0,86	1,0	0,86
2. NP	BJ č. 2: místnost č.8	3,17	1,0	3,17
2. NP	BJ č. 2: místnost č.9	3,59	1,0	3,59
2. NP	Společná chodba	18,39	0,0	0,00
2. NP	BJ č. 3: místnost č. 11	4,14	1,0	4,14
2. NP	BJ č. 3: místnost č. 12	5,31	1,0	5,31
2. NP	BJ č. 3: místnost č. 13	12,29	1,0	12,29
2. NP	BJ č. 3: místnost č. 14	13,78	1,0	13,78
2. NP	BJ č. 3: místnost č. 15	18,90	1,0	5,75
2. NP	BJ č. 3: místnost č. 16	18,38	1,0	18,38
Celkem		347,04	-	293,60



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace – pohled z ulice

3.5.1 Pozemky

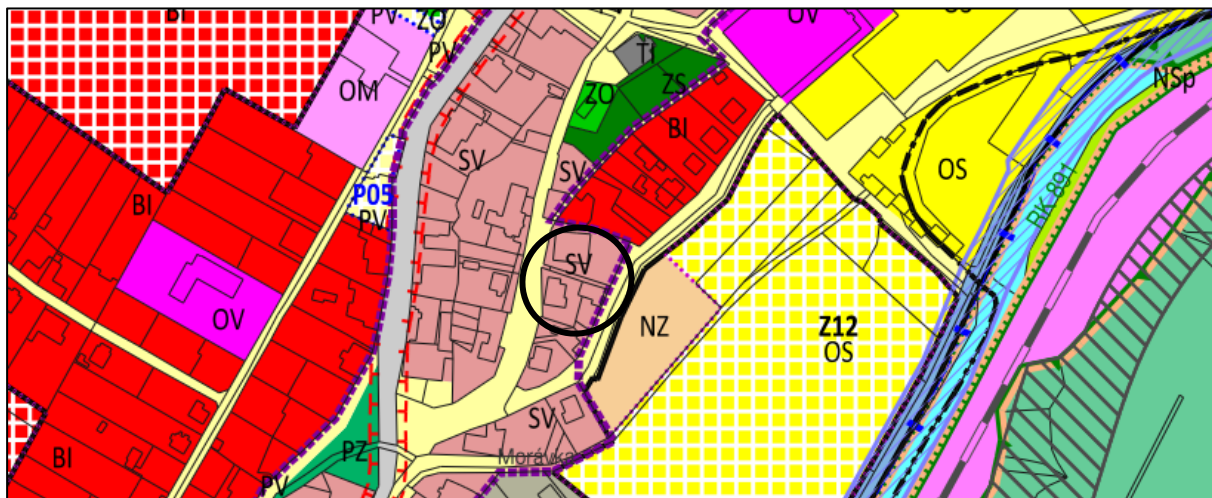
Pozemek parc. č. st. 50 o výměře 367 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 7 – rodinný dům, která je součástí pozemku. Dále se zde nachází trvalý travní porost. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 573 o výměře 845 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na tomto pozemku se nachází trvalý travní porost, kůlna, částečně zapuštěný bazén do terénu, skleník, dřeviny a oplocení. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek obdélníkového tvaru, rovinaté a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 1 212 m².

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SV = plochy smíšené obytné – venkovské.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (<https://www.ruda.cz/uzemni-plan/ds-1011>)

SV = plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití:

- Plochy pro smíšené využití území – hlavní využití je bydlení venkovského charakteru.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy, venkovské usedlosti, rekreační domy a chalupy, s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu;
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a turistické infrastruktury;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení komerční za podmínky, že se jedná o pozemek menšího rozsahu a že není riziko narušení pohody bydlení;
- stavby a zařízení (např. výroby, služeb, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, zázemí ke stavbě hlavní, sběrná místa komunálního odpadu) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity;
- fotovoltaické panely na budově, a to pouze směrem do zahrad, s ohledem na zachování hodnot území.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (např. hluk, prašnost, nadměrná doprava – týká se zejména doplňujících obslužných funkcí).

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Zastavěná plocha hlavní stavby	232,00 m ²
Podlahová plocha hlavní stavby	247,00 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	293,60 m ²
Pozemky	1 212,00 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.8 Rizika

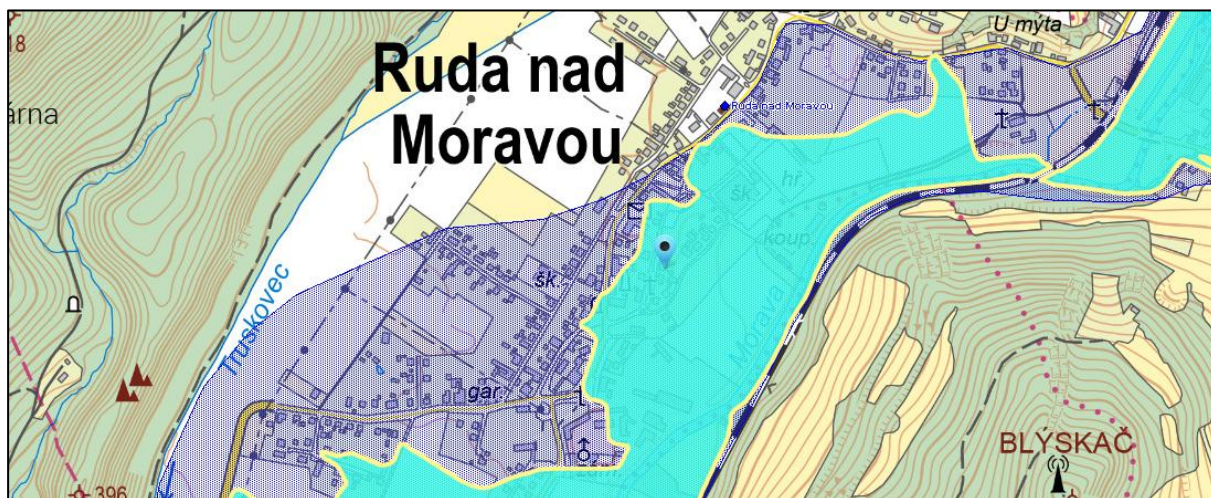
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovité věci jsou řádně zapsané v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány v záplavovém území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 2). Dále bylo zjištěno, že oceňované nemovitosti byly zaplaveny při historické povodni.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná jiná rizika spojená s umístněním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Z listu vlastnictví č. 411 (viz přílohy) vyplývá, že vůči panu Jakubu Pípalovi bylo zahájeno exekuční řízení. Současně je na tomto listu vlastnictví evidován exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku dle § 136 odst. 1 insolvenčního zákona.

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 411 (viz přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 50 a parc. č. 573 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti SYNDIGO Services s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2, IČO: 09414908. Dále vázne na výše uvedeném pozemku Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 411 (viz přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 50 a parc. č. 573 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti LENDIGO Services s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2, IČO: 17846099. Dále vázne na výše uvedeném pozemku Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu Znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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 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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stavby stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha stavby srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy stavby.

1. RD, Podlesí č.p. 48, Malá Morava – Podlesí

Dům v malebném prostředí části obce Malá Morava – Podlesí. Jedná se o dvoupatrový dvojdom, který je z části podsklepen. V prvním nadzemní podlaží se nachází velká chodba. V její pravé části najdeme velký obývací pokoj, který je laděn do dřeva. Dále zde najdeme menší kuchyni a koupelnu. V levé části chodby jsou pak dva další pokoje. Ve druhém nadzemním podlaží najdeme prostorově byt o dispozici 3+1. Dům je převážně v původním stavu. Je potřeba počítat s dalšími investicemi. Dům je připojen k obecnímu vodovodu a elektřině. Odpady jsou svedeny do jímky na vyvážení. Střešní krytina je eternitová, vazba je původní. Vytápění je v domě řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Pozemek, na kterém dům stojí, je skutečně impozantní svou rozlohou a nabízí nepřehledné možnosti k jeho využití. Od relaxace v přírodě až po zahradní pěstování či výstavbu dalších objektů. Poloha domu s vchodem na západ.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Nemovitosti jsou situované mimo záplavové území.

VÝMĚRY:

Celková výměra pozemků.....	953 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	207 m ²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.2000. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden. Pro účely ocenění je použita započitatelná plocha dle standardů ČBA. Výměry byly převzaty dle informací uvedených v inzerátu. Výměry byly ověřeny na základě zastavěné plochy.



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-4471/2026-809

DATUM PRODEJE: 21.05.2026

KUPNÍ CENA: 2 845 284 Kč

2. RD, Hrabenov č.p. 97, Ruda nad Moravou

V klidné části obce Hrabenov, jen pár minut od Šumperka, nabízím k prodeji samostatně stojící rodinný dům určený k rekonstrukci, který zaujme především svou velikostí, dispozicí a širokými možnostmi využití. Hrabenov je malebná obec v podhůří Jeseníků, ideální pro ty, kteří hledají klid, přírodu a přitom chtějí zůstat v dosahu města – do Šumperka se pohodlně dostanete autem nebo autobusem během několika minut. Dům je celkově podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a navíc prostornou půdu. Druhé podlaží bylo dostavěno v roce 1971, dosud však nebylo dokončeno ani užíváno, což dává novému majiteli volnost přetvořit si interiér podle svých představ. Zastavěná plocha domu s nádvořím činí 152 m², k domu přiléhá členitá zahrada o výměře 394 m². Přístup k domu je zajištěn pohodlně přímo z obecní komunikace. Dispozice domu je praktická a dobře odděluje jednotlivé obytné zóny. V 1. nadzemním podlaží se nachází dvě obytné místnosti, kuchyně a koupelna s toaletou. Ze vstupní chodby vede dřevěné schodiště do 2. podlaží, které disponuje dalšími třemi pokoji, kuchyní, komorou,

koupelnou, samostatným WC a dřevěnou verandou orientovanou do zahrady. Velkou výhodou této nemovitosti je prostorná dílna o výměře 35 m², umístěná hned za domem. Je ideální pro kutila, drobného podnikatele nebo jako zázemí pro řemeslnou činnost. Díky umístění a velikosti nabízí dostatek prostoru i pro skladování, opravářskou činnost nebo koníčky. Naproti přes cestu se nachází samostatná garáž s dřevníkem (také cca 35 m²) a navazující zahrada, kterou lze využít nejen pro pěstování, ale i pro další parkování – ať už auta, karavanu, nebo přívěsu. Střešní konstrukci tvoří dřevěné trámy s eternitovou krytinou. V domě jsou rozvody ústředního topení a vytápění je řešeno kombinovaně – kotlem na tuhá paliva a lokálně také akumulacími kamny. Ohřev vody pro celý dům včetně koupelny zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně, v kuchyni je voda ohřívána samostatným elektrickým průtokovým ohříváčem. Okna byla vyměněna za plastová. Objekt je napojen na elektřinu včetně motorového proudu, obecní vodovod a kanalizaci. Plynová přípojka se nachází přímo na vlastním pozemku vedle domu. K dispozici je rovněž vlastní studna s užitkovou vodou. Tato nemovitost nabízí dostatek prostoru, zázemí a technických možností. Je ideální pro rodinu, která hledá bydlení s větším soukromím, i pro ty, kteří potřebují místo pro práci, podnikání nebo technické zázemí. Hrabenov je navíc výborně dostupný a díky své poloze představuje výjimečně vyváženou kombinaci klidu a praktičnosti.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Nemovitosti jsou situované mimo záplavové území.

VÝMĚRY:

Celková výměra pozemků.....	616 m ²
Zastavěná plocha hlavní stavby	98 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	196 m ²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1970. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden. Pro účely ocenění je použita započitatelná plocha dle standardů ČBA. byly stanoveny na základě zastavěné plochy.



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2147/2026-809

DATUM PRODEJE: 19.03.2026

KUPNÍ CENA: 2 500 000 Kč

3. RD, 9. května č.p. 13, Ruda nad Moravou

Dům se zahradou se stodolou v centru obce Ruda nad Moravou tou nejlepší volbou. Dům je cihlový a je ve velmi dobrém stavu. Je vytápěn kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler. Tato technická část prošla v minulém roce rekonstrukcí, kdy byl nově instalován kotel i bojler, rozvedena elektroinstalace a byl vyvložkován komín. Dále byly v domě vyměněny radiátory za nové a položeny podlahy. Okna jsou dřevěná a zasloužily by výměnu za plastová. Dům je napojen na veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do jímky. Dispozice domu: - zvýšené 1.NP: vstupní chodba, která je průchozí do 3 obytných pokojů, komory, koupelny samostatného WC a kuchyně, ze které projdete do dalšího „pokojíku“ - 2.NP: 2 obytné pokoje a půda, kde je možná vestavba dalších pokoj - sklepní prostory: sklepy a technické zázemí s kotlem a bojlerem Zahradu je rovinatá a obdélníková, takže značka ideál. Nachází se na ní stodola, venkovní posezení a kůlny. V obci Ruda nad Moravou naleznete veškerou potřebnou občanskou vybavenost. Základní škola do 9. třídy se nachází hned za zahradou domu. Kousek

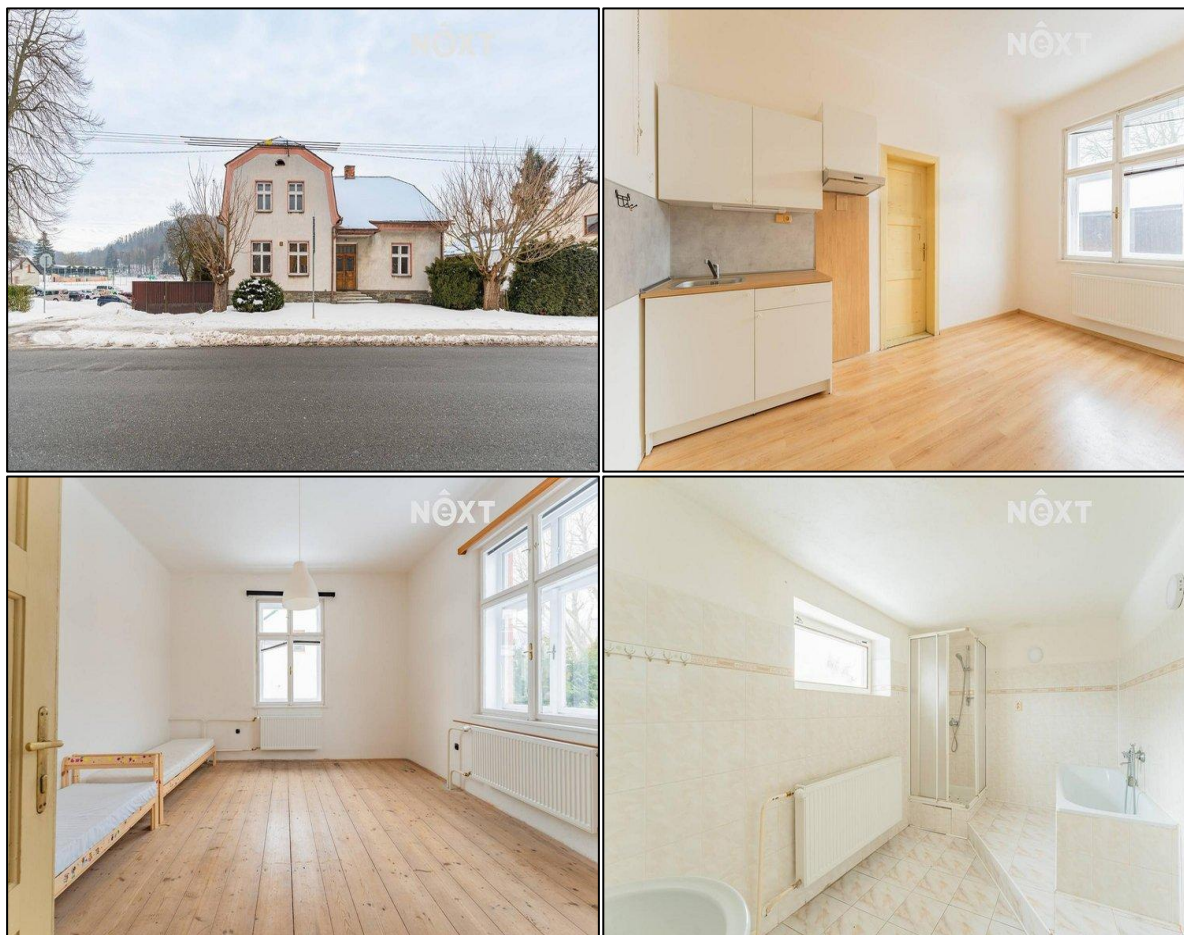
je to i do obchodů, na poštu či na úřad. Jestliže hledáte prostorné bydlení v klidné obci s možností okamžitého nastěhování, pak je tento dům přesně pro vás. Pokud vás nabídka zaujala, tak určitě zavolejte a domluvíme se spolu na prohlídce.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil informace nad rámec informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy). Nemovitosti jsou situované v záplavovém území.

VÝMĚRY:

Celková výměra pozemků.....	808 m ²
Zastavěná plocha hlavní stavby	187 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	281 m ²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1972. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden. Pro účely ocenění je použita započitatelná plocha dle standardů ČBA. byly stanoveny na základě zastavěné plochy.



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1332/2026-809

DATUM PRODEJE: 30.01.2026

KUPNÍ CENA: 3 701 724 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2026.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – RD

Čtvrtletí	1/2026
ČSOB index bydlení – RD	247,00

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-4471/2026-809	21.05.2026	2 845 284	247,00	247,00	1,000	2 845 284
2	V-2147/2026-809	19.03.2026	2 500 000	247,00	247,00	1,000	2 500 000
3	V-1332/2026-809	30.01.2026	3 701 724	247,00	247,00	1,000	3 701 724

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha stavby.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Realizovaná cena přepočtená (Kč)	Realizovaná cena jednotková (Kč/m ²)	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) (Kč/m ²)	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. nemovitosti (Kč/m ²)
1	Podleší č.p. 48, Malá Morava - Podleší	207	953	2 845 284	13 745	1,00	13 745	1,00	0,95	0,90	1,00	1,01	0,96	0,83	11 409
2	Hrabenov č.p. 97, Ruda nad Moravou	196	616	2 500 000	12 755	1,00	12 755	1,00	0,94	0,95	0,95	1,03	0,96	0,85	10 842
3	9. května č.p. 13, Ruda nad Moravou	281	808	3 701 724	13 160	1,00	13 160	1,00	0,99	0,90	1,00	1,02	1,00	0,91	11 976
Střední hodnota															11 409
Minimum															10 842
Maximum															11 976
Směrodatná odchylka															567
Průměr - směrodatná odchylka															10 842
Průměr + směrodatná odchylka															11 976
Variační koeficient															4,97%
Výměra oceňovaného objektu															m ² 294
Cena objektu															Kč 3 349 636
Celková cena po zaokrouhlení															Kč 3 300 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu K5 koeficient velikosti pozemku K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO															

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – výrazně lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – lepší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 a 3 – obdobné vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku.

- Vzorek č. 1 až 3 – menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 a 2 – situovaný mimo záplavové území.
- Vzorek č. 3 – situovaný v záplavovém území.

4.2.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí
3 300 000 Kč.**

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění

Název	Výsledek ocenění (Kč)
LV č. 411, k.ú. Ruda nad Moravou	3 300 000

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0715 Šumperk		Obec: 540978 Ruda nad Moravou	
Kat.území: 743224 Ruda nad Moravou		List vlastnictví: 411	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec		860201/2826	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 50	367	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Ruda nad Moravou, č.p. 7, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50			
573	845	zahrada	zemědělský půdní fond

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu § 58 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, tak že obvyklá cena nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

3 300 000 Kč

Cena slovy: třimilionytřístatisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Pavla Gallistlová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena smluvně.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Mgr. Miroslav Sládek, insolvenční správce, Křehlíkova 1121/86, 627 00 Brno, IČO: 66244218.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 060602/2026, interní číslo Znalce NM_0289_2026.

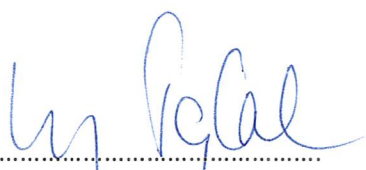
Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

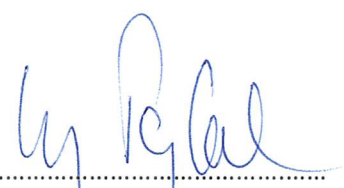
Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 22.07.2026


.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec


.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ze dne 17.07.2026.....	2 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace ze dne 22.01.2025.....	8 listů
Příloha č. 6 – Plněné znění inzerátů	9 listů

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 743224 Ruda nad Moravou

List vlastnictví: 411

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré
Město, 46001 Liberec

860201/2826

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 50

367 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Ruda nad Moravou, č.p. 7, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50

573

845 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

a) na splacení jistiny úvěru s původní sjednanou částkou úvěru ve výši 1.518.647,-Kč, podle smlouvy o podnikatelském úvěru

b) veškeré peněžité nároky v souvislosti s odstoupením od smlouvy o podnikatelském úvěru nebo z důvodu její neplatnosti, neúčinnosti nebo zdánlivosti nebo v souvislosti s těmito vadami, až do výše 3.100.000,-Kč vznikajících až do dne 31.12.2043

c) veškeré další peněžité pohledávky až do výše 3.100.000,-Kč, které mohou vzniknout v době od podpisu zástavní smlouvy do úplného splnění dluhu dle zástavní smlouvy a dle smlouvy o podnikatelském úvěru v souvislosti s poskytnutím úvěru, zejména pohledávky na zaplacení smluvních pokut, náhrady škody, poplatků a dalších plateb, plnění bez právního důvodu, plnění z neplatného či neúčinného právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadl, a to do výše bezdůvodného obohacení

Oprávnění pro

SYNDIGO Services s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 09414908

Povinnost k

Parcela: St. 50, Parcela: 573

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:36:41. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-3897/2024-809

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 14:44:19. Zápis proveden dne 19.11.2025; uloženo na prac. Šumperk

V-7874/2025-809

Pořadí k 29.05.2024 09:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:36:41. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

- 34 -

V-3897/2024-809

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 743224 Ruda nad Moravou

List vlastnictví: 411

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:36:41. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-3897/2024-809

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 03.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 11:48:26. Zápis proveden dne 15.10.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-6182/2025-809

o **Zákaz zcizení a zatížení**

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

SYNDIGO Services s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 09414908

Povinnost k

Parcela: St. 50, Parcela: 573

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:36:41. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-3897/2024-809

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 14:44:19. Zápis proveden dne 19.11.2025; uloženo na prac. Šumperk

V-7874/2025-809

Pořadí k 29.05.2024 09:36

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

a) pohledávky na splacení jistiny úvěru s původní sjednanou částkou úvěru ve výši 747.990,- Kč, podle smlouvy o podnikatelském úvěru

b) veškeré peněžité nároky v souvislosti s odstoupením od smlouvy o podnikatelském úvěru nebo z důvodů její neplatnosti, neúčinnosti nebo zdánlivosti nebo v souvislosti s těmito vadami, až do výše 1.500.000,- Kč vznikajících až do dne 31.12.2043

c) veškeré další peněžité pohledávky až do výše 1.500.000,- Kč, které mohou vzniknout v době od podpisu zástavní smlouvy do úplného splnění dluhu dle zástavní smlouvy a dle smlouvy o podnikatelském úvěru v souvislosti s poskytnutím úvěru, zejména pohledávky na zaplacení smluvních pokut, náhrady škody, poplatků a dalších plateb, plnění bez právního důvodu, plnění z neplatného či neúčinného právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadl, a to do výše bezdůvodného obohacení v souvislosti se smlouvou o podnikatelském úvěru

Oprávnění pro

LENDIGO Services s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 17846099

Povinnost k

Parcela: St. 50, Parcela: 573

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:42:02. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 743224 Ruda nad Moravou

List vlastnictví: 411

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

Typ vztahu

V-3905/2024-809

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 14:46:15. Zápis proveden dne 19.11.2025.

V-7873/2025-809

Pořadí k 29.05.2024 09:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:42:02. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-3905/2024-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:42:02. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-3905/2024-809

o **Zákaz zcizení a zatížení**

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

LENDIGO Services s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 17846099

Povinnost k

Parcela: St. 50, Parcela: 573

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:42:02. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-3905/2024-809

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 14:46:15. Zápis proveden dne 19.11.2025.

V-7873/2025-809

Pořadí k 29.05.2024 09:42

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská,
Česká 325/41, 284 01 Kutná Hora

Povinnost k

Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré
Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 860201/2826

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 192 EX 618/25-29 ze dne 03.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2025 14:37:04. Zápis proveden dne 04.12.2025; uloženo na prac. Šumperk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 743224 Ruda nad Moravou

List vlastnictví: 411

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

Typ vztahu

Z-7364/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré

Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 860201/2826

Parcela: St. 50, Parcela: 573

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 192 EX 618/25-33 ze dne 03.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2025 14:51:03. Zápis proveden dne 04.12.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-7365/2025-809

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

Povinnost k

Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré

Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 860201/2826

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2022 13:12:34. Zápis proveden dne 04.11.2022.

V-8007/2022-809

Pro: Pípal Jakub, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město,
46001 Liberec

RČ/IČO: 860201/2826

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
573	75500	845

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.07.2026 08:04:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 4

Fotodokumentace ze dne 17. 07.2026

Počet listů: 2



Příloha č. 5

Fotodokumentace ze dne 22.01.2025

Počet listů: 8



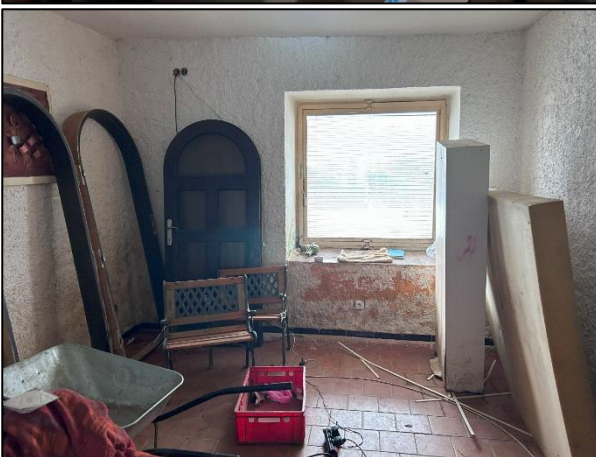
Exteriér a zahrada domu č.p. 7, Ruda nad Moravou



Exteriér a zahrada domu č.p. 7, Ruda nad Moravou



Interiér domu č.p. 7, Ruda nad Moravou



Interiér domu č.p. 7, Ruda nad Moravou



Interiér domu č.p. 7, Ruda nad Moravou



Interiér domu č.p. 7, Ruda nad Moravou



Sklep domu č.p. 7, Ruda nad Moravou

Příloha č. 6

Plné znění inzerátů

Počet listů: 9

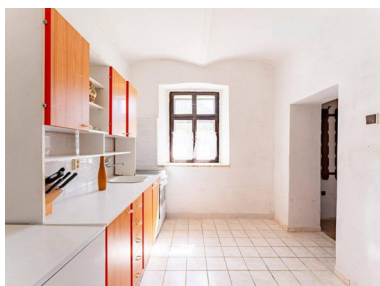
Prodej, Rodinný dům, 207 m², Malá Morava, okres Šumperk

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

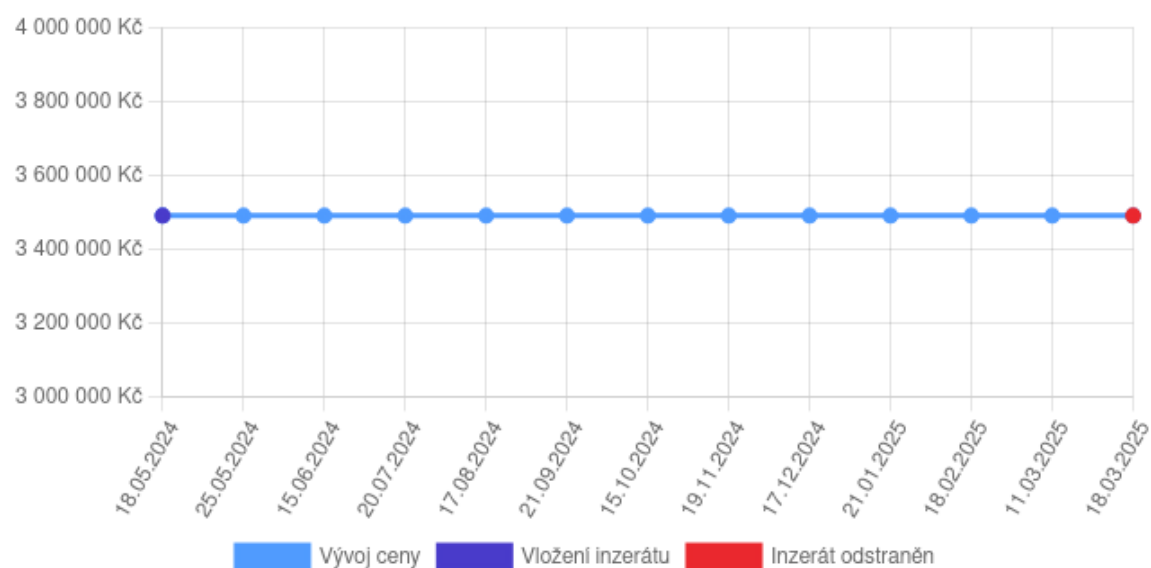
Lokalita	Malá Morava, okres Šumperk	Cena	3 490 000 Kč
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	953 m ²
Užitná plocha	207 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Hledáte velkou chalupu, ať už pro sebe nebo k investičním účelům? Je vaší podmínkou velká vzrostlá zahrada a klidné místo? Tak to by vás mohl zaujmout tento starší dům s kouskem historie. Nabízíme k prodeji dům v malebném prostředí části obce Malá Morava – Podlesí. Jedná se o dvoupatrový dvojdom, který je z části podsklepen. V prvním nadzemní podlaží se nachází velká chodba. V její pravé části najdeme velký obývací pokoj, který je laděn do dřeva. Dále zde najdeme menší kuchyni a koupelnu. V levé části chodby jsou pak dva další pokoje. Ve druhém nadzemním podlaží najdeme prostorově byt o dispozici 3+1. Dům je převážně v původním stavu. Je potřeba počítat s dalšími investicemi, tak abyste si mohli vyladit dům přesně podle vašich přání a představ. Dům je připojen k obecnímu vodovodu a elektřině. Odpady jsou svedeny do jímky na vyvážení. Střešní krytina je eternitová, vazba je původní. Vytápění je v domě řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Pozemek, na kterém dům stojí, je skutečně impozantní svou rozlohou a nabízí nepřeberné možnosti k jeho využití. Od relaxace v přírodě až po zahradní pěstování či výstavbu dalších objektů. Poloha domu s vchodem na západ zajišťuje nejen překrásné západy slunce, ale také ideální osvětlení a atmosféru pro vaše odpočinkové chvíle. V okolí Malé Moravy si můžete dopřát odpočinek pasivní třeba s knihou v ruce, ale i ten aktivní. Je zde nespočet cyklistických, turistických stezek a milovníci zimních sportů jistě ocení blízkost skiareálu Dolní Moravy. Nyní je ten správný čas, abyste zrealizovali své bydlení snů v jedné z nejkrásnějších lokalit Podlesí. Jestli vás nabídka zaujala, tak mi zavolejte a domluvíme se spolu na prohlídku. V rámci realitních služeb vám zdarma zajistíme schůzku s naším finančním poradcem, který pro vás vybere nejlepší variantu financování. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N105340.

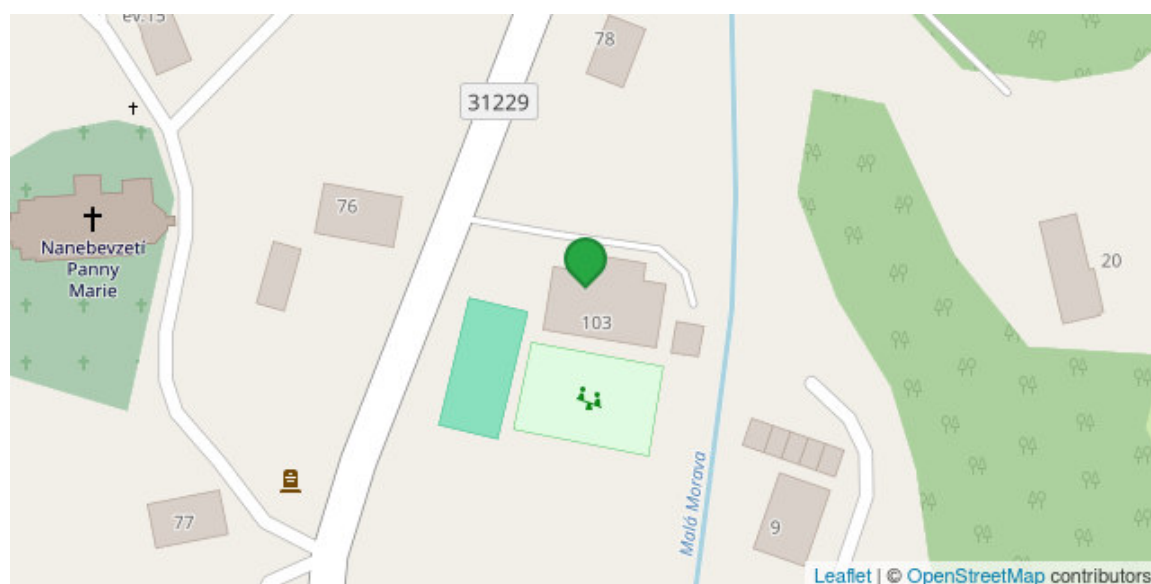
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Hrabenov č.p. 97, Ruda nad Moravou, okres Šumperk

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

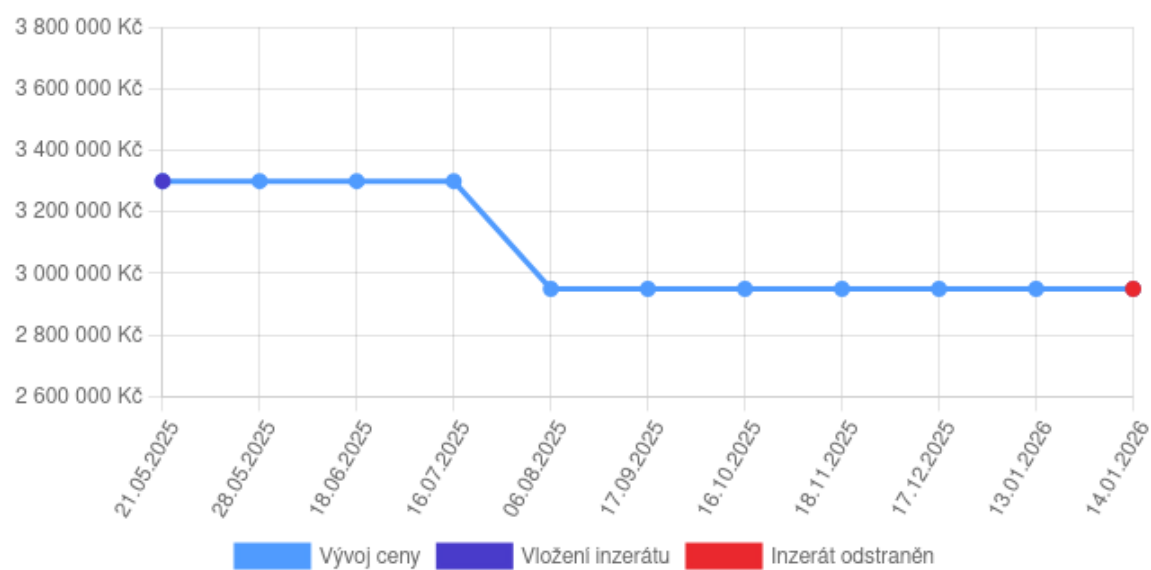
Lokalita	Hrabenov č.p. 97, Ruda nad Moravou, okres Šumperk	Cena	2 950 000 Kč
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	616 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Podlahová plocha	616 m ²	Plocha zahrady	394 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Zpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

V klidné části obce Hrabenov, jen pár minut od Šumperka, nabízím k prodeji samostatně stojící rodinný dům určený k rekonstrukci, který zaujme především svou velikostí, dispozicí a širokými možnostmi využití. Hrabenov je malebná obec v podhůří Jeseníků, ideální pro ty, kteří hledají klid, přírodu a přitom chtějí zůstat v dosahu města – do Šumperka se pohodlně dostanete autem nebo autobusem během několika minut. Dům je celkově podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a navíc prostornou půdu. Druhé podlaží bylo dostavěno v roce 1971, dosud však nebylo dokončeno ani užíváno, což dává novému majiteli volnost přetvořit si interiér podle svých představ. Zastavěná plocha domu s nádvořím činí 152 m², k domu přiléhá členitá zahrada o výměře 394 m². Přístup k domu je zajištěn pohodlně přímo z obecní komunikace. Dispozice domu je praktická a dobře odděluje jednotlivé obytné zóny. V 1. nadzemním podlaží se nachází dvě obytné místnosti, kuchyně a koupelna s toaletou. Ze vstupní chodby vede dřevěné schodiště do 2. podlaží, které disponuje dalšími třemi pokoji, kuchyní, komorou, koupelnou, samostatným WC a dřevěnou verandou orientovanou do zahrady. Velkou výhodou této nemovitosti je prostorná dílna o výměře 35 m², umístěná hned za domem. Je ideální pro kutila, drobného podnikatele nebo jako zázemí pro řemeslnou činnost. Díky umístění a velikosti nabízí dostatek prostoru i pro skladování, opravárenskou činnost nebo koníčky. Naproti přes cestu se nachází samostatná garáž s dřevníkem (také cca 35 m²) a navazující zahrada, kterou lze využít nejen pro pěstování, ale i pro další parkování – ať už auta, karavanu, nebo přívěsu. Střešní konstrukci tvoří dřevěné trámy s eternitovou krytinou. V domě jsou rozvody ústředního topení a vytápění je řešeno kombinovaně – kotlem na tuhá paliva a lokálně také akumulacími kamny. Ohřev vody pro celý dům včetně koupelny zajišťuje elektrický bojler umístěný v koupelně, v kuchyni je voda ohřívána samostatným elektrickým průtokovým ohřivačem. Okna byla vyměněna za plastová. Objekt je napojen na elektřinu včetně motorového proudu, obecní vodovod a kanalizaci. Plynová přípojka se nachází přímo na vlastním pozemku vedle domu. K dispozici je rovněž vlastní studna s užitkovou vodou. Tato nemovitost nabízí dostatek prostoru, zázemí a technických možností. Je ideální pro rodinu, která hledá bydlení s větším soukromím, i pro ty, kteří potřebují místo pro práci, podnikání nebo technické zázemí. Hrabenov je navíc výborně dostupný a díky své poloze představuje výjimečně vyváženou kombinaci klidu a praktičnosti. Rád vám dům osobně představím a odpovím na všechny vaše dotazy.

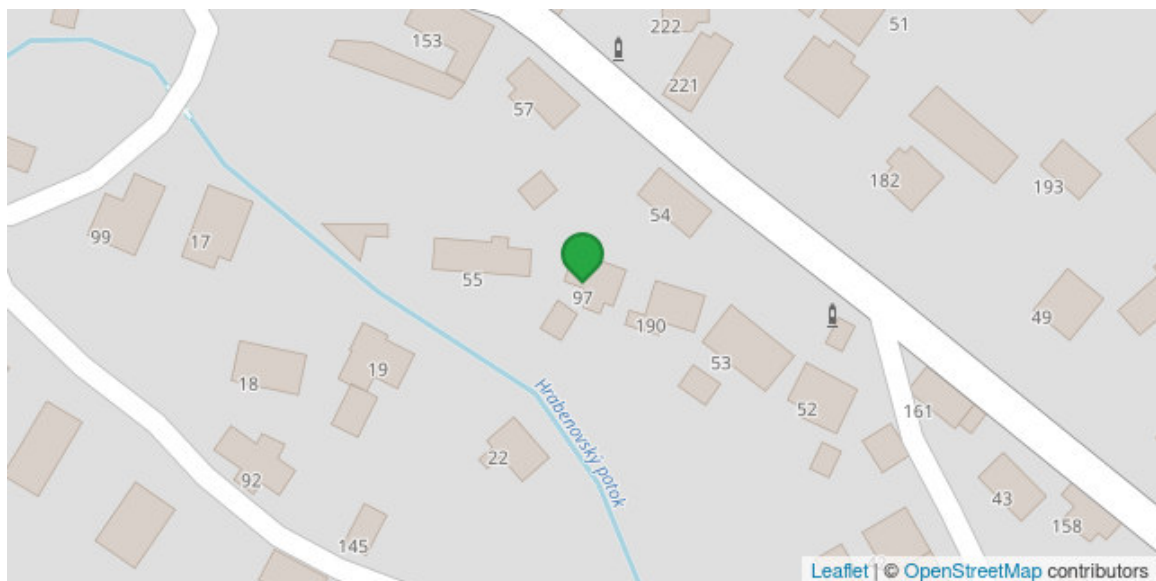
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



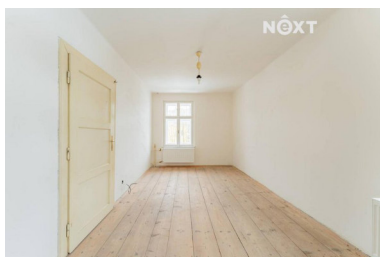
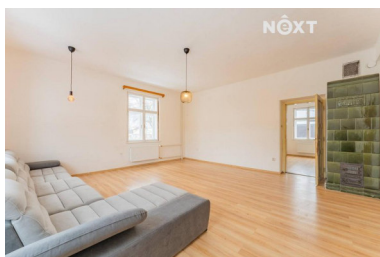
Prodej, Rodinný dům, 289 m², 9. května č.p. 13, Ruda nad Moravou, okres Šumperk

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

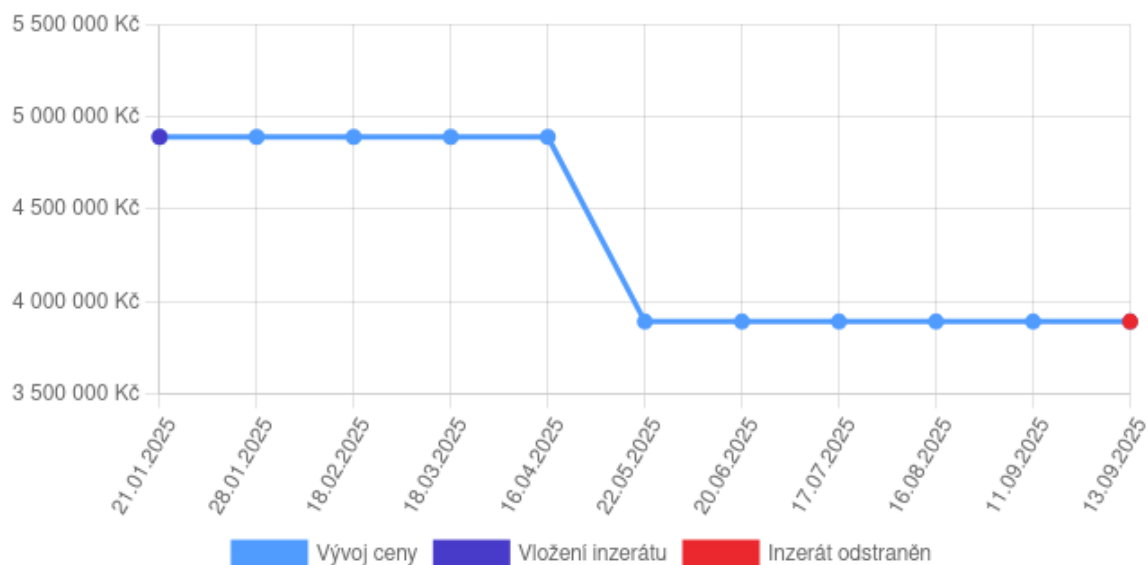
Lokalita	9. května č.p. 13, Ruda nad Moravou, okres Šumperk	Cena	3 890 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	856 m ²
Užitná plocha	289 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Typ objektu	Patrový	Svažitost pozemku	Rovinatý

Potřebujete hodně prostoru pro vaši rodinu? Nebo máte podnikatelský záměr týkající se ubytování? Tak to je tento velký dům se zahradou se stodolou v centru obce Ruda nad Moravou tou nejlepší volbou. Dům je cihlový a je ve velmi dobrém stavu. Je vytápěn kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler. Tato technická část prošla v minulém roce rekonstrukcí, kdy byl nově instalován kotel i bojler, rozvedena elektroinstalace a byl vyložkován komín. Dále byly v domě vyměněny radiátory za nové a položeny podlahy. Okna jsou dřevěná a zasloužily by výměnu za plastová. Dům je napojen na veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do jímky. Dispozice domu: - zvýšené 1.NP: vstupní chodba, která je průchozí do 3 obytných pokojů, komory, koupelny samostatného WC a kuchyně, ze které projdete do dalšího „pokojíku“ - 2.NP: 2 obytné pokoje a půda, kde je možná vestavba dalších pokoj - sklepní prostory: sklepy a technické zázemí s kotlem a bojlerem Zahrada je rovinatá a obdélníková, takže značka ideál. Nachází se na ní stodola, venkovní posezení a kůlny. V obci Ruda nad Moravou naleznete veškerou potřebnou občanskou vybavenost. Základní škola do 9. třídy se nachází hned za zahradou domu. Kousek je to i do obchodů, na poštu či na úřad. Jestliže hledáte prostorné bydlení v klidné obci s možností okamžitého nastěhování, pak je tento dům přesně pro vás. Pokud vás nabídka zaujala, tak určitě zavolejte a domluvíme se spolu na prohlídce. V rámci spolupráce s našimi finančními poradci vám také můžeme pomoci s vyřízením hypotečního úvěru přímo na míru. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N109847. více

Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

