ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2953/2026

(označení 8888-15/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemku parc. č. 63/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 36, a na pozemcích parc.č. 61/2, parc.č. 62, parc.č. 63/1 a parc.č. 141, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Piskořov, obci Město Albrechtice, okrese Bruntál (LV 64), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Tomáš Petrů – insolvenční správce
Poděbradova 909/41
702 00 Ostrava - město

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 19.2.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě dne 17.3.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává pro účely insolvenčního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 64 pro k.ú. Piskořov ze dne 6.1.2026
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 19.2.2026 za účasti insolvenčního správce a pana Jiřího Kukelky

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako spoluvlastníci jsou v KN na LV č. 64 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Kukelka Jaromír Ing., Ženíškova 2313/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1/2
Kukelka Jiří, Poručíka Hoši 492/69, 74711 Kozmice	1/2

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kukelka Jiří
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Kukelka Jaromír
Zahájení exekuce - Kukelka Jiří

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	rodinný dům č.p. 36, včetně pozemků
Adresa:	Piskořov č.p. 36, 793 95 Město Albrechtice - Piskořov
Okres:	Bruntál
Obec:	Město Albrechtice
Katastrální území:	Piskořov

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Bruntál, ve městě Město Albrechtice, místní části Piskořov. Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního či rekreačního bydlení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 204/1 (ve vlastnictví Moravskoslezského kraje). V místní části Piskořov není k dispozici žádná občanská vybavenost. Komplexní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Krnov ve vzdálenosti cca 18 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena **spoluvlastnickým podílem ve výši ½ na pozemku parc. č. 63/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 36, a na pozemcích parc.č. 61/2, parc.č. 62, parc.č. 63/1 a parc.č. 141, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Piskořov, obci Město Albrechtice, okrese Bruntál (LV 64).**

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- dostatečná výměra pozemků

Negativa oceňované nemovité věci:
- předpoklad dalších investic na opravy a údržbu domu
- umístění v nevyhledávané lokalitě pro bydlení, bez občanské vybavenosti v dosahu a bez dosahu hromadné dopravy

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 64:

Parcela	**druh pozemku**	**výměra**
61/2	zahrada	1 068 m^2
62	zahrada	228 m^2
63/1	ostatní plocha	382 m^2
63/3	zastavěná plocha a nádvoří	95 m^2
141	zahrada	2 447 m^2

Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich rodinný dům, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemku činí 4 220 m^2.

B) stavby

- rodinný dům č.p. 36, součást pozemku parc.č. 63/3

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, s jedním NP a podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové s izolací, nosné obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic a cihel. Dům má sedlovou střechu se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné a z cca 60% novodobé na zateplení. Vnější obklady soklu jsou z břidlice. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou osazena euro, dveře jsou náplňové, hladké plné a prosklené. Vnitřní keramické obklady se nachází v koupelně a WC. Podlahy v obytných místnostech jsou parkety, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vytápění je ústřední kotlem na peletky. V objektu jsou rozvody teplé a studené vody, zdrojem teplé vody je kotel ÚT a el. bojler. Elektroinstalace je provedena. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez spotřebičů. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo, sprchovací kout a WC. Další vybavení tvoří krb. Vrata do garáže jsou plechová. Voda do domu je přivedena z kopané studny, odpady jsou svedeny do žumpy.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro

Zastavěná plocha objektu činí 95 m^2. Celková užitná plocha domu činí 126 m^2.

Dispoziční řešení:
1.PP – sklepní a skladové prostory, kotelna, garáž
1.NP – zádveří, kuchyňský kout a hala, 1 pokoj, koupelna s WC, vstup na terasu
2.NP – 2 pokoje, WC s koupelnou

Dům byl postaven v roce 1987. V průběhu životnosti byly na domě provedeny dílčí opravy či rekonstrukce některých prvků (např. okna, zateplení, kotel UT, vybavení kuchyně atd.). I přes provedené rekonstrukce a modernizace bude objekt vyžadovat další investice do rekonstrukcí a modernizací.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- ovocné a okrasné stromy a keře různého stáří

- zpevněné plochy, částečné oplocení včetně vrat a vrátek

- studna s čerpadlem

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé
II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 250 tis. až 2 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástem a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Piskořov 36	Slezské Rudoltice č.p. 125	Linhartovy 39	Bučávka 78	Piskořov 31
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	4 220	1 457	877	3408	1402
užitná plocha v m2 (UP)	126	142	136	124	100
Realizovaná cena		2 800 000	2 150 000	1 250 000	2 750 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
korekce pro typ trans.		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		IX.25	XII.25	III.25	XI.25
korekce pro datum prodeje		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 800 000 Kč	2 150 000 Kč	1 250 000 Kč	2 750 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1 *korekce pro tech. stav a vybavení*		srovnatelný 1,00	horší 1,20	horší 1,20	srovnatelný 1,00
K2 *korekce pro lokalitu/ umístění*		srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00
K3 *korekce pro příslušenství*		lepší 0,95	lepší 0,95	srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00
K4 - korekce velikosti pozemku		1,25	1,25	1,10	1,25
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	**23 406**	**23 415**	**22 528**	**13 306**	**34 375**
Indikovaná hodnota nemovité věci	**2 949 172**				

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec neuplatnil přirážku, jelikož se jedná o realizované prodeje z poslední doby

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v obdobném stavu mají index roven 1, domy v horším stavu mají index větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny domy jsou v obdobných lokalitách, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 2 949 172,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 2 950 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu **(podíl 1/2)**, stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: **2 950 000,- Kč**

Cena spoluvlastnického podílu 1/2 **1 475 000,- Kč**

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 1 180 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 250 tis. až 2 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílů. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

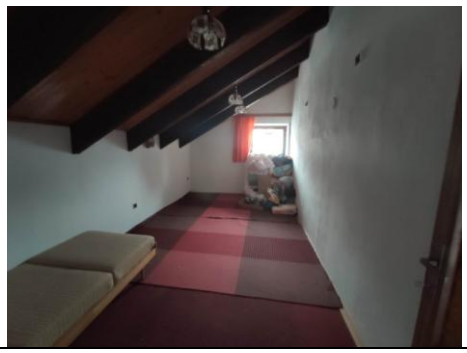
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



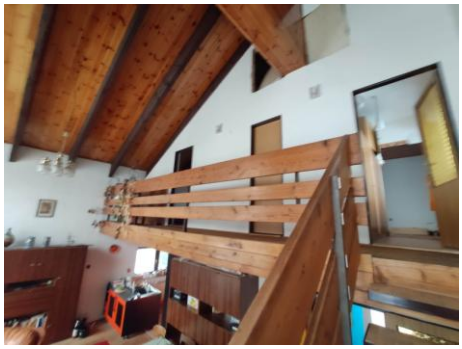
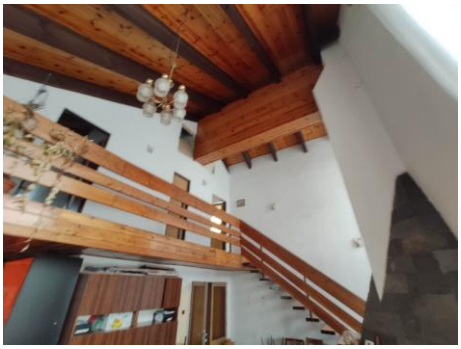










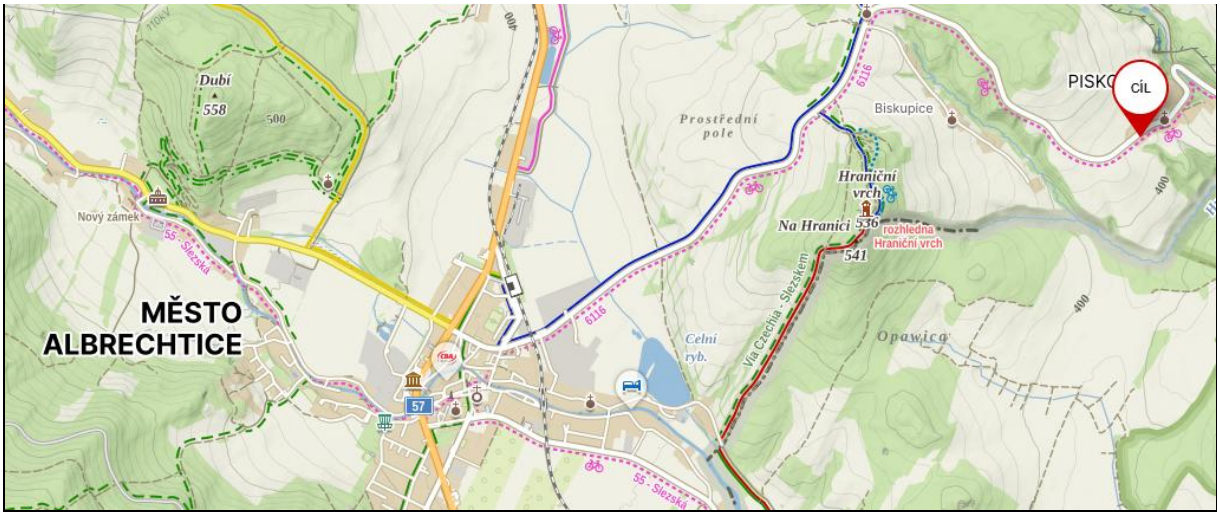




Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Slezské Rudoltice 125, okr. Bruntál
Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč
Užitná plocha: 142 m²
Plocha pozemku: 1 457 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Slezské Rudoltice. Dům je připraven pro celkovou rekonstrukci vnitřních prostor. Dům je rozdělen na dvě patra. V přízemí se nachází bytová jednotka 3+1 s připravenou kuchyní, která zahrnuje některé spotřebiče, a zaskleným balkonem. V horním patře jsou k dispozici čtyři pokoje, komora, starší koupelna se sprchovým koutem a WC a dva balkony. Celý dům je podsklepený, přičemž součástí sklepa je také garáž. Je zde kotel na tuhá paliva s podavačem, který zatím není napojen na topení, protože majitelé využívali venkovní čerpadlo, které je také stále k dispozici. Nová střecha s fotovoltaickými panely přispívá k modernizaci této nemovitosti. Na zahradě se nachází celokrytý zahradní domek s krbem a posezením, bazén, větší jezírko a funkční studna napojená na dům. Pitná voda je tedy čerpána z řádu, zatímco na ostatní účely se využívá právě voda z této studny.
www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2025
Řízení č.: **V-2165/2025-831**





Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Linhartovy 39, Město Albrechtice
Realizovaná cena: 2 150 000,- Kč
Užitná plocha: 136 m²
Plocha pozemku: 877 m²

Nabízíme k prodeji dům s unikátní historií u zámeckého parku v malebné části obce Linhartovy, obec Město Albrechtice, okres Bruntál. Tato lokalita je známá svou bohatou historií a klidnou atmosférou, která láká milovníky poklidného života. Dům se nachází v blízkosti historické památky a malebné krajiny, což poskytuje ideální prostředí pro odpočinek a relaxaci. S 6 pokoji nabízí tento rodinný dům dostatek prostoru pro pohodlné bydlení pro celou rodinu. Dům je před rekonstrukcí, což poskytuje novým majitelům možnost přizpůsobit si interiér dle vlastních představ a zachovat tak ducha minulosti s moderním nádechem. Celková zastavěná plocha činí 204m² s užitnou plochou 136m², se zahradou o rozloze 610m² + 43m² zastavěné plochy hospodářkou budovou. Dům má sklep, o rozloze 17m², s kotlem a odpad je řešen jímkou. Přívod vody je zajištěn a elektřina je 230/380 V. Topení je zabezpečeno lokálním a ústředním vytápěním tuhými palivy.
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025
Řízení č.: **V-2813/2025-831**





Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Bučávka 78, Liptaň
Realizovaná cena: 1 250 000,- Kč
Užitná plocha: 124 m²
Plocha pozemku: 3 408 m²

Nabízíme Vám rodinný dům v malebném a klidném prostředí nedaleko státních hranic v části obce Liptaň - Bučávka. Dům dispozičně řešený v přízemí jako 3+kk + dílna a technické zázemí, zasklená terasa, v podkroví možno využít další prostor. Celkově ideální k rekonstrukci dle vlastních představ. Voda obecní, elektřina původní. Nová střešní krytina z r. 2021, plastová okna. Bojler k ohřevu vody. Okolo domu je prostorná zahrada o celkové velikosti 3.408 m² ideální k seberealizaci pro zahrádkáře a kutily.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025
Řízení č.: **V-489/2025-831**





Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům: Piskořov 31
Realizovaná cena: 2 750 000,- Kč
Užitná plocha: 100 m²
Plocha pozemků: 1 402 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Piskořov. 1. NP + obytné podkroví, okrasná zahrada.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025
Řízení č.: **V-2657/2025-831**





G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci: **spoluvlastnický podíl ve výši ½ na pozemku parc. č. 63/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 36, a na pozemcích parc.č. 61/2, parc.č. 62, parc.č. 63/1 a parc.č. 141, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Piskořov, obci Město Albrechtice, okrese Bruntál (LV 64).**

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemku parc. č. 63/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 36, a na pozemcích parc.č. 61/2, parc.č. 62, parc.č. 63/1 a parc.č. 141, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Piskořov, obci Město Albrechtice, okrese Bruntál (LV 64), určuji ve výši

1 180 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-jedno-sto-osmdesát-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známy (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2953/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 17.3.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava