

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2960/2026

(označení 8891-18/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 311/5, umístěné v bytovém domě č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 598/4101 na společných částech bytového domu č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, a na pozemku parc.č. St. 111/1 (LV č. 375 a 169), vše v katastrálním území Huzová, obci Huzová, okrese Olomouc, pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
JUDr. Jiří Trojanovský  
Exekutorský úřad Frýdek - Místek  
T. G. Masaryka 1108  
738 01 Frýdek - Místek  
**Č.j. 143 EX 00998/25**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 25.1.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 17 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 11.2.2026

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného.

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpisy z KN LV č. 375 a 169 ze dne 9.1.2026 pro k.ú. Huzová

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00998/25-116 o ustanovení znalce ze dne 9.1.2026

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 25.1.2026. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil.

Dohoda o zrušení spoluvlastnictví k nemovitým věcem a o jeho vypořádání vznikem jednotek a smlouva o zřízení pozemkových služebností, č.j. V-441/2024-805, ze dne 29.11.2023

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), 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 nálezný znalece 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 spoluvlastník je v KN na LV č. 375 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Zbranková Petra, č. p. 311, 79351 Huzová	

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zbranková Petra
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 169 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Zbranková Petra, č. p. 311, 79351 Huzová Jednotka: <a href="#">311/5</a>	598/4101

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Bytová jednotka č. 311/5, vč. podílu na domě a pozemku  
Adresa: Huzová 311, Huzová  
Okres: Olomouc  
Obec: Huzová  
Katastrální území: Huzová

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Olomouc, v obci Huzová, poblíž ZŠ a MŠ Huzová, v centru obce. Vzdálenost k zastávce autobusu „Huzová, rest.“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3331 (pozemek je ve vlastnictví České republiky). V obci Huzová je k dispozici pouze základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Šternberk ve vzdálenosti cca 14 km od nemovitých věcí.

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v centru obce

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad investic na opravy a údržbu bytové jednotky
- v okolí je k dispozici pouze základní občanská vybavenost
- špatné dopravní spojení do spádových měst a k další občanské vybavenosti
- nízká poptávka po bytech v lokalitě

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. č. 311/5, umístěnou v bytovém domě č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 598/4101 na společných částech bytového domu č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, a na pozemku parc.č. St. 111/1 (LV č. 375 a 169), vše v katastrálním území Huzová, obci Huzová, okrese Olomouc.

## **Popis**

### **A) Pozemky**

Výčet pozemku na LV č. 169:

Parc.č. St. 111/1                      druhu zastavěná plocha a nádvoří                      o výměře 172 m<sup>2</sup>

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou bytového domu č.p. 311.  
Celková výměra pozemku činí 172 m<sup>2</sup>.

### **B) Bytový dům č.p. 311, součást pozemku parc.č. St. 111/1**

Bytový dům je řadový, krajní, panelové konstrukce, po revitalizaci (plastová okna, zateplení). Dům je podsklepený, se 3.NP a půdním prostorem. Stavba je v užívání od roku 1970. V domě je 6 bytových jednotek.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, plyn

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)):

Datum dokončení:	31.12.1970	Druh svíslé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	6	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	168	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z domovního zásobníku
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	3	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

### C) Bytová jednotka č. 311/5

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve 3.NP.

Výměry znalec získal z Dohody o zrušení spoluvlastnictví k nemovitým věcem a o jeho vypořádání vznikem jednotek a smlouvy o zřízení pozemkových služebností.

5. **Jednotka č. 311/5** jako věc nemovitá zahrnuje byt, umístěný ve 3. nadzemním podlaží Domu čp. 311 vlevo od výstupu ze schodiště, a dále podíl na společných částech uvedených pod písm. b) tohoto článku o velikosti **598/4101** (dále jen „Jednotka č. 311/5“) a způsob jejího užívání se určuje k bydlení s tím, že k výlučnému užívání vlastníku Jednotky č. 311/5 se vyhraduje sklepní kóje označená č. 016 tvořící společné prostory Domu čp. 311, jejichž umístění v 1. podzemním podlaží (suterénu) Domu čp. 311 je vyznačeno v samostatné příloze půdorysu 1. podzemního podlaží, přičemž její výměra se do celkové plochy Jednotky č. 311/5 nezapočítává; celková podlahová plocha bytu v Jednotce č. 311/5 je **59,8 m<sup>2</sup>**,

b) **Společnými částmi** nemovité věci jsou vedle **Pozemku č. 111/1**, na němž je Dům čp. 311 postaven a který je společnou částí vždy, veškeré společné části Domu čp. 311, které jsou částmi podstatnými pro zachování Domu čp. 311, včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a veškerá zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, a tedy v případě **Domu čp. 311 společnými částmi** jsou zejména

1. vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu čp. 310 a obvodové stěny Domu čp. 311,
2. střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
3. komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu Domu čp. 311 jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
4. zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Domu čp. 311, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
5. obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
6. podlahy, výjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Domu čp. 311,
7. přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
8. rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
9. rozvody plynu, včetně hlavního uzávěru plynu, až k uzávěru pro byt,
10. rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
11. protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
12. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
13. rozvody telefonu, domácí zvonek,
14. vnitřní vybavení a výzdoba společných částí Domu čp. 310,
15. veškeré místnosti a prostory umístěné v 1. podzemním podlaží (suterénu) Domu čp. 311,

16. jiné příslušenství Domu čp. 311 a Pozemku č. 111/1, které je nezbytně nutné k provozu Domu čp. 311 a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno

(dále též jen „společné části“), přičemž v případě pochybností při určení, které součásti a příslušenství tvoří společné části nemovité věci určené dle této dohody, platí ust. § 4 až 6 Nařízení vlády; v Domě čp. 311 jsou určeny **společné části, které jsou určeny k užívání jen některému vlastníkovi jednotek k výlučnému, a to sklepní kóje**, jak jsou vymezeny a popsány a k výlučnému užívání vyhrazeny pod písm. B. písm. a) v bodech 1. až 6. tohoto článku, jejichž výměra se do celkové výměry bytů v Jednotkách č. 311/1 až č. 311/6 v Domě čp. 311 nezapočítává (neboť jde o společné prostory v Domě čp. 311 – bod 15) tohoto článku).

c) **Podíly na společných částech** určených pod písm. b) tohoto článku, resp. jejich velikost, se stanovují podle § 1161 občanského zákoníku, v platném znění, poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v Domě čp. 311, a tedy je stanoven podíl na společných částech uvedených pod písm. b) tohoto článku

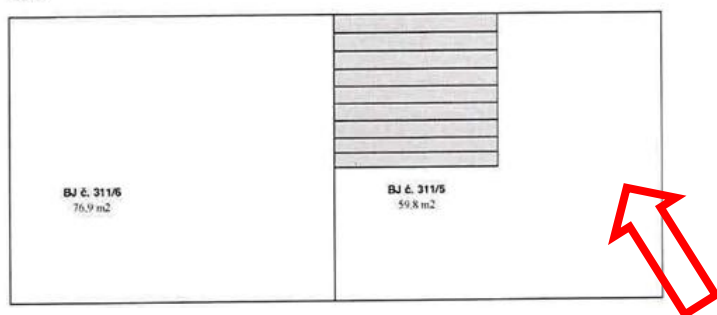
Celková podlahová plocha jednotky činí 59,8 m<sup>2</sup>

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 598/4101 na společných částech bytového domu č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, a na pozemku parc.č. St. 111/1 (LV č. 375 a 169), vše v katastrálním území Huzová, obci Huzová, okrese Olomouc.

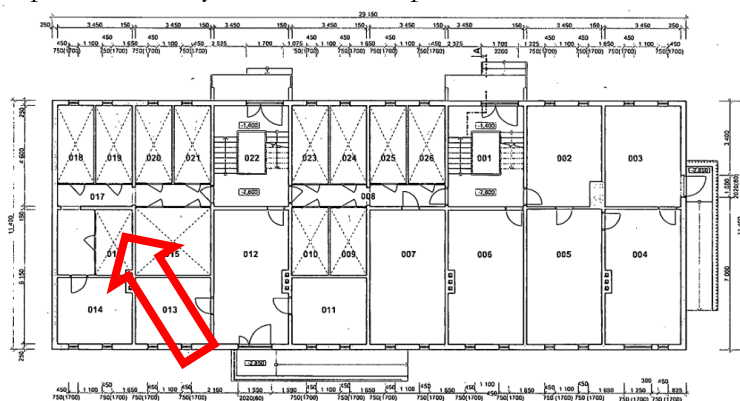
Dispozice 3.NP bytového domu č.p. 311:

rodinný dům Huzová čp. 311  
na pozemku parc. č. 111/1

3. NP



Dispozice 1.PP bytového domu č.p. 311:



016	Sklepní kóje bytu 5B	4,98	Zbranková Petra, č. p. 311, 79351 Huzová
-----	----------------------	------	--

## 2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

## **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 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána 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 Huzové omezeně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka i poptávka je omezená. V širším okolí nemovitých věcí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 950 až 2 100 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy.

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

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m <sup>2</sup>	redukováná cena na pramen za m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m <sup>2</sup>
byt č.1	Huzová 304, Huzová	950 000	1,00	75	12 667	1,20	1,05	1,00	1,00	15 960
byt č.2	Komenského 327, Břidličná	1 340 000	1,00	56	23 929	1,00	1,00	0,90	0,90	19 382
byt č.3	Paseka 224, Paseka	2 112 000	1,00	74	28 541	1,00	1,00	0,85	0,90	21 834
byt č.4	1. máje 312, Břidličná	1 090 000	1,00	54	20 185	1,00	1,00	0,90	1,00	18 167
byt č.5	Malá Štáhle 45, Malá Štáhle	1 200 000	1,00	70	17 143	1,00	1,00	0,90	0,90	13 886
byt č.6	Osvození 354, Břidličná	1 200 000	1,00	50	24 000	1,00	1,00	0,90	1,00	21 600
byt č.7	Hornoměstská 885, Rýmařov	1 300 000	1,00	57	22 807	1,00	1,00	0,85	0,90	17 447
průměrná indexovaná hodnota										18 325

Výměra bytu v m <sup>2</sup>	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
59,80	18 325	1 095 838

výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času / výměra \* K1\*K2\*K3\*K4

Korekce ceny na faktor času – znalec neuplatnil srážku či přírážku u srovnávaných nemovitých věcí, protože se jedná o prodeje, které byly uskutečněny v poslední době.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávaná bytová jednotka č. 1 je v horším stavu, index je větší než 1. Ostatní srovnávané bytové jednotky jsou ve více či méně obdobném stavu, index je roven 1.

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: dům u srovnávané nemovité věci č. 1 je v horším stavu (není zateplen), index je větší než 1. Ostatní domy jsou v obdobném stavu, po revitalizaci, index je roven 1.

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávaný byt č. 1 se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1. Ostatní byty se nachází ve více či méně lepších lokalitách, index je menší než 1.

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie, balkon, sklepní kóje apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1, 4 a 6 mají srovnatelné příslušenství (pouze sklep, nemají rovněž balkon či lodžii), index je roven 1. Ostatní byty mají lepší příslušenství, mají balkon či lodžii, index je menší než 1.

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhlena): 1 095 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 950 tis. až 2 100 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody jsou odlišné zejména co do technického stavu, případně velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

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.

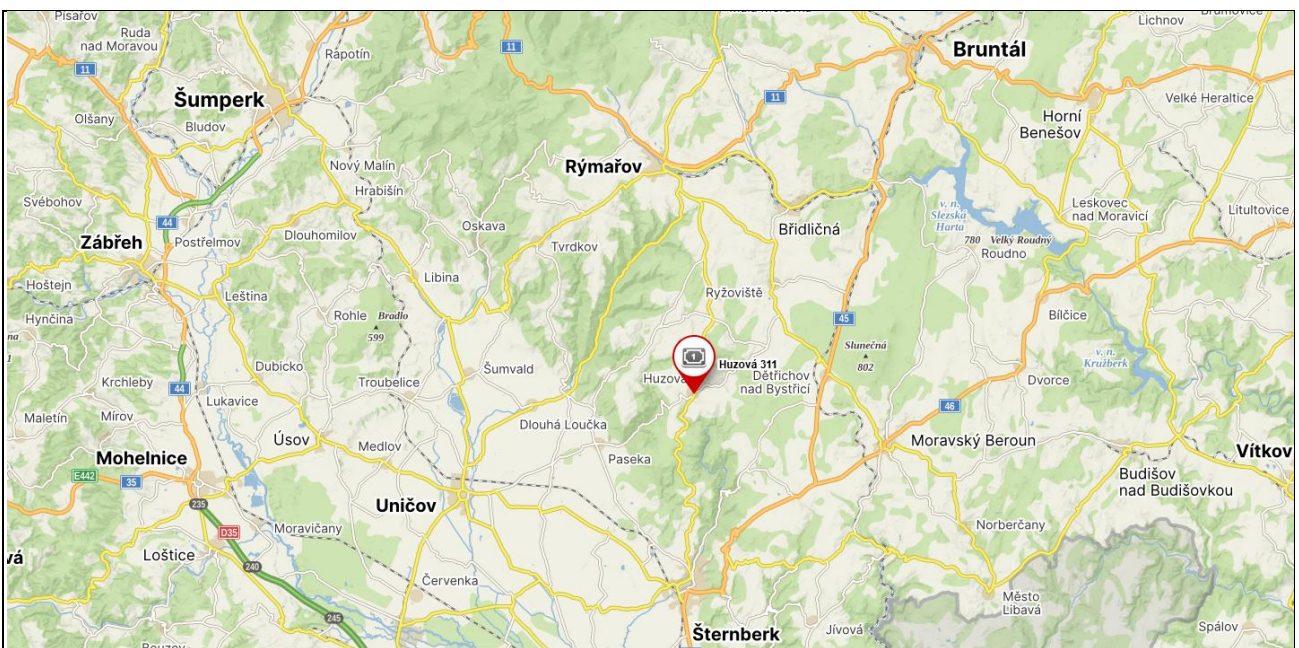
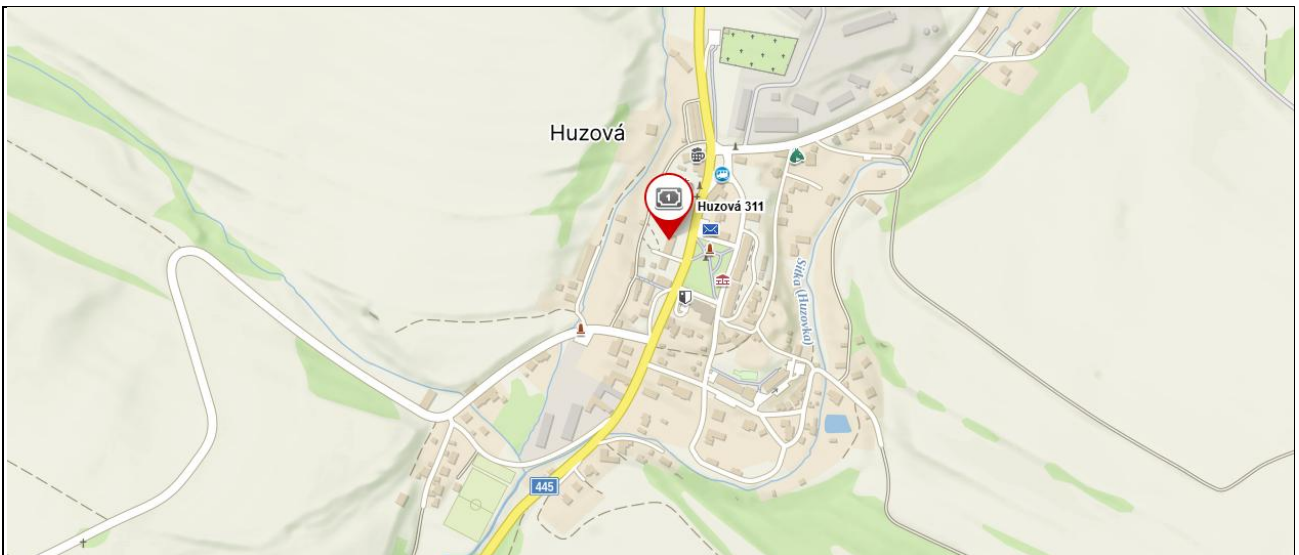
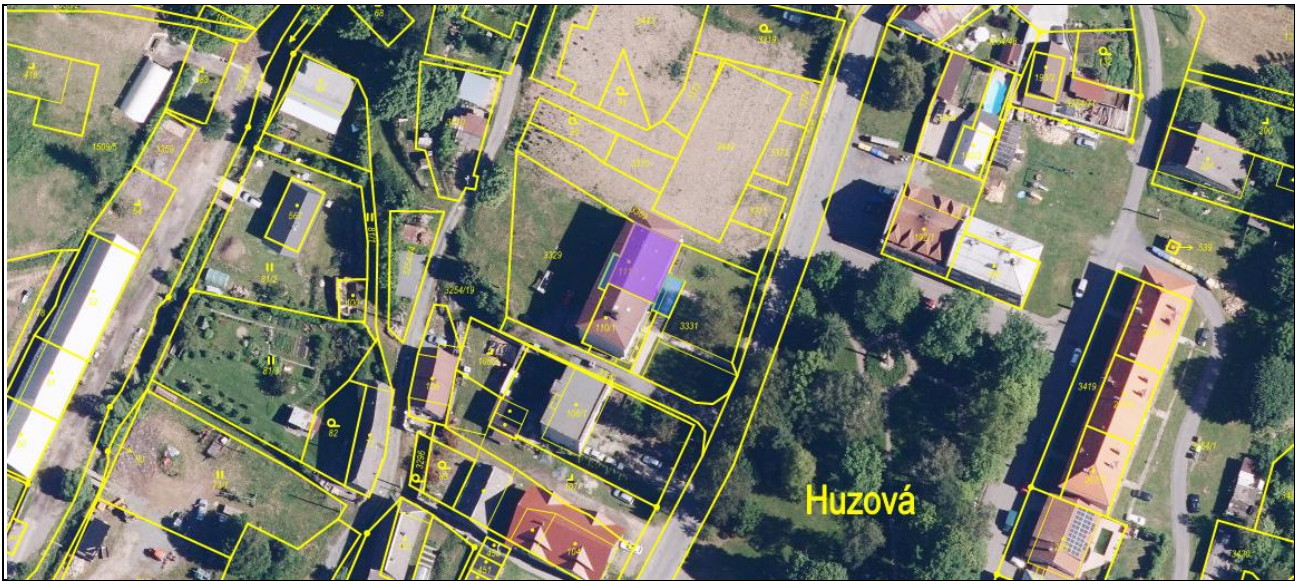
Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

## E. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace



**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Byt 3+1, Huzová 304, Huzová**

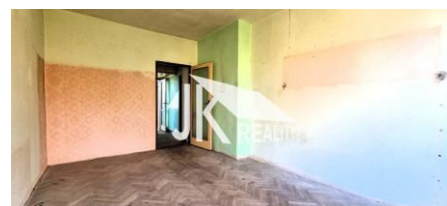
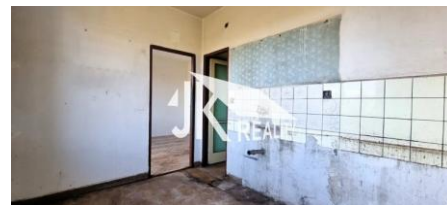
**Realizovaná cena: 950 000,- Kč**

Užitná plocha: 75 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví, který je umístěn ve třetím patře cihlové domu a je před rekonstrukcí. Nemovitost disponuje dvěma sklepy o ploše 8 m<sup>2</sup>. Byt je dispozičně řešen tak, že jeden pokoj je samostatný neprůchozí, další dva pokoje jsou průchozí a jeden s kuchyní. Koupelna je s vanou a bojlerem na ohřev vody, samostatná toaleta. V pokojích jsou zachovalé parkety, jsou zde původní okna před výměnou. Vytápění bytu je řešeno tuhými palivy, každý byt v domě má ve sklepních prostorech kotel na tuhá paliva, nebo jde zřídit vytápěcí jednotku v bytě, souběžně s rekonstrukcí. Na domě proběhla cca před pěti lety výměna střechy.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: V-9154/2025-805



#### Nemovitá věc č. 2

**Byt 2+1, Komenského 327, Břidličná**

**Realizovaná cena: 1 340 000,- Kč**

Užitná plocha: 56 m<sup>2</sup>

Nabídka bytu 2+1 ve velmi dobrém stavu v cihlové budově na 2. nadzemním podlaží. K dispozici je lodžie a sklep.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2025

Řízení č.: V-1072/2025-801



### Nemovitá věc č. 3

#### Byt 3+1, Paseka 224, Paseka

**Realizovaná cena: 2 112 000,- Kč**

Užitná plocha: 74 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji byt 3+1, který se nachází ve 2. patře panelového domu. Byt je v původním, udržovaném stavu. Dispozice bytu zahrnuje tři samostatné pokoje, kuchyň, koupelnu, samostatné WC a předsíň. Obývací pokoj s balkonem je orientován na jihozápad. Byt má plastová okna a k jednotce náleží také sklepní kóje v přízemí. Dům prošel kompletní revitalizací – je zateplený, má novou fasádu, střechu i vchody. Vytápění je zabezpečeno ústředním topením (radiátory) společný kotel v přízemí objektu na plyn.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 10/2025

Řízení č.: V-14413/2025-805



### Nemovitá věc č. 4

#### Byt 2+1, 1. máje 312, Břidličná

**Realizovaná cena: 1 090 000,- Kč**

Užitná plocha: 54 m<sup>2</sup>

Prodej bytu 2+1, umístěný v 3.NP cihlového domu. Jedná se o klidný, slunný byt. Vytápění bytu je ústřední dálkové, ohřev vody karmou. Výhodou bytu je velká kuchyně, prostorná vstupní chodba a dva sklepy. Byt je v původním stavu: zděné jádro, plastová okna.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 4/2025

Řízení č.: V-1295/2025-801



### Nemovitá věc č. 5

**Byt 3+1, Malá Štáhle 45, Malá Štáhle**

**Realizovaná cena: 1 200 000,- Kč**

Užitná plocha: 70 m<sup>2</sup>

Nabízíme byt 3+1 po částečné rekonstrukci. Na podzim 2024 došlo k zateplení celého bytového domu. Byt se nachází v 3.NP. Proběhla zde částečná rekonstrukce. Součástí bytu je lodžie. K bytu náleží dva sklepy. Vytápění je řešeno el. přímotopy. Na chodbě se nachází dvě vestavné skříně, v kuchyni dále funkční kuchyňská linka.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: V-1545/2025-801



### Nemovitá věc č. 6

**Byt 2+1, Osvobození 354, Břidličná**

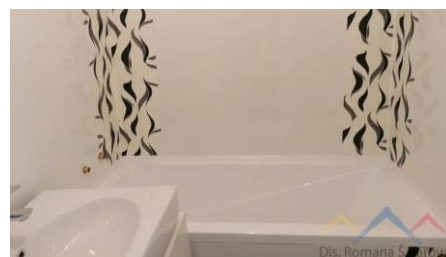
**Realizovaná cena: 1 200 000,- Kč**

Užitná plocha: 50 m<sup>2</sup>

Prodej bytu 2+1, v osobním vlastnictví, 1. NP cihlového domu. Byt je nově po rekonstrukci - podlahy, koupelna s vanou, WC, kuchyňská linka. K bytu náleží 2x sklep. Byt je vytápěn ústředním dálkovým topením, ohřev teplé vody plynovou karmou. Bytový dům je po kompletní revitalizaci.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 2/2025

Řízení č.: V-345/2025-801



### Nemovitá věc č. 7

**Byt 2+1, Hornoměstská 885, Rýmařov**

**Realizovaná cena: 1 300 000,- Kč**

Užitná plocha: 57 m<sup>2</sup>

Nabízíme byt 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází ve 4. patře revitalizovaného bytového domu. Bytová jednotka disponuje dvěma pokoji, samostatnou kuchyní, chodbou, koupelnou s vanou a samostatným WC. Výhodou je balkon přístupný z obývacího pokoje. K bytu náleží také sklepní kóje. Bytový dům prošel revitalizací, má plastová okna a zateplení.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2025

Řízení č.: **V-2882/2025-801**



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepochopitelný poměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného

**1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 311/5, umístěné v bytovém domě č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 598/4101 na společných částech bytového domu č.p. 311, jež je součástí pozemku parc.č. St. 111/1, a na pozemku parc.č. St. 111/1 (LV č. 375 a 169), vše v katastrálním území Huzová, obci Huzová, okrese Olomouc, určuji ve výši**

**1 095 000,- Kč**

slovy: jeden-milion-devadesát-pět-tisíc-korun-českých

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

**3) Znalci nejsou známá (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. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

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 2960/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 11.2.2026



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