

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 62489/2026

(označení 9172-299/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 3344/3, umístěné v bytovém domě č.p. 3344 na pozemku parc.č. St. 6923, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 950/20839 na společných částech bytového domu č.p. 3344, který stojí na pozemku parc.č. St. 6923, a na pozemku parc.č. St. 6923 (LV 7116, 9578), vše v katastrálním území Kroměříž, obci Kroměříž, okrese Kroměříž, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jíří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00513/26

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.8.2026 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 1.9.2026

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 známa 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. 9578 a 7116 ze dne 25.3.2026 pro k.ú. Kroměříž

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 00513/26-012 o ustanovení znalce ze dne 27.7.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 14.8.2026 za účasti znalce a zástupce vlastníka

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](http://www.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](http://www.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 vlastník je v KN na LV č. 9578 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
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. 7116 uveden:

Česká republika	950/20839
-----------------	-----------

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 3344/3, vč. podílu na domě a pozemku
Adresa: Třasoňova 3344/8a, 767 01 Kroměříž
Okres: Kroměříž
Obec: Kroměříž
Katastrální území: Kroměříž

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Kroměříž, městě Kroměříž, při ulici Třasoňova, v souvisle zastavěném území. Vzdálenost k autobusové zastávce „Kroměříž, Moravská škola“ je cca 170 m, k vlakové stanici „Kroměříž – Oskol“ cca 1,2 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Třasoňova, pozemku parc.č. 920/1 – ostatní plocha (ve vlastnictví města Kroměříž). Ve městě Kroměříž je k dispozici kompletní občanská vybavenost.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v lokalitě s dobrou dostupností centra města a občanské vybavenosti

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti
- nutnost investic na rekonstrukci bytové jednotky

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 3344/3, umístěnou v bytovém domě č.p. 3344 na pozemku parc.č. St. 6923, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 950/20839 na společných částech bytového domu č.p. 3344, který stojí na pozemku parc.č. St. 6923, a na pozemku parc.č. St. 6923 (LV 7116, 9578), vše v katastrálním území Kroměříž, obci Kroměříž, okrese Kroměříž.

Popis

Popis bytového domu č.p. 3344

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je samostatně stojící, s 6 podlažími s výtahem. V domě se nachází 24 bytových jednotek.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace a plyn.

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

Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.2000	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	24	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	523	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	6	Vybavení výtahem:	S výtahem
Počet vchodů:	0		

Popis bytové jednotky č. 3344/3

Oceňovaná bytová jednotka č. 3 se nachází v 1. podlaží (přízemí) a je o dispozici 3+kk. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, v ostatních prostorách jsou dlažby. Kuchyně není vybavena kuchyňskou linkou ani spotřebiči. Vybavení sanity tvoří umyvadlo, WC, vana a sprchový kout. Jádru je zděné. Okna v bytě jsou plastová. Vytápění bytu je etážové plynovým kotlem (funkčnost kotle nebylo možno ověřit, byt je odpojen od sítě). Ohřev TUV zajišťuje kotel ÚT. K bytu patří zasklená lodžie a sklepní kóje.

Celková podlahová plocha bytu včetně součástí a příslušenství činí 95 m².

Byt bude vyžadovat další investice do prav a údržby (minimálně omítky, kuchyň, částečně podlahy).

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 950/20839 na společných částech bytového domu č.p. 3344, který stojí na pozemku parc.č. St. 6923, a na pozemku parc.č. St. 6923 (LV č. 9578, 7116), vše v katastrálním území Kroměříž, obci Kroměříž, okrese Kroměříž.

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 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.

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 byty. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovitých věcí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 200 až 5 150 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku.

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	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Kotojedská 545/17, Kroměříž	5 150 000	1,00	116	44 397	0,80	1,05	1,00	1,05	39 158
byt č.2	Máchova 2474/58, Kroměříž	4 200 000	1,00	66	63 636	1,05	1,05	1,00	1,05	73 667
byt č.3	Vrobelova 2741/10, Kroměříž	5 100 000	1,00	71	71 831	0,80	1,05	1,00	1,05	63 355
byt č.4	Nám. Míru 1551/6, Kroměříž	4 900 000	1,00	91	53 846	0,80	1,05	1,00	1,05	47 492
					průměrná indexovaná hodnota					55 918

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
95	55 918	5 312 211

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: srovnávané bytové jednotky č. 1, 3 a 4 jsou v lepším stavu, index je menší než 1. Srovnávaný byt č. 2 je v horším stavu, index je větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u všech porovnávaných bytů jsou v horším stavu, index je větší než 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 1

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie, balkon, sklepní kóje apod.): všechny srovnávané bytové jednotky mají horší příslušenství – nemají balkon či lodžii (index je větší než 1)

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

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 5 312 211,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 5 310 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě zobchodovaly v rozmezí cca 4 200 tis. až 5 150 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).

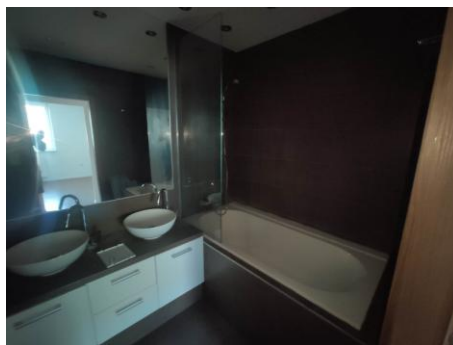
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

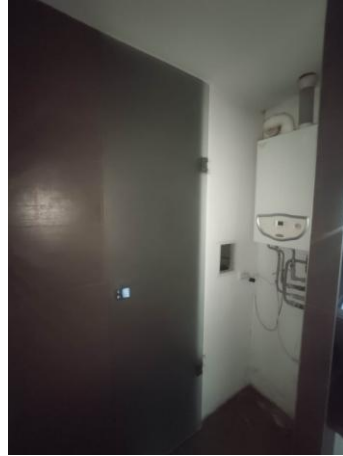
Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu.

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

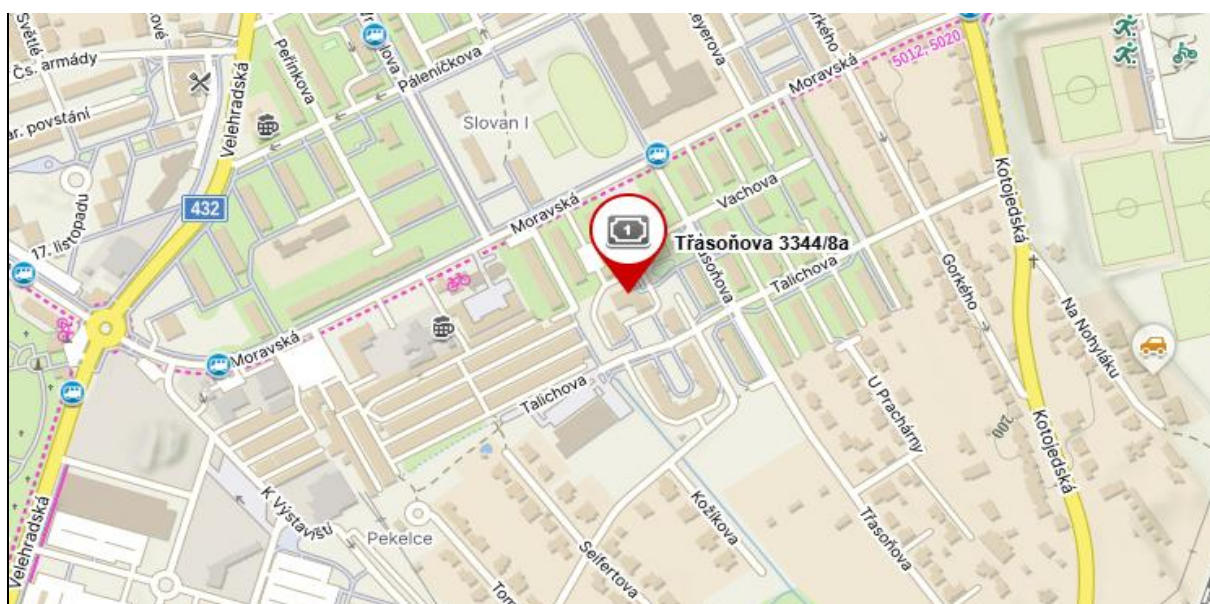
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 3+kk, Kotojedská 545/17, Kroměříž

Realizovaná cena: 5 150 000,- Kč

Užitná plocha: 116 m²

Na ulici Kotojedská v Kroměříži nabízíme nadstandardně prostorný středový byt 3+kk, situovaný ve 3. nadzemním podlaží bez výtahu. Tento byt zaujme především svou velikostí. Pokoje jsou mimořádně prostorné, vzdušné a velmi příjemně prosvětlené. Dispozice působí otevřeně a nabízí komfort prostoru. Byt prošel v roce 2015 rekonstrukcí – byly sníženy stropy, provedena nová elektroinstalace a výměna podlah. Samozřejmostí jsou plastová okna. Kuchyň je vybavena elektrickou troubou, plynovou varnou deskou a myčkou nádobí. Velkým benefitem je samostatná technická místnost, kde je umístěna pračka, sušička a plynový kondenzační kotel značky Dakon (měněn 2010, pravidelně servisovaný). Praktická komora nabízí dostatek místa pro lednici i skladování potravin. Bytový dům je aktuálně před revitalizací – dokončuje se projektová dokumentace, což do budoucna zvýší komfort bydlení i hodnotu nemovitosti.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2026

Řízení č.: **V-2484/2026-708**



Nemovitá věc č. 2

Byt 3+1, Máchova 2474/5, Kroměříž

Realizovaná cena: 4 200 000,- Kč

Užitná plocha: 66 m²

Nabízíme vám k prodeji cihlový byt 3+1, OV, v Kroměříži na ulici Máchova. Původní dispozice bytu 2+1 byla přebudována na bytovou jednotku 3+1. Byt se nachází v 1. patře a výměra bytu činí 66 m². Dispozice bytu: - vstupní chodba - kuchyně - slunný obývací pokoj, druhý pokoj s možností využití jako dětský pokoj, ložnice nebo pracovna - třetí samostatný pokoj, koupelna s menší vanou - samostatné WC přístupné z koupelny - k bytové jednotce náleží rovněž sklep o výměře 7,7 m². V bytě jsou plastová okna – dvojskla, elektrika je v mědi, v pokojích jsou dřevěné parkety. Menší rekonstrukcí vznikne byt přímo podle vašich představ a přání. Velkou výhodou je vlastní plynový kotel v bytě.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2026

Řízení č.: **V-2099/2026-708**



Nemovitá věc č. 3

Byt 3+1, Vrobelova 2741/10, Kroměříž

Realizovaná cena: 5 100 000,- Kč

Užitná plocha: 71 m²

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi bytu v osobním vlastnictví, lokalita Kroměříž – ul. Vrobelova. Byt, o dispozici 3+1 a užitnou plochou 71 m², se nachází ve 3.NP domu o celkových 5.NP. Součástí bytu je i lodžie (3,2 m²), orientovaná na Jihovýchod, a vlastní sklep (2,2 m²). Byt prošel před čtyřmi roky celkovou rekonstrukcí: - Nové rozvody elektřiny, vody, odpadů - Nové interiérové dveře a obložky, vstupní dveře, - Sádkartonový podhled s podsvícením a vestavěné skříně v chodbě, - Nová kuchyně s vestavěnými spotřebiči – el. trouba, myčka, plyn sporák, digestoř, mikrovlnná trouba - Nová koupelna se sprchovým koutem, - Nové podlahy Vinyl, PVC a dlažba Byt se prodává včetně vybavení a nábytku (stáří všeho 3 roky). Bytový dům je panelový. Vlastní plynová kotelna. Dům je po kompletní revitalizaci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: V-660/2026-708



Nemovitá věc č. 4

Byt 3+kk, Náměstí Míru 1551/6, Kroměříž

Realizovaná cena: 4 900 000,- Kč

Užitná plocha: 91 m²

Nabízíme k prodeji moderně řešený byt 3+kk (91 m²) v půdní vestavbě bytového domu v centru města Kroměříž, náměstí Míru. Velkou výhodou je vlastní parkovací stání pro 1 OA ve dvoře za domem. Byt se nachází ve 3. patře domu bez výtahu a byl kolaudován v r. 2008. Dispozice: zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2x samostatný pokoj, koupelna s rohovou vanou, samostatné wc. K bytu náleží komora na patře a sklep v přízemí. Možnost užívat společnou lodžii s výhledem na město. Byt má vlastní elektrické topení (ovládané termostatem, vysoký a nízký tarif), ohřev vody zajišťuje vlastní el. bojler. Podlahy jsou plovoucí a dlažba, střešní okna jsou značky Velux (vnitřní žaluzie, stínící markýzy). V bytě je jedna klimatizační jednotka, vestavěné skříně na míru a po dohodě je možnost nechat byt vybaven dalším nábytkem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2026

Řízení č.: V-1212/2026-708



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 nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 3344/3, umístěné v bytovém domě č.p. 3344 na pozemku parc.č. St. 6923, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 950/20839 na společných částech bytového domu č.p. 3344, který stojí na pozemku parc.č. St. 6923, a na pozemku parc.č. St. 6923 (LV 7116, 9578), vše v katastrálním území Kroměříž, obci Kroměříž, okrese Kroměříž, určuji ve výši

5 310 000,- Kč

slovy: pět-milionů-tři-sta-deset-tisíc-korun-českých

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

3) 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 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 62489/2026 evidence posudků.

V Ostravě 1.9.2026



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