

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 62501/2026

(označení 9173-300/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 89, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11, pozemku parc.č. st. 267, jehož součástí je stavba bez č.e./č.p. – garáž, pozemků parc.č. 253/1 a parc.č. 258/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Třemešek, obci Oskava, okrese Šumperk (LV 43), 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 00629/26

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: 14 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 14.9.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem 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

Informativní výpis z KN LV č. 43 pro k.ú. Třemešek ze dne 1.9.2026.

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00629/26-017 o ustanovení znalce ze dne 27.7.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 14.8.2026 pouze za účasti znalce. Povinný se k prohlídce nemovitých věcí nedostavil.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), 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 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 vlastník je v KN na LV č. 43 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Machala David, Třemešek 11, 78801 Oskava		
Omezení vlastnického práva		
Typ		
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu		
Zástavní právo smluvní		
Jiné zápisy		
Typ		
Exekuce na část majetku		
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Zahájení exekuce - Machala David		
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého		
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh		
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva		

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1.Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 11, vč. pozemků
Adresa: Třemešek 11, 788 01 Oskava - Třemešek
Okres: Šumperk
Obec: Oskava
Katastrální území: Třemešek

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Šumperk, obci Oskava, části Třemešek, na okraji souvisle zastavěného území. Ve vzdálenosti cca 120 m se nachází autobusová zastávka „Oskava, Třemešek, kaple“. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení či rekreace. Přístup k nemovitostem je z pozemku parc.č. 1471 – ostatní plocha, silnice (ve vlastnictví Olomouckého kraje). V obci Oskava je k dispozici základní občanská vybavenost, v místní části Třemešek není k dispozici občanská vybavenost obce. Kompletní občanská vybavenost je ve městě Šumperk ve vzdálenosti cca 20 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena **pozemkem parc.č. st. 89, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11, pozemkem parc.č. st. 267, jehož součástí je stavba bez č.e./č.p. – garáž, a pozemky parc.č. 253/1 a parc.č. 258/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Třemešek, obci Oskava, okrese Šumperk (LV 43).**

Popis nemovitých věcí na LV č. 43

A) pozemky

Výčet pozemků:

Parcela:

St. 89	zastavěná plocha a nádvoří	237 m ²
St. 267	zastavěná plocha a nádvoří	103 m ²
253/1	zahrada	1 016 m ²
258/2	trvalý travní porost	107 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, garáží, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich rodinný dům, garáž, trvalé porosty a venkovní úpravy.

Celková výměra pozemků činí 1 463 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 11, součást pozemku parc. č. st. 89

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 2. NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové, nosné obvodové konstrukce jsou zděné. Dům má sedlovou střechu se střešní krytinou z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová. Součástí domu je veranda. Více nebylo možno zjistit, neboť povinný se nedostavil a neumožnil prohlídku nemovitých věcí.

Napojení na IS dle informací z katastru nemovitostí (dále jen KN): elektro, voda.

Další informace získané z KN:

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	164	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí 164 m². Celkovou užitnou plochu znalec odhaduje na cca 250 m².

- garáž, součást pozemku parc.č. st. 267

Jedná se o nepodsklepenou, zděnou stavbu s pultovou střechou s krytinou z plechu, dřevěnými vraty. Garáž má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro, voda), jímka či žumpa, oplocení včetně vrat a vrátek, skleník

- trvalé porosty

stromy a keře různého druhu a stáří

Ostatní nebylo možno zjistit

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 rozumí 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 obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 150 tis. až 6 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Nemovité věci 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
	Třemešek 11	Libina 306	Jesenická 174, Rapotín	U Tenisu 1371/9 Šumperk
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	1 463	548	896	838
užitná plocha v m2 (UP)	250	238	165	120
Realizovaná cena		4 150 000	5 900 000	6 500 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		V.26	VII.26	VII.26
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		4 150 000 Kč	5 900 000 Kč	6 500 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		srovnatelný	lepší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	0,80	1,05
K2		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	0,80	0,70
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,15	1,10	1,10
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,00	0,75	0,65
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	21 798	18 047	18 880	28 466
Indikovaná hodnota nemovité věci	5 449 434			

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec neuplatnil přírážku, jelikož se jedná o realizované prodeje z poslední doby
K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v horším stavu mají index větší než 1, ve srovnatelném stavu index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 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

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): **5 449 434,- Kč**

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **5 450 000,- Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 4 150 tis. až 6 500 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.

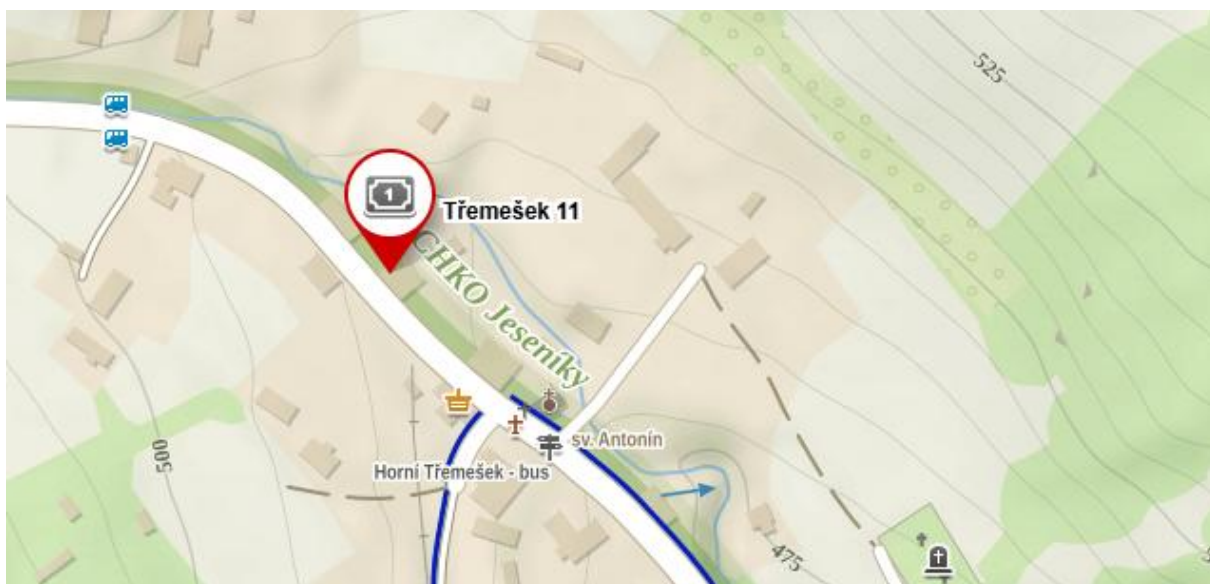
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Libina 306, okr. Šumperk

Realizovaná cena: 4 150 000,- Kč

Užitná plocha: 238 m²

Plocha pozemku: 548 m²

Nabízíme k prodeji exkluzivní rodinný dům v Libině. Tento jedinečný objekt zahrnuje i zděnou garáž (dílnu), což z něj činí ideální místo pro rodinný život i pracovní aktivity. Po vstupu vás přivítá prostorná chodba se schodištěm, která se propojuje s hlavními obytnými prostory. V přízemí najdete toaletu s technickým zázemím, koupelnu se sprchovým koutem, útulnou kuchyň s jídelnou a obývací pokoj, který je ideální pro rodinné chvíle strávené společně. K dispozici jsou také ložnice a další pokoj, které nabízejí dostatek soukromí. V patře se nachází další tři pokoje, toaleta a koupelna, opět se sprchovým koutem. Tento prostor zahrnuje také kuchyň s jídelnou a obývací pokoj. Dům je vybaven účinným topným systémem, který kombinuje elektrický kotel a kotel na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn elektrickým boilerem. Nemovitost je napojena na vodovod, kanalizaci a elektřinu, plyn je k dispozici v ulici,

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

Řízení č.: **V-3847/2026-809**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Jesenická 174, Rapotín

Realizovaná cena: 5 900 000,- Kč

Užitná plocha: 165 m²

Plocha pozemku: 896 m²

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům o dispozici 5+2 a užitné ploše 165 m², který se nachází v klidné části obce Rapotín. Dům je částečně podsklepen a stojí na udržovaném pozemku o rozloze 896 m². Nemovitost je řešena jako dvougenerační dům – každý byt má svůj samostatný vchod a obě jednotky jsou propojeny vnitřním schodištěm. Díky tomu je možné dům využívat jak pro vícečlennou rodinu, tak rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky. Horní byt disponuje prostornou terasou o velikosti 20 m², ideální pro odpočinek či posezení na čerstvém vzduchu. Spodní byt prošel v roce 2017 rekonstrukcí, při které byly zmodernizovány zejména rozvody elektřiny a vody. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva s možností připojení plynového kotle nebo kombinace obou zdrojů. Na pozemku se dále nachází zděná garáž, parkovací plocha pro tři auta a pergola.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2026

Řízení č.: **V-5284/2026-809**



Nemovitá věc č.3

Rodinný dům, U Tenisu 1371/9, Šumperk

Realizovaná cena: 6 500 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 838 m²

Nabízíme Vám ke koupi prostorný rodinný dům se zahradou, nacházející se v žádané a klidné lokalitě na ulici U Tenisu v Šumperku. Přímo u objektu je k dispozici pohodlné parkování – vlastní garáž, přístřešek i příjezdová plocha. Celková plocha pozemku činí 838 m². Na pozemku se kromě domu nachází samostatně stojící garáž, přístřešek, pergola a skleník. Pozemek je rovinatý, pečlivě udržovaný, oplocený, se vstupem a vjezdem přímo z ulice. Zahrada je osázena okrasnými i ovocnými stromy a keři, v zadní části se nachází studna s užitkovou vodou. Dům má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží, včetně podstřešního prostoru. Dispozice nabízí bytovou jednotku 4+1 se zázemím: vstupní veranda, chodba se schodištěm, dvě koupelny, samostatné WC, komora, krytá terasa a suterénní prostory. Stavba je průběžně udržovaná, v původním stavu s dílčími rekonstrukcemi – vhodná k okamžitému bydlení i modernizaci dle vašich představ.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2026

Řízení č.: **V-5154/2026-809**



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

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 nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 89, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11, pozemku parc.č. st. 267, jehož součástí je stavba bez č.e./č.p. – garáž, pozemků parc.č. 253/1 a parc.č. 258/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Třemešek, obci Oskava, okrese Šumperk (LV 43), určuji ve výši

5 450 000,- Kč

Slovy: pět-milionů-čtyři-sta-padesát-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné 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. 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 vyhlášky 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 62501/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 14.9.2026



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