

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 046697/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Vsetín Mgr. Pavel Skácel, soudní exekutor Náměstí 85/18 757 01 Valašské Meziříčí
Číslo jednací:	199 EX 00844/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	29.06.2026
Zpracováno ke dni:	29.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 bytové jednotky č. 634/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 167/1000 na společných částech budovy č.p. 634 a pozemku parc. č. 2090 v obci Vítkov, okres Opava, katastrální území Vítkov na listu vlastnictví č. 2378.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, prohlášení vlastníka, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 634/5
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Opava
Obec:	Vítkov
Ulice:	Husova
Katastrální území:	Vítkov
Počet obyvatel:	5 508
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	4 040,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - nejbližší vyjmenovaná obec Opava ve vzdálenosti cca 27 km	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční a autobusové zastávky	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - obchod, služby, Nemocnice Vítkov, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **2 773,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 29.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou

1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 634/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 167/1000 na společných částech budovy č.p. 634 a pozemku parc. č. 2090 v obci Vítkov, okres Opava, katastrální území Vítkov na listu vlastnictví č. 2378.

4. Dokumentace a skutečnost

Zpracovatel neměl možnost ověření skutečného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti**Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je valbová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a vápenocementové a plášť je částečně zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, chodby, schodiště, půda.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1960. Na objektu proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - částečná, okna - celková, vchodové dveře - celková, střešní krytina - celková.

Vady bytového domu:

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

3.NP		
Pokoj	Pokoj	17,60 m ²
Pokoj	Pokoj	13,50 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,40 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,46 m ²
Ostatní prostory	Předsín	7,40 m ²

Koupelna, WC	Koupelna	4,00 m ²
Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
1.PP		
Příslušenství	Sklep	5,10 m ²
Příslušenství	Sklep	1,80 m ²
Podlahová plocha		52,66 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		59,56 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří pravděpodobně vnitřní rolety. Obytné místnosti jsou orientované na jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák. V koupelně se nachází klasická vana a umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Konstrukce bytového jádra nebyla zjištěna, předpokládá se, že se jedná o zděné bytové jádro.

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Informace o zavedení zemního plynu do bytové jednotky se nepodařilo zjistit. Dle získaného Prohlášení vlastníka budovy, části zařizovacích předmětů, je jednotka vybavena 3 ks elektrických přímotopů a 5 ks radiátorů, samotný hlavní zdroj tepla (např. kotel) pro otopnou soustavu s radiátory není v předmětné části dokumentace výslovně specifikován, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2074	ostatní plocha	Město Vítkov, náměstí Jana Zajíce 7, 74901 Vítkov

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nejdůležitější úřady jsou v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1960
	Rozsah rekonstrukce domu	výměna oken, vchodových dveří a střešní krytiny, částečné zateplení pláště
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové, vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, chodby, půda, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1	
	Podlaží bytové jednotky	3	
	Bytové jádro	nezjištěno, předpokládá se zděné	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	jihozápad	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	3.NP	
		Pokoj	17,60 m ²

		Pokoj	Pokoj	13,50 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	8,40 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	0,46 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	7,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
		1.PP		
		Příslušenství	Sklep	5,10 m ²
		Příslušenství	Sklep	1,80 m ²
		Podlahová plocha		52,66 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		59,56 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	nezjištěno		
	Řešení vytápění v bytě	dle získaného Prohlášení vlastníka budovy, části zařizovacích předmětů, je jednotka vybavena 3 ks elektrických přímotopů a 5 ks radiátorů, samotný hlavní zdroj tepla (např. kotel) pro otopnou soustavu s radiátory není v předmětné části dokumentace výslovně specifikován		
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler		
	Podlahy v bytě	nezjištěno		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	nezjištěno		
	Vady bytové jednotky	nezjištěno		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nejdůležitější

		úřad/úřady v obci, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Vzhledem k tomu, že zpracovatel neměl možnost ověření vybavení a stavu bytové jednotky, nebyla vypočtena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové vlastnictví	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,029}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} S_i P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. Bytová jednotka č. 634/5

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 402,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
pokoj:	17,60 * 1,00 =	17,60 m ²
pokoj:	13,50 * 1,00 =	13,50 m ²
kuchyně:	8,40 * 1,00 =	8,40 m ²
spíž:	0,46 * 1,00 =	0,46 m ²
předsín:	7,40 * 1,00 =	7,40 m ²
koupelna:	4,00 * 1,00 =	4,00 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
sklep č. 5:	5,10 * 0,10 =	0,51 m ²
sklep č. 5a:	1,80 * 0,10 =	0,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>53,35 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - dva sklepy	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,609}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,029}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 41\,402,- \text{ Kč/m}^2 * 0,609 = 25\,213,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,35 \text{ m}^2 * 25\,213,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,029 * 1,030 = 1\,425\,691,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 425 691,86 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 2090

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,029}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,029 * 1,000 * 1,030 = 1,060$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 773,-	1,060		2 939,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2090	162	2 939,38	476 179,56
Stavební pozemek - celkem			162		476 179,56

Pozemek parc. č. 2090 - cena zjištěná celkem = **476 179,56 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 2090 = 476 179,56 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **476 179,56 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 425 691,86 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 476 179,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: 167 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

476 179,56 Kč * 167 / 1 000 = 79 521,99 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 79 521,99 Kč

Bytová jednotka č. 634/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 505 213,85 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Bytová jednotka č. 634/5 - cena zjištěná = **752 606,93 Kč**

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Bytová jednotka č. 634/5	752 607,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	712 845,93 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 2090	39 761,03 Kč
	= 752 607,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **752 607,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **752 610,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 634/5

Bytová jednotka č. 634/5, Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava	53 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	2 sklepy, dispozice 2+1	3. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
1	Budišovská č.p. 496, Vítkov, okres Opava	49 m ²	panelová	dobrý	2 sklepy, balkon, dispozice 2+1	2. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
2	Budišovská č.p. 497, Vítkov, okres Opava	48 m ²	panelová	dobrý	2 sklepy, balkon, dispozice 2+1	3. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
3	Budišovská č.p. 495, Vítkov, okres Opava	64 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep, balkon, dispozice 2+1	2. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
4	Wolkerova, Vítkov, okres Opava	58 m ²	panelová	velmi dobrý	sklep, lodžie, dispozice 2+1	2. podlaží s výtahem, družstevní vlastnictví
5	Wolkerova č.p. 835, Vítkov, okres Opava	40 m ²	panelová	dobrý	sklep, dispozice 1+1	4. podlaží bez výtahu, družstevní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	42 897,96 Kč	1	42 897,96 Kč	1	1.02	0.9	1.1	1.01	1.01	1.0301	41 644,58 Kč
2	43 750,00 Kč	1	43 750,00 Kč	1	1.02	0.9	1.1	1.01	1	1.0199	42 896,45 Kč
3	39 015,63 Kč	1	39 015,63 Kč	1	0.96	0.9	1.2 ¹	1	1.01	1.0472	37 258,23 Kč
4	31 896,55 Kč	0.9	28 706,90 Kč	1	0.98	0.9	1	1	0.92	0.8114	35 377,72 Kč
5	31 750,00 Kč	0.9	28 575,00 Kč	1	1.05	0.9	1	0.98	0.89	0.82423	34 668,76 Kč
Celkem průměr									38 369,15 Kč		
Minimum									34 668,76 Kč		
Maximum									42 896,45 Kč		
Směrodatná odchylka - s									3 711,49 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									34 657,67 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									42 080,64 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.3] srovnávaná nemovitost je ve stavu po celkové rekonstrukci, u oceňované nemovitosti se předpokládá udržovaný původní stav											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je umístěna v panelovém bytovém domě, ale je menší, v lepším stavu, má větší příslušenství a nachází se už ve druhém podlaží domu bez výtahu. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je umístěna v panelovém bytovém domě, ale je menší, v lepším stavu a má větší příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je umístěna v panelovém bytovém domě a je větší, ale je v lepším stavu a nachází se už ve druhém podlaží domu bez výtahu. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost se nachází už ve 2. podlaží s výtahem, ale je umístěna v panelovém bytovém domě, je větší a je v družstevním vlastnictví. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je menší, ale nachází se v panelovém bytovém domě, má menší pokoj a dispozici o jeden pokoj menší, je umístěný až ve čtvrtém podlaží bez

výtahu a je v družstevním vlastnictví. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

38 369,15 Kč/m²

* 53 m²

= 2 033 565 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 034 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 634/5, Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava	53 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	2 sklepy, dispozice 2+1	3. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
1	Budišovská č.p. 496, Vítkov, okres Opava	49 m ²	panelová	dobrý	2 sklepy, balkon, dispozice 2+1	2. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
2	Budišovská č.p. 497, Vítkov, okres Opava	48 m ²	panelová	dobrý	2 sklepy, balkon, dispozice 2+1	3. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
3	Budišovská č.p. 495, Vítkov, okres Opava	64 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep, balkon, dispozice 2+1	2. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
4	Wolkerova, Vítkov, okres Opava	58 m ²	panelová	velmi dobrý	sklep, lodžie, dispozice 2+1	2. podlaží s výtahem, družstevní vlastnictví
5	Wolkerova č.p. 835, Vítkov, okres Opava	40 m ²	panelová	dobrý	sklep, dispozice 1+1	4. podlaží bez výtahu, družstevní vlastnictví

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 897,96 Kč	1	42 897,96 Kč
2	43 750,00 Kč	1	43 750,00 Kč
3	39 015,63 Kč	1	39 015,63 Kč
4	31 896,55 Kč	0.9	28 706,90 Kč
5	31 750,00 Kč	0.9	28 575,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	28 575,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	43 750,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.53
Střední hodnota			36 589,10 Kč
Medián			42 897,96 Kč
Rozdíl max-min			15 175,00 Kč

Základní cena: 36 589,10 Kč/m²

Úprava ceny: 36 589,10 Kč * 1,0000 = 36 589,10 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

36 589,10 Kč/m²

* 53 m²

= 1 939 222 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 939 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 634/5, Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 634, Vítkov, okres Opava	53 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	2 sklepy, dispozice 2+1	3. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
1	Budišovská č.p. 496, Vítkov, okres Opava	49 m ²	panelová	dobrý	2 sklepy, balkon, dispozice 2+1	2. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
2	Budišovská č.p. 497, Vítkov, okres Opava	48 m ²	panelová	dobrý	2 sklepy, balkon, dispozice 2+1	3. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
3	Budišovská č.p. 495, Vítkov, okres Opava	64 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep, balkon, dispozice 2+1	2. podlaží bez výtahu, osobní vlastnictví
4	Wolkerova, Vítkov, okres Opava	58 m ²	panelová	velmi dobrý	sklep, lodžie, dispozice 2+1	2. podlaží s výtahem, družstevní vlastnictví
5	Wolkerova č.p. 835, Vítkov, okres Opava	40 m ²	panelová	dobrý	sklep, dispozice 1+1	4. podlaží bez výtahu, družstevní vlastnictví

Vyloučení extrémní hodnoty

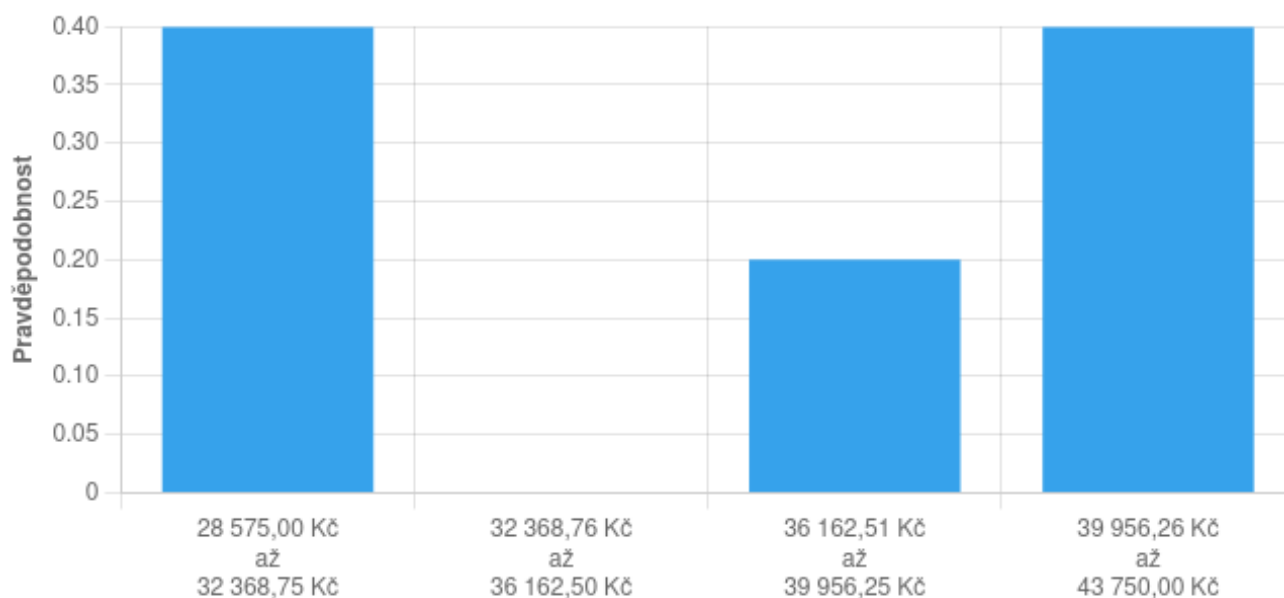
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 897,96 Kč	1	42 897,96 Kč
2	43 750,00 Kč	1	43 750,00 Kč
3	39 015,63 Kč	1	39 015,63 Kč
4	31 896,55 Kč	0.9	28 706,90 Kč
5	31 750,00 Kč	0.9	28 575,00 Kč
Minimální hodnota			(případ č.5) 28 575,00 Kč
Maximální hodnota			(případ č.2) 43 750,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.53
Aritmetický průměr			36 589,10 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
28 575,00 Kč	až	32 368,75 Kč	2	0.4
32 368,76 Kč	až	36 162,50 Kč	0	0
36 162,51 Kč	až	39 956,25 Kč	1	0.2
39 956,26 Kč	až	43 750,00 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 28 575,00 Kč/m² do 43 750,00 Kč/m²
_____ * 53 m²
od 1 514 475,00 Kč do 2 318 750,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 514 000 Kč do 2 319 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 505 210 Kč

Cena podílu id. 1/2

752 610 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 034 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 017 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 939 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

970 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 514 000 Kč do 2 319 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 757 000 Kč do 1 159 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: jiný - horší prodejnost
spoluvlastnických podílů

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

915 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

873 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 682 000 Kč do 1 043 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- širší centrum obce s dobře dostupnou občanskou vybaveností	- podílové vlastnictví - byt je umístěný ve třetím podlaží domu bez výtahu

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 bytové jednotky č. 634/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 167/1000 na společných částech budovy č.p. 634 a pozemku parc. č. 2090 v obci Vítkov, okres Opava, katastrální území Vítkov na listu vlastnictví č. 2378.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

915 000,- Kč

Slovy: devětsetpatnáctisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.07.2026

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 046697/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z prohlášení vlastníka,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 20:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00844/24 pro Soudní exekutor Skácel Pavel, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 511021 Vítkov

Kat.území: 782998 Vítkov

List vlastnictví: 2378

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Koval Stanislav, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou	760314/5572	1/2
Kramerius Michal, Dandova 2619/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9	850929/0185	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
634/5	byt		byt.z.	167/1000
Vymezeno v:				
Budova	Vítkov, č.p. 634, byt.dům, LV 2202			
	na parcele 2090, LV 2202			
Parcela	2090	zastavěná plocha a nádvoří		162m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Skácel, Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí

Povinnost k

Koval Stanislav, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 199 EX-00844/2024 -008 ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 14:56:23. Zápis proveden dne 09.10.2025; uloženo na prac. Opava

Z-6096/2025-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Koval Stanislav, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572

Jednotka: 634/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 199 EX-00844/2024 -114 Exekutorský úřad Vsetín, Mgr. Pavel Skácel ze dne 06.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 14:56:23. Zápis proveden dne 09.10.2025; uloženo na prac. Opava

Z-6096/2025-806

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

26

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 20:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 511021 Vítkov

Kat.území: 782998 Vítkov

List vlastnictví: 2378

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 18 EXE-3267/2010 -10 Okresního soudu v
Rychnově nad Kněžnou (Exekutorský úřad Praha 10, JUDr. Igor Ivanko, 142 EX
00345/12) ze dne 30.11.2010. Právní moc ke dni 29.03.2011. Právní účinky zápisu
k okamžiku 07.10.2025 15:59:59. Zápis proveden dne 09.10.2025; uloženo na prac.
Opava

Z-6127/2025-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572
Jednotka: 634/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142 EX-00345/2012 -410 Exekutorský
úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec ze dne 07.10.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.10.2025 15:59:59. Zápis proveden dne 09.10.2025; uloženo
na prac. Opava

Z-6127/2025-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX-00345/2012
-410. Právní moc ke dni 17.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.10.2025 10:37:15. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Opava

Z-6469/2025-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486,
517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 194 EX 3048/23-105 ze dne
14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 08:49:29. Zápis proveden
dne 21.10.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6680/2025-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 083 EX 314/21-7 (6 EXE
562/20121-12) ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025
08:49:29. Zápis proveden dne 21.10.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6680/2025-602

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

řízení č.j. 194 EX 3048/23 bude spojeno s řízením č.j. 194 EX 1204/2024 a nadále
vedena pod č.j. 194 EX 3048/23

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 3048/23-136 spojeno s
194 EX 1204/24, ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.10.2025 08:49:29. Zápis proveden dne 21.10.2025; uloženo na prac. Hradec
Králové

Z-6747/2025-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 20:55:02

Obec: 511021 Vítkov

List vlastnictví: 2378

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486,
517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 3048/23-136 spojeno s 194 EX 1204/24, ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 08:49:29. Zápis proveden dne 21.10.2025; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-6747/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Koval Stanislav, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, ŘČ/ICO: 760314/5572
Jednotka: 634/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 194 EX-3048/2023 -159 Exekutorský
 úřad Rychnov nad Kněžnou, Mgr. Bohumil Brychta ze dne 16.10.2025. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 08:47:58. Zápis proveden dne 23.10.2025;
 uloženo na prac. Opava

Z-6279/2025-806

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

řízení čj. 194 EX 3048/23 bude spojeno s řízením čj. 194 EX 1204/2024 a nadále vedena pod č.j. 194 EX 3048/23

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 3048/23-136 spojeno s 194 EX 1204/24, ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 08:49:29. Zápis proveden dne 21.10.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6747/2025-602

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: 760314/5572

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX-6/2015 -10 ze dne
 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 15:40:51. Zápis proveden
 dne 29.10.2025; uloženo na prac. Opava

Z-6449/2025-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Koval Stanislav, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RC/IČO: 760314/5572
Jednotka: 634/5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 20:55:02

Obec: 511021 Vítkov

List vlastnictví: 2378

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-6/2015 -39 Exekutorský úřad
 Praha 1, JUDr. Ivo Luhan ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
 23.10.2025 15:40:51. Zápis proveden dne 29.10.2025; uloženo na prac. Opava
 Z-6449/2025-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 20D-1042/2020 -140 Okresního soudu v Opavě ze dne 27.09.2023.
Právní moc ke dni 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2025 10:48:29. Zápis
proveden dne 06.10.2025.

Pro: Koval Stanislav, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou V-8446/2025-806
 RČ/IČO: 760314/5572

- o Smlouva kupní ze dne 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:48:10. Zápis proveden dne 05.05.2026.

Pro: Kramerius Michal, Dandova 2619/13, Horní Počernice, 19300
Praha 9

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

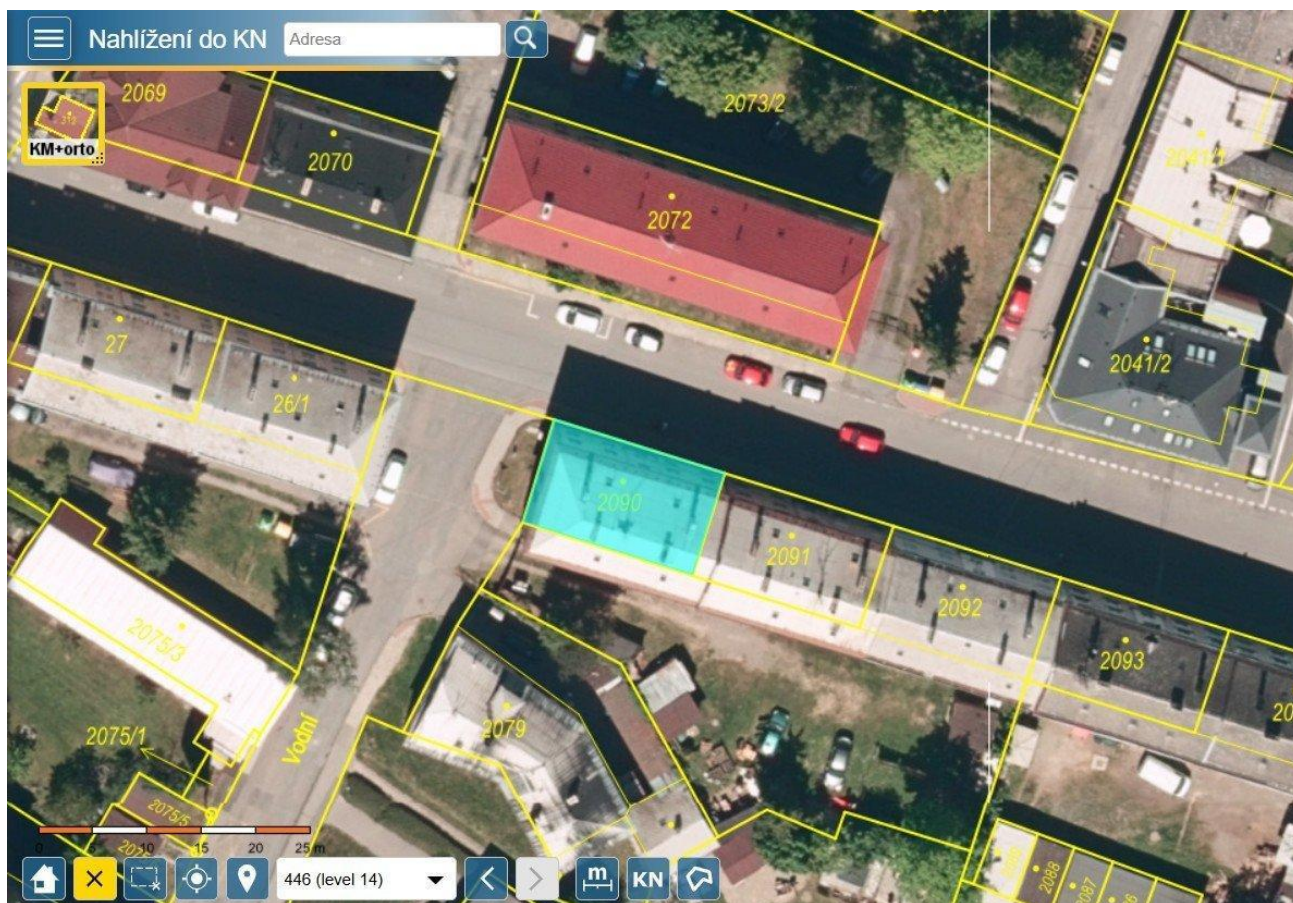
Vyhotoveno: 19.05.2026 21:14:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

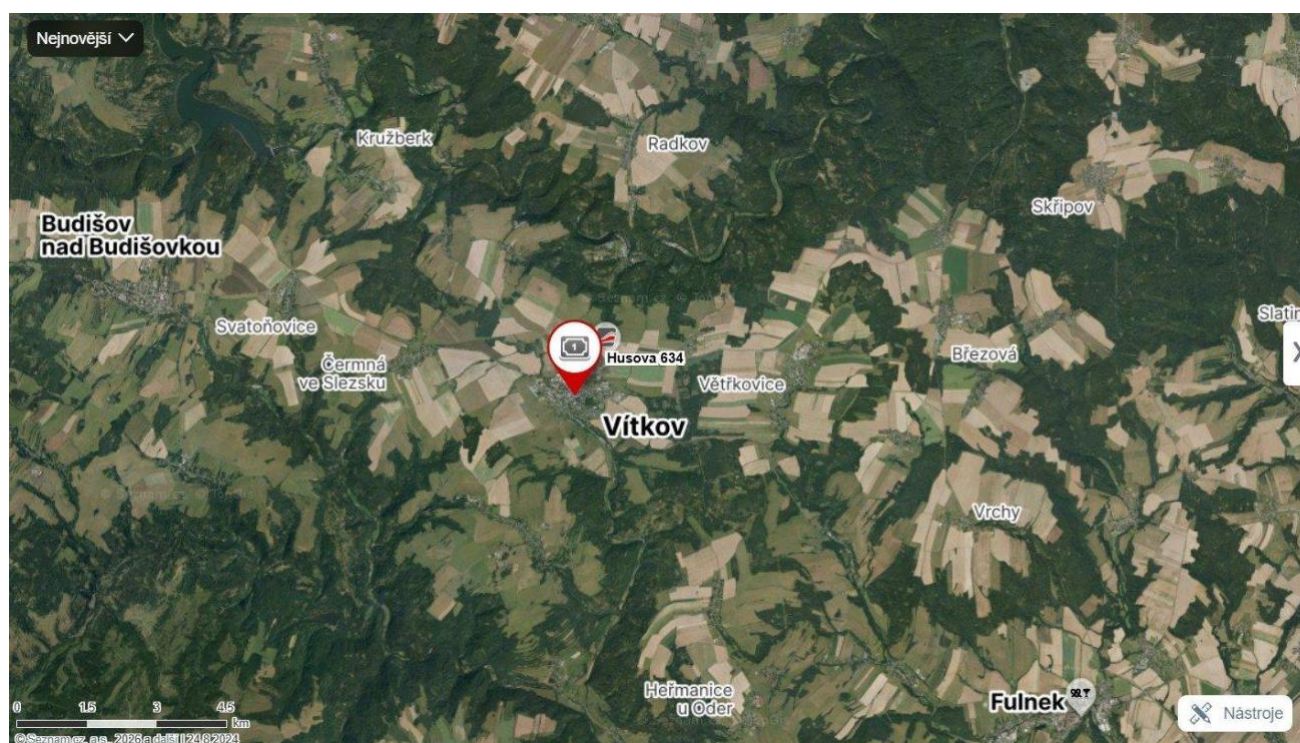
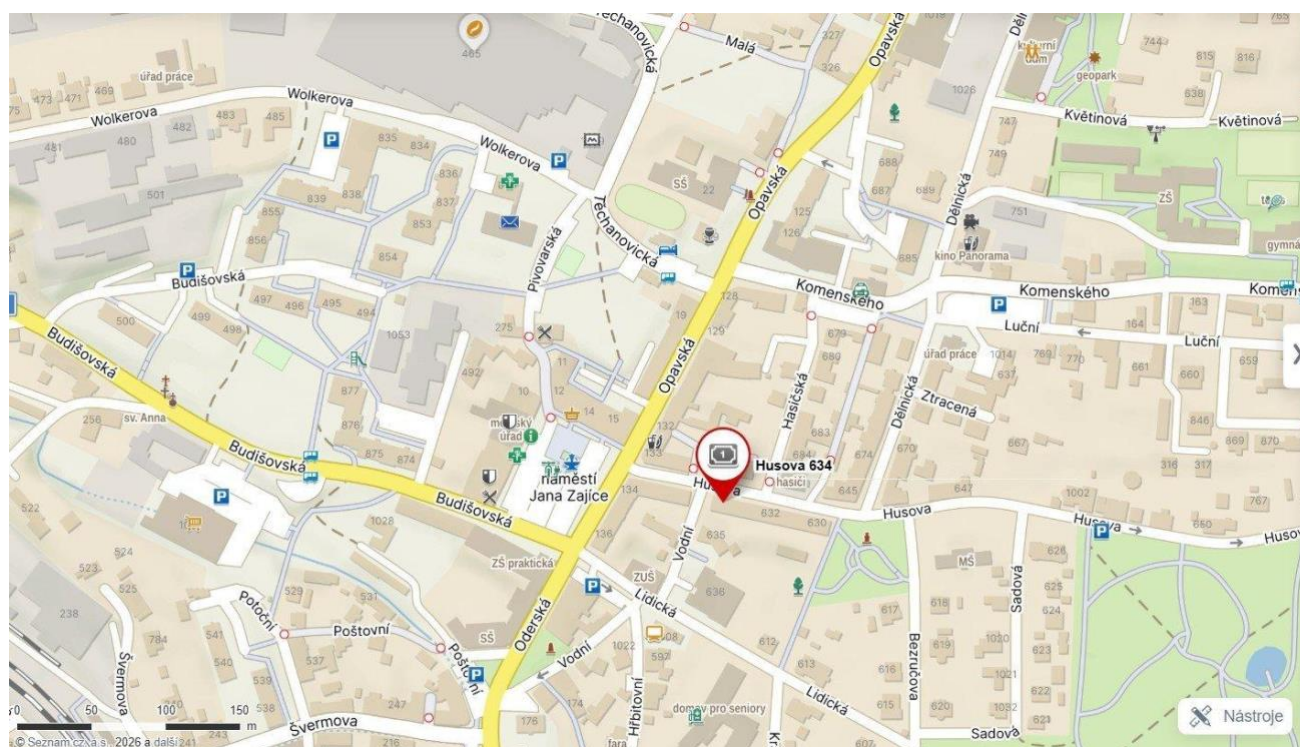
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z prohlášení dokumentace

6

Byt č. 634/5

Kategorie : 1 Podlaží : 3 Obytné místnosti : 2 Kuchyň : 1
Příslušenství : úplné WC v bytě : 1 Koupelna v bytě : 1

Místnosti :	Podlahová plocha v m ² :
pokoj	17,60
pokoj	13,50
kuchyň	8,40
předsíň	7,40
spíž	0,46
koupelna	4,00
WC	1,30
sklep č. 5 a 5a)	6,90 (nezapočten do podlahové plochy bytu)

Podlahová plocha bytu celkem je 52,66 m²

Vybavení jednotky zařizovacími předměty :

el. sporák, kuchyňská linka, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3 míchací baterie, 3 ks el. přímotopy, 1 ks el. bojler, 5 ks radiátorů, zvonek, listovní schránka

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace, potrubní rozvody , vody, topení, plynu včetně uzavíracích ventilů , elektroinstalace včetně rozvaděče, zásuvek a vypínačů a pod., podlahy včetně krytiny, nenosné příčky, vnitřní omítky, obklady, vnitřní dveře a okna, vstupní dveře včetně zárubní, vnější okna včetně parapetů, tedy vše kromě určených společných částí budovy.

Jednotce byt č. 634/5 přísluší spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 634 a na pozemku parc.č. 2090 zast.pl. v rozsahu 167/1000.

Vlastníkem jednotky byt č. 634/5 a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku 167/1000 je pan Štěpán Strejc.

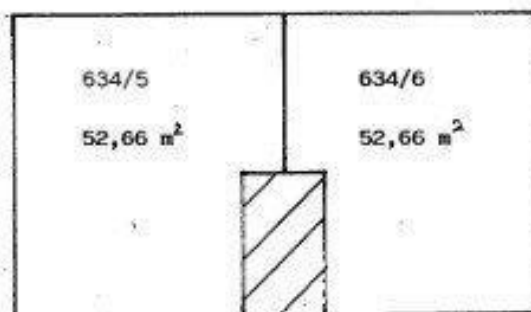
Byt č. 634/6

Kategorie : 1 Podlaží : 3 Obytné místnosti : 2 Kuchyň : 1
Příslušenství : úplné WC v bytě : 1 Koupelna v bytě : 1

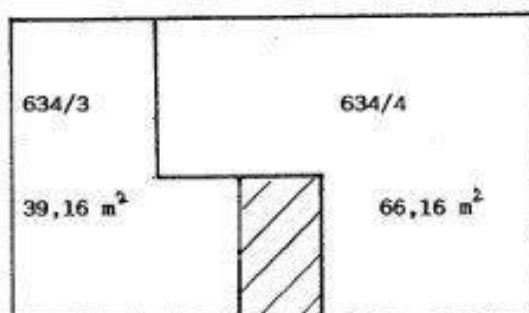
Místnosti :	Podlahová plocha v m ² :
pokoj	17,60
pokoj	13,50
kuchyň	8,40
předsíň	7,40
spíž	0,46

Prohlášení vlastníka - příloha
Vítkov, č.p.634

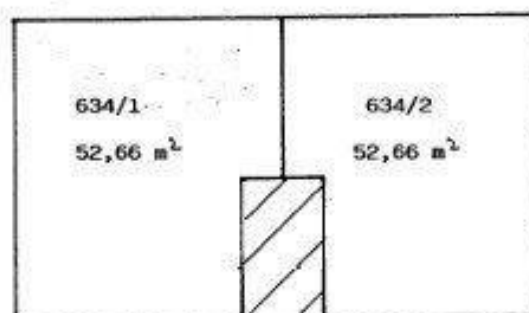
III.NP



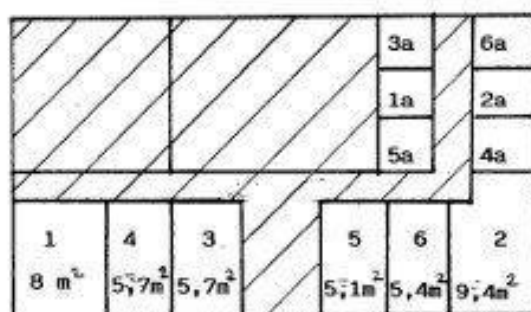
II.NP



I.NP



I.PP



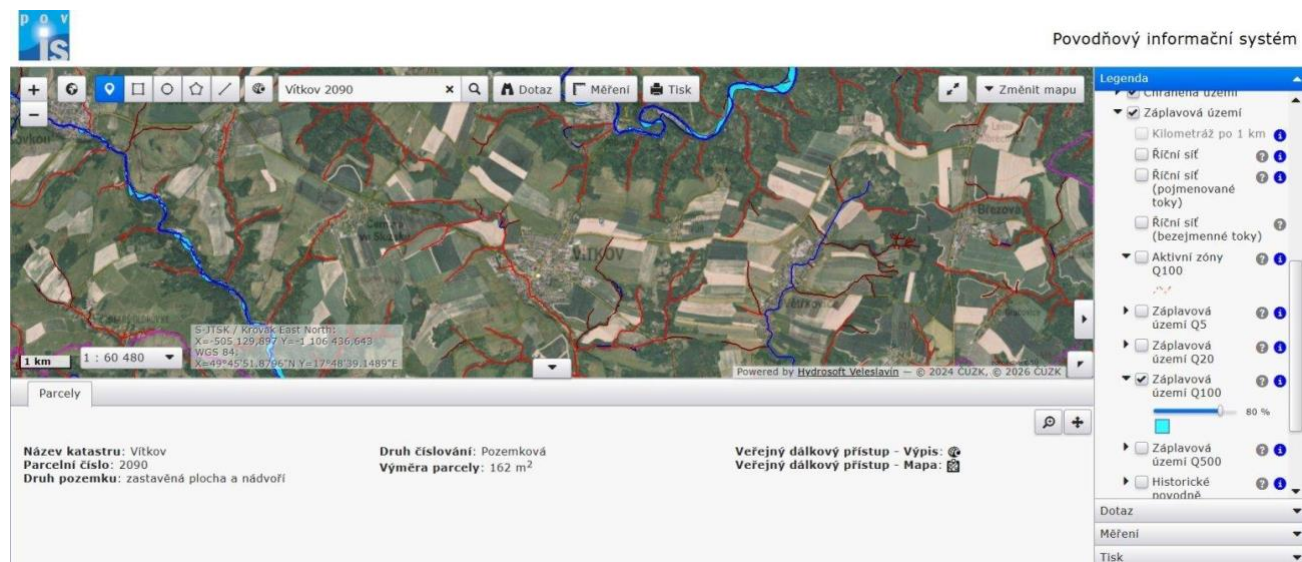
Bytové jednotky



Společné prostory



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

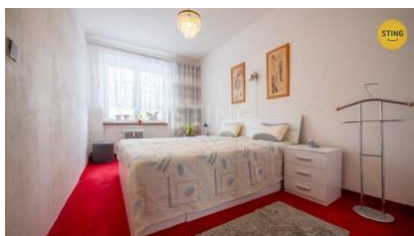
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Budišovská č.p. 496, Vítkov, okres Opava	Cena dle KS	2 102 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.10.2025	Číslo řízení	V-8448/2025-806
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Plocha balkónu	5 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna
Plyn	Individuální	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	49 m ²	Podlahová plocha	49 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Sídlště
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlaková, Autobus		

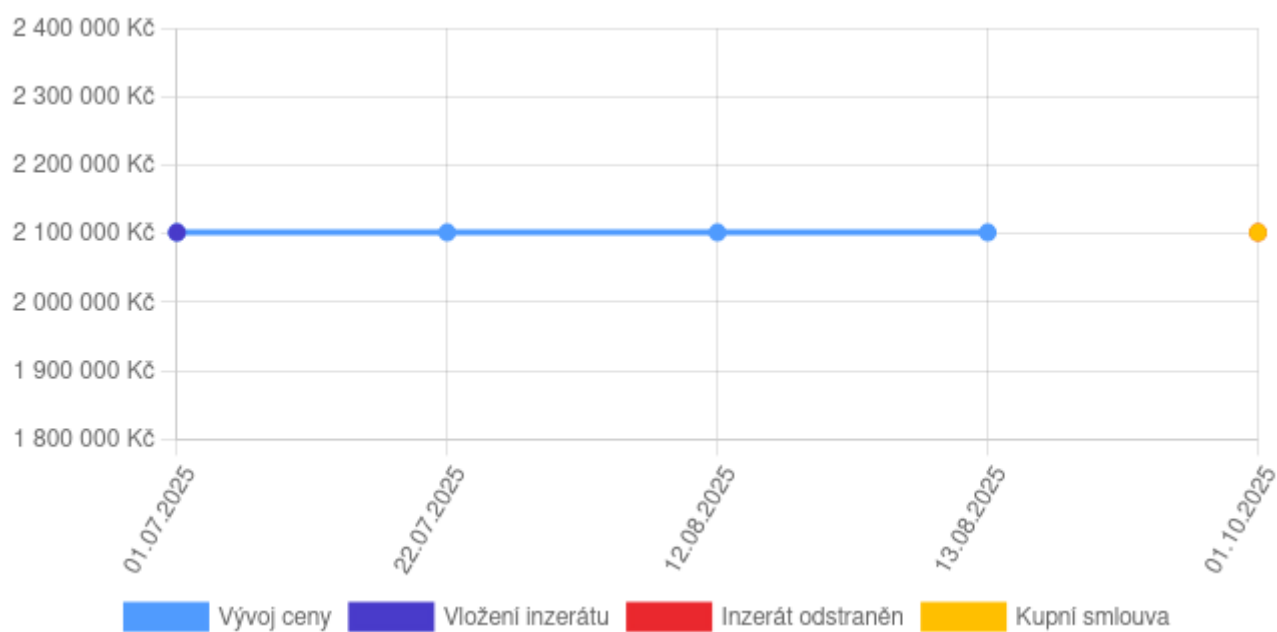
Nabízíme exkluzivně ke koupi byt o dispozici 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Budišovská ve Vítkově. Celková podlahová výměra bytu je 48,83 m². V bytě se nachází prostorná ložnice, obývací pokoj se vstupem na balkón. Při vstupu do bytu je předstíh s vestavnou skříní, jádro obložené dřevem. Plastová okna. K bytu náleží dvě sklepní kóje. Nábytek v nemovitosti je také k prodeji. V místě je plná občanská vybavenost. Do konce srpna 2025 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,29 % p. a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



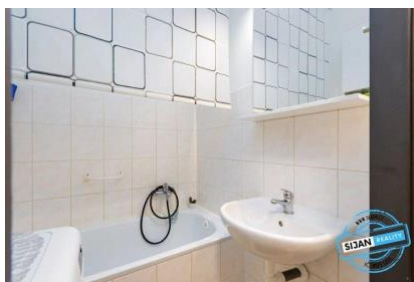
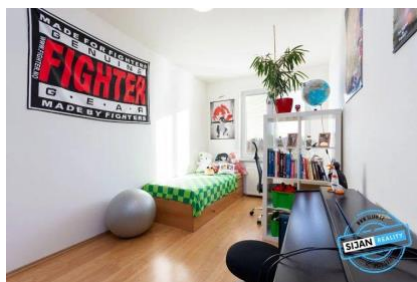
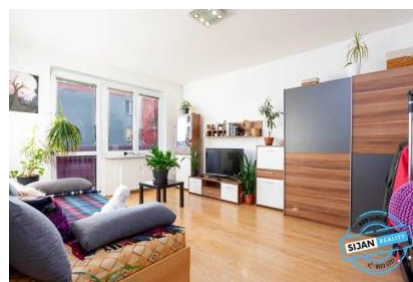
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

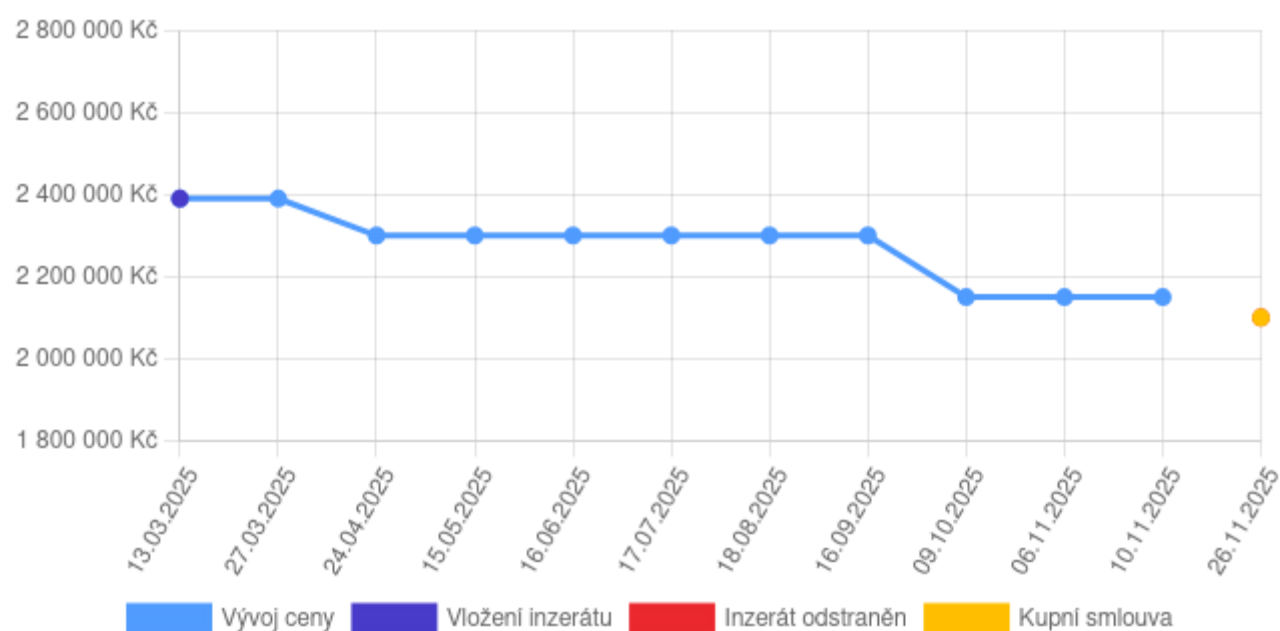
Lokalita	Budišovská č.p. 497, Vítkov, okres Opava	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.11.2025	Číslo řízení	V-10102/2025-806
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	48 m ²
Podlahová plocha	48 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	3		

Hledáte vlastní bydlení nebo investici? Chcete byt v dobrém stavu a okamžitě k možnému užívání či pronajmutí? Tato nemovitost Vás může oslovit, kontaktujte nás. Jedná se o byt v osobním vlastnictví 2+1 o rozměru 48,73 m². Byt se nachází na ulici Budišovská ve Vítkově. Byt je ve slušném udržovaném stavu, viz příložená fotodokumentace. V bytě se nachází kuchyně, obývací pokoj s výstupem na balkón, ložnici, samostatné WC, koupelna (vana) a předsíň. Všechny místnosti jsou samostatně přístupné z předsíně a nejsou průchozí. Vytápění a ohřev vody je dálkovým rozvodem. K bytu náleží 2 sklepní kóje a balkón. V blízkosti bytu je veškerá občanská vybavenost. Dům prošel částečnou revitalizací. Byt je vhodný pro vlastní bydlení i jako investice. Těšíme se na Vás, na případné prohlídce ... Pro zajištění, využijte kontakty u inzerátu.

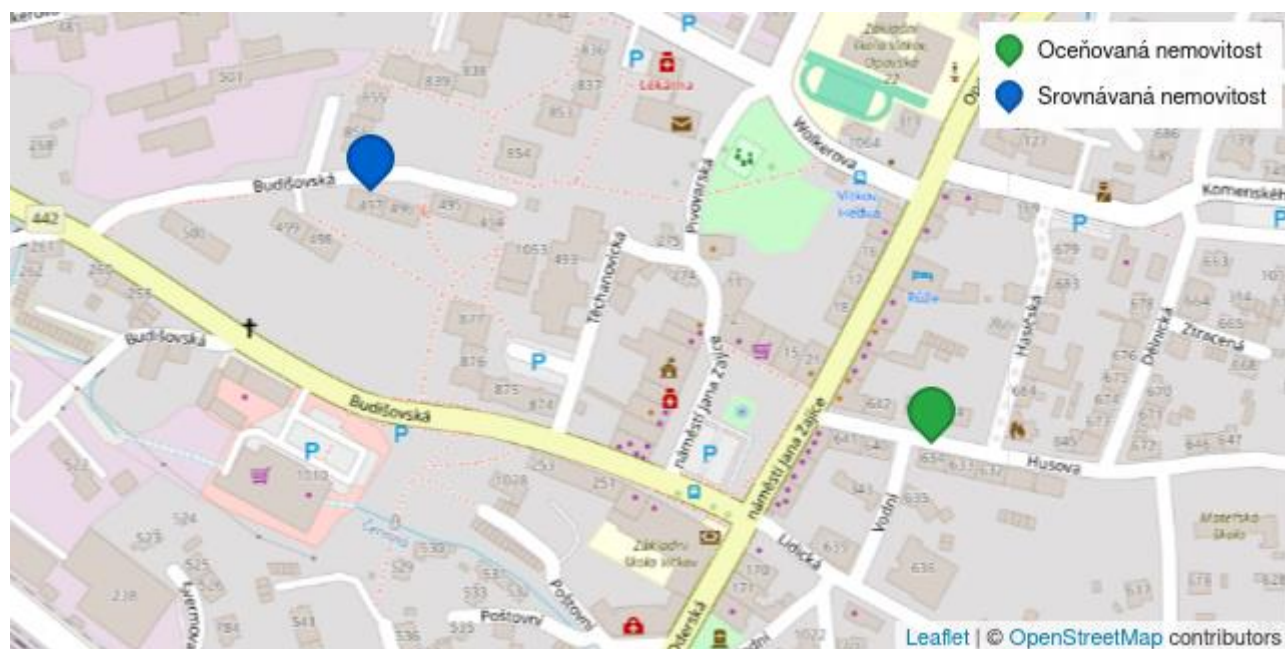
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



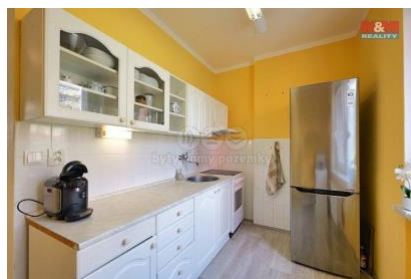
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Budišovská č.p. 495, Vítkov, okres Opava	Cena dle KS	2 497 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.08.2025	Číslo řízení	V-7077/2025-806
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. 3 877 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	5
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Panelová
Rok výstavby	1975	Užitná plocha	64 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

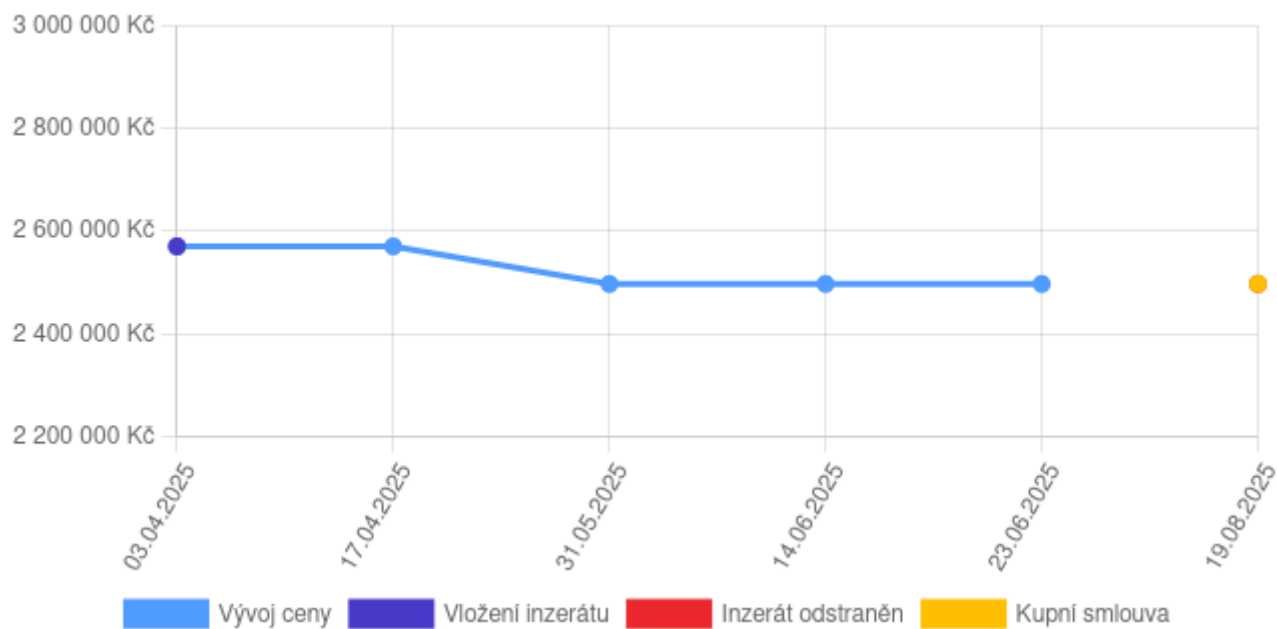
Hledáte nový domov nebo investiční příležitost? Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 2+1 s balkónem a sklepní kóji, o výměře obytných částí 64 m². Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu a již prošel rozsáhlou rekonstrukcí, včetně nové vinylové podlahy a dlažby, elektroinstalace, a má zděné jádro. Po drobných stavebních úpravách lze dispozici změnit i na 3+1. Výhodná poloha téměř v centru obce Vítkov zajišťuje výbornou dostupnost ke službám občanské vybavenosti a zároveň klidné bydlení, což dělá z tohoto místa ideální domov, i skvělou investici. Jen pár minut chůze od domu se nachází mateřská i základní škola, obchody, pošta či lékař. Ve Vítkově si přijdou na své i milovníci aktivního života. Ať už vás láká turistika, cykloturistika, jízda na koni, tenis, vodní sporty nebo zimní radovánky, to vše najdete v okolí. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo prohlídku. Rádi poradíme i s vyřízením hypotečního úvěru.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

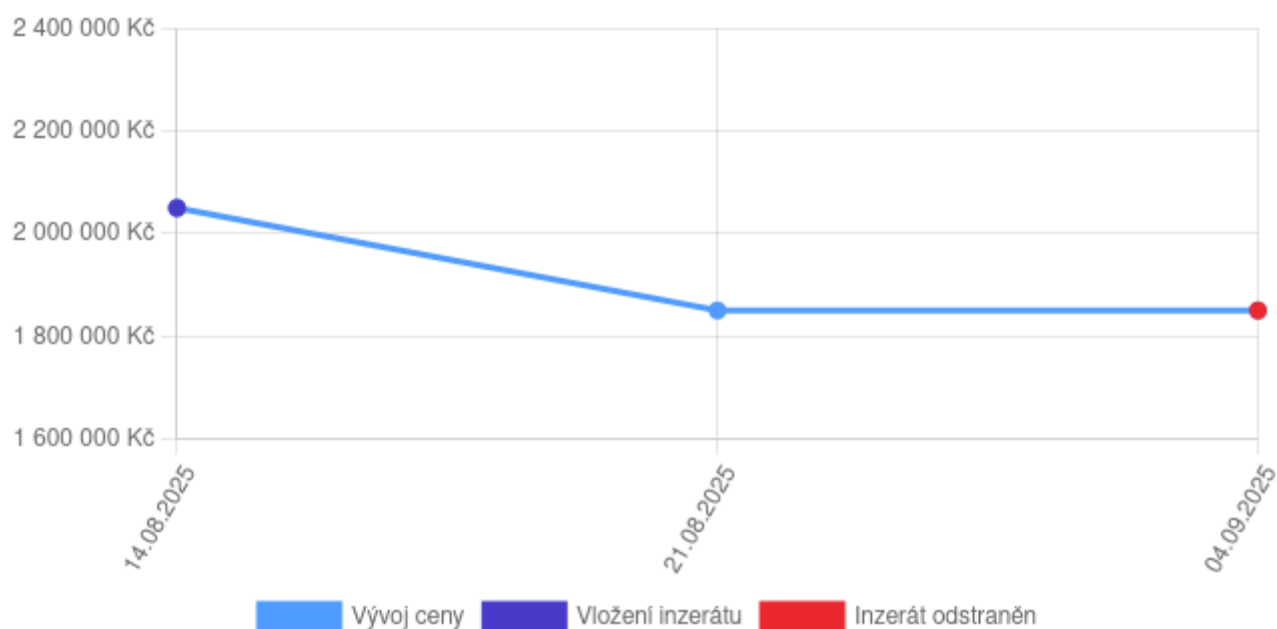
Lokalita	Wolkerova, Vítkov, okres Opava	Cena	1 850 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně právního servisu	Vlastnictví	Družstevní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	7	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	7 m ²	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	58 m ²
Podlahová plocha	58 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Prodáme byt 2+1 s lodžii ve druhém nadzemním podlaží s výtahem v kompletně revitalizovaném bytovém domě na ulici Wolkerova ve Vítkově. Byt má nová plastová okna, jinak je v původním, dobře udržovaném stavu, patrně z video prohlídky a fotodokumentace. K bytu náleží sklepní kóje. V případě potřeby Vám nákup nemovitosti profinancujeme.

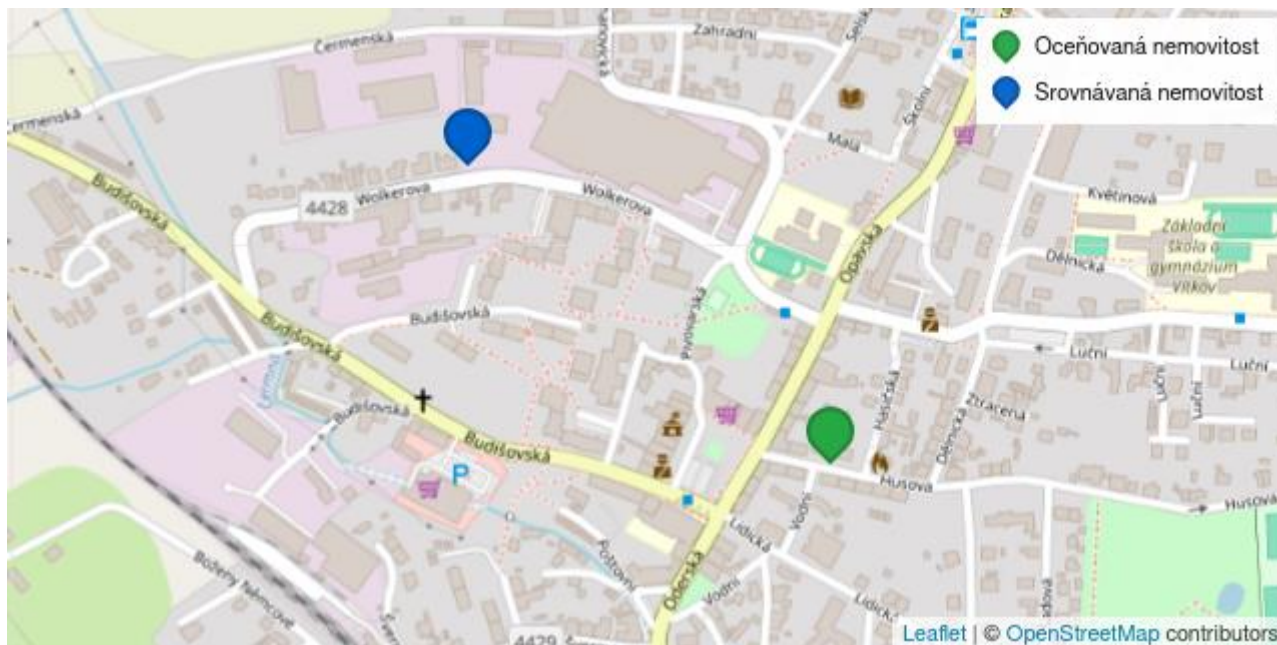
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



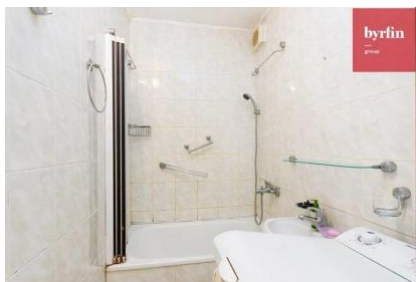
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

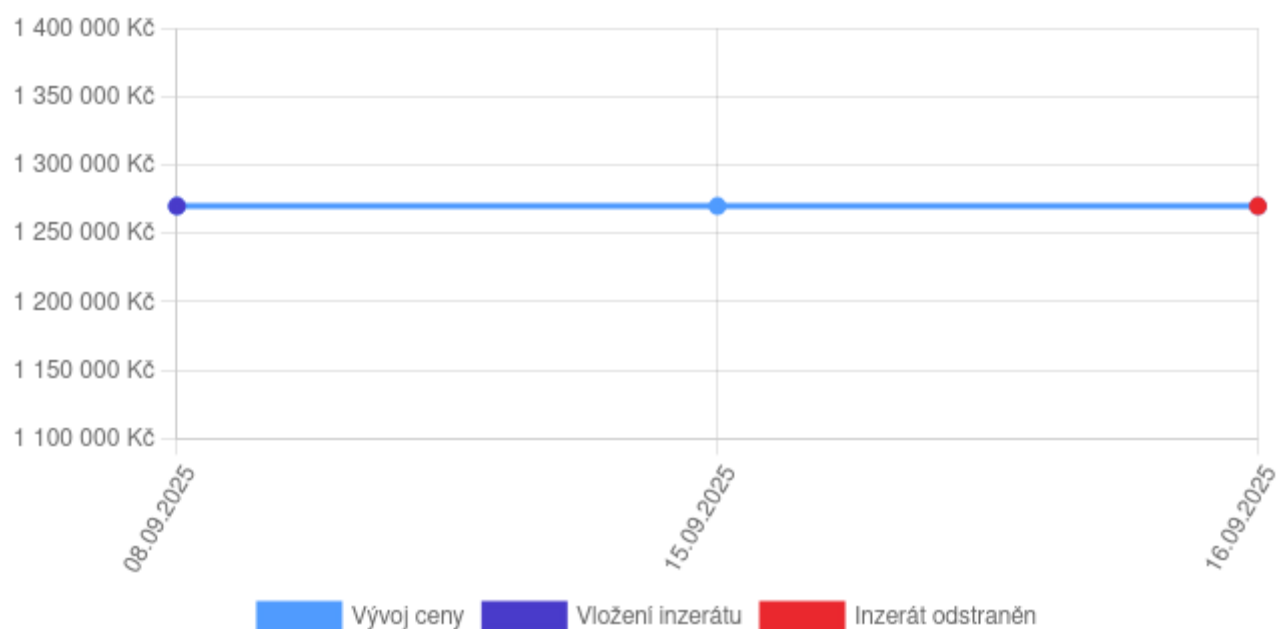
Lokalita	Wolkerova č.p. 835, Vítkov, okres Opava	Cena	1 270 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Vlastnictví	Družstevní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	40 m ²
Podlahová plocha	40 m ²	Dispozice	1+1
Podlaží bytu	4	Příjezdová cesta	Asfaltová

Nabízíme k prodeji prakticky řešený družstevní byt 1+1 o velikosti 40 m², který se nachází ve 4. patře čtyřpodlažního domu po kompletní revitalizaci. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, s menšími úpravami provedenými v průběhu let. Výhodou je již zděné bytové jádro v koupelně. Dispozice zahrnuje kuchyň, obývací pokoj, prostornou šatnu a sklepní kóji, která poskytne další úložný prostor. Dům má nová plastová okna, zateplenou fasádu, střechu, stupačky i nové vchodové dveře. Díky tomu jsou náklady na bydlení příznivé. Parkování je bezplatné přímo u domu. Velkým plusem je, že anuita je již plně splacena. Byt je tak ideální jak k vlastnímu bydlení, tak i jako investiční příležitost k pronájmu. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat. S financováním vám rádi pomůžeme prostřednictvím naší společnosti Byřfin.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

