



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 039784/2026

o ceně **bytové jednotky č. 1154/20** na ul. Na Nábřeží č. or. 3 zapsané na LV č. 4719, včetně podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 zapsané na LV č. 2221, která stojí na pozemku parc. č. 2713 zapsaném na LV č. 6138, vše v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Jan Škorpil
Exekutorský úřad České Budějovice
Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
IČO: 87680157

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro
exekuční řízení č. j. 213 EX 365/25.

Ocenění provedeno k datu:

15. května 2026, k datu vyhotovení posudku

Posudek vypracoval:

Fénixia s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 105/2
602 00 Brno
IČO: 237 44 341

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

15. května 2026

Počet stran: 24 (z toho 13 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	5
3.4 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.5 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.5.1 Popis bytového domu	5
3.5.2 Popis bytové jednotky.....	6
3.5.3 Výpočet výměr pro ocenění	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 Porovnávací databáze	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	9
5. PRÁVA A ZÁVADY	10
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
6.1 KONTROLA POSTUPU	10
7. ZÁVĚR.....	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY	14
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	15
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČR	16
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA.....	17
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	18
PŘÍLOHA Č. 7 – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH BYTŮ.....	19

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení ze dne 14. května 2026. Ocenění nemovitých věcí je provedeno k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 15. května 2026.

Dle usnesení Exekutorského úřadu České Budějovice č. j. 213 EX 365/25-11 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny bytové jednotky vč. příslušenství a podílu na společných částech ve vlastnictví povinné paní Jarmily Musilové.

Předmětem ocenění je dle usnesení jednotka č. 1154/20 – byt, umístěná v budově Bruntál, č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 – bytový dům zapsaný na LV č. 2221, který stojí na pozemku parc. č. 2713 zapsaném na LV č. 6138, vše v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, kraj Moravskoslezský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru oceňovaného bytu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4719 vyhotovený dne 31. 3. 2026 pro k. ú. Bruntál-město.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Bruntál-město z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí zvenčí bylo provedeno bez součinnosti povinné.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán České republiky dostupný na: <https://dppcr.cz/>.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.
- Prohlášení vlastníka k budově č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 v k. ú. Bruntál-město.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1154/20 na ul. Na Nábřeží č. or. 3 zapsaná na LV č. 4719, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 zapsané na LV č. 2221, která stojí na pozemku parc. č. 2713 zapsaném na LV č. 6138, vše v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, kraj Moravskoslezský.

Předmět ocenění:

- bytová jednotka č. 1154/20,
- podíl na společných částech: 56/10000
 - pozemku parc. č. 2713, na LV č. 6138, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 050 m²
 - stavba na pozemku: Bruntál, č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, byt. dům, LV 2221.

Vlastníci:

Musilová Jarmila, Ve Svahu 427/5, 79326 Vrbno pod Pradědem

podíl ½

Špeciánová Hana, Bělehradská 122/26, 43401 Most

podíl ½

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	15 037 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ, SŠ, ZUŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severovýchodně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněných obecních komunikacích
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové a rodinné domy
Parkovací možnosti:	V okolních ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré

3.4 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovitých věcí

3.5.1 Popis bytového domu

Bytový dům je samostatně stojící s pěti vchody, nepodsklepený, s devíti nadzemními podlažními, s plochou střechou. V 1. NP se nachází sklepní kóje, společné prostory a sedm bytových jednotek, v dalších podlažích se nachází bytové jednotky, kterých je celkem 112. Půdorysný tvar domu je obdélníkový.

Stavba	Bytový dům č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Železobetonové panely
Stropy	Železobetonové panely
Střecha	Plochá, bleskosvod instalován
Krytina	Asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplené s fasádní omítkou
Vnější obklady	Chybí
Schodiště	Železobetonové
Dveře	Nezjištěno
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Výtah	Ano

Rok výstavby a modernizace	Kolaudace dle RÚIAN v r. 1970, po průběžných rekonstrukcích (zateplení fasády, výměna balkonů, nová plastová okna, vchodové dveře do domu, klempířské konstrukce).
Celkový technický stav	Budova je v dobrém stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Příslušenství	Sklepní kóje, balkon (dle prohlášení vlastníka)
---------------	---

3.5.2 Popis bytové jednotky

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 a nachází se v 8. NP. K bytu náleží sklepní kóje a balkon. Dle prohlášení vlastníka je byt orientován směrem k jihozápadu do ulice Na Nábřeží.

Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Povrchy podlah	Nezjištěno
Vytápění	Pravděpodobně dálkově
Zdroj teplé vody	Pravděpodobně dálkový ohřev
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Nezjištěno

Modernizace	Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do interiéru bytu, je vybavení bytu uvažováno v původním stavu k rekonstrukci.
-------------	---

3.5.3 Výpočet výměr pro ocenění

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
Byt v 8. NP			
Kuchyně	9,00	1,00	9,00
Pokoj	19,60	1,00	19,60
Předsíň	4,80	1,00	4,80
Koupelna	2,10	1,00	2,10
WC	1,20	1,00	1,20
Balkon	2,90	0,50	1,45
Sklep	1,20	0,50	0,60
Celkem	36,70		38,75

Výměry byly převzaty z prohlášení vlastníka, výřez z prohlášení vlastníka je dostupný v příloze č. 5 tohoto posudku.

Podlahová plocha bytu, bez započtení plochy balkonu a sklepa, činí 36,70 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání činí **38,75 m²**, přičemž do této plochy je balkon a sklep započten polovinou své celkové výměry.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+3,4	227,9	
Q1/2025	+3,7	236,3	
Q2/2025	+3,5	244,5	+13,6
Q3/2025	+3,2	252,3	
Q4/2025	+2,7	259,1	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: byt		x	Na Nábřeží č.p. 1154/3, Bruntál	8. NP/9 NP s výtahem	Zateplený panelový BD	Uvažován původní stav	38,75	37 481
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt		
1	28 750	Realizace 06/2025	Na Nábřeží č.p. 1153/2, Bruntál	1. NP/9 NP s výtahem	Stejný BD	Mírně horší stav	40,00	37 026
		1,06	1,00	1,15	1,00	1,05	1,01	1,29
2	31 149	Realizace 01/2025	Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál	8. NP/9 NP s výtahem	Stejný BD	Pravděpodobně obdobné	55,25	37 064
		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,19
3	35 294	Realizace 01/2026	Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál	7. NP/9 NP s výtahem	Stejný BD	Obdobné	55,25	38 300
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09
4	33 704	Realizace 02/2025	K. H. Máchy č.p. 1204/3, Bruntál	6. NP/11 NP s výtahem	Zateplený panelový BD	Obdobné	40,50	37 289
		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,11
5	33 333	Realizace 01/2025	Jaselská č.p. 1636/8, Bruntál	7. NP/8 NP s výtahem	Zateplený panelový BD	Obdobné	45,00	37 729
		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,13

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 37 026 do 38 300 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **37 481 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **1 452 389 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
37 481	38,75	1 452 389

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4719 k. ú. Bruntál-město není v části B1 uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch bytové jednotky č. 1154/20, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno ani jiné právo zatěžující nemovitost.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda jsou oceňované nemovité věci pronajímány. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	1 452 389 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 450 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **1 450 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

V rámci kontroly bylo ověřeno zejména:

Vhodnost a rozsah zdrojů dat – použité podklady jsou relevantní a odpovídají charakteru ocenění.

Průkaznost, věrohodnost a konzistence dat – data byla ověřena z dostupných zdrojů a jsou časově i věcně konzistentní.

Způsob zpracování dat – ocenění bylo provedeno standardní porovnávací metodou s použitím korekčních koeficientů.

Zpracování analýz a výpočtů – výpočty jednotkových cen a jejich vyhodnocení jsou správné a bez extrémních odchylek.

Interpretace výsledků – závěry odpovídají charakteru nemovitosti, přičemž byl zohledněn předpokládaný stav bytu z důvodu nepřístupnosti interiéru.

Formulace závěru – výsledná cena je stanovena jednoznačně a v souladu se zadáním i použitou metodikou.

Kontrolou nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly správnost postupu nebo výsledného závěru znaleckého posudku.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1154/20 zapsané na LV č. 4719, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 zapsané na LV č. 2221, která stojí na pozemku parc. č. 2713 zapsaném na LV č. 6138, vše v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, kraj Moravskoslezský.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

1 450 000 Kč.

Slovy: jeden milion čtyři sta padesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Karolína Klampřlová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb., o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Fénixia s.r.o. zapsanou v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod číslem položky 039784/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 15. května 2026

.....

Ing. Pavel Hladík

.....

Ing. Kateřina Bártová

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 00:00:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0801 Bruntál		Obec: 597180 Bruntál		
Kat.území: 613169 Bruntál-město		List vlastnictví: 4719		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Musilová Jarmila, Ve Svahu 427/5, 79326 Vrbno pod Pradědem		636114/1314		1/2
Špeciánová Hana, Bělehradská 122/26, 43401 Most		875124/2973		1/2
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1154/20	byt		byt.z.	56/10000
Vymezeno v:				
Budova Bruntál, č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, byt.dům, LV 2221 na parcele 2713, LV 6138				
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				
- Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti - id.podíl 1/2 - - den podání: 23.7.2025 - Povinnost k - Musilová Jarmila, Ve Svahu 427/5, 79326 Vrbno pod Pradědem, RČ/IČO: 636114/1314 - Jednotka: 1154/20 - Listina Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nem. Okresní soud v Bruntále 30 E-25/2025 ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2025 16:13:52. Zápis proveden dne 19.08.2025. - Z-1896/2025-801 - Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škorpil, Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice - Povinnost k - Musilová Jarmila, Ve Svahu 427/5, 79326 Vrbno pod Pradědem, RČ/IČO: 636114/1314 - Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ České Budějovice, Škorpil Jan, Mgr. - soudní exekutor 213 EX-365/2025 -8 ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2026 12:49:41. Zápis proveden dne 14.01.2026; uloženo na prac. Bruntál - Z-92/2026-801				
Související zápisy				
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - id.podíl 1/2 - - Povinnost k - Musilová Jarmila, Ve Svahu 427/5, 79326 Vrbno pod				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801. strana 1				

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 00:00:00

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ České Budějovice, Škorpil Jan, Mgr. - soudní exekutor 213 EX-365/2025 -10 ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2026 12:49:41. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac. Bruntál

Z-93/2026-801

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Bruntále 22D 48/2024-61 ze dne 15.04.2024. Právní moc ke dni 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 12:18:14. Zápis proveden dne 23.04.2024.

V-1105/2024-801

Pro: Musilová Jarmila, Ve Svahu 427/5, 79326 Vrbno pod Pradědem RČ/IČO: 636114/1314

- o Smlouva kupní ze dne 25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 09:19:20.
Zápis proveden dne 27.08.2024.

V-2313/2024-801

Pro: Špeciánová Hana, Bělehradská 122/26, 43401 Most RČ/IČO: 875124/2973

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 Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.04.2026 14:09:49

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

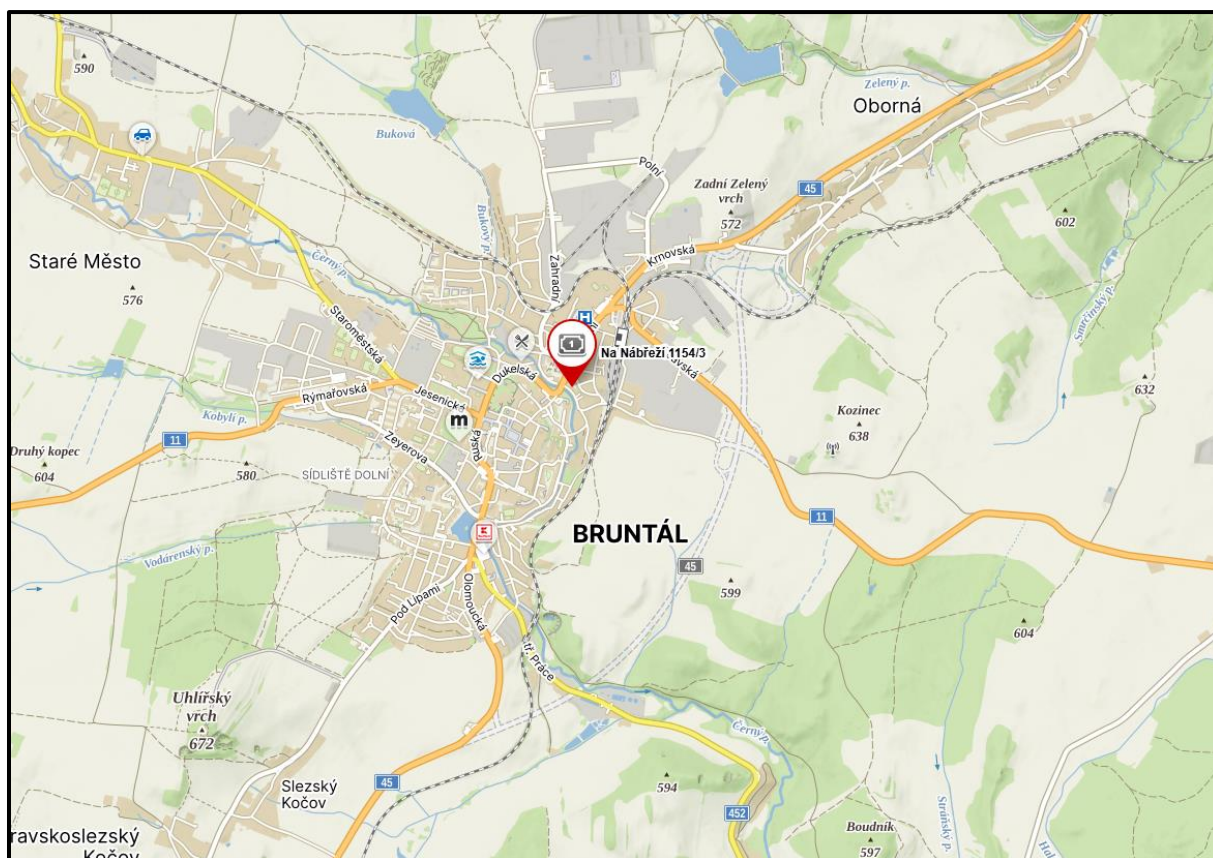
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

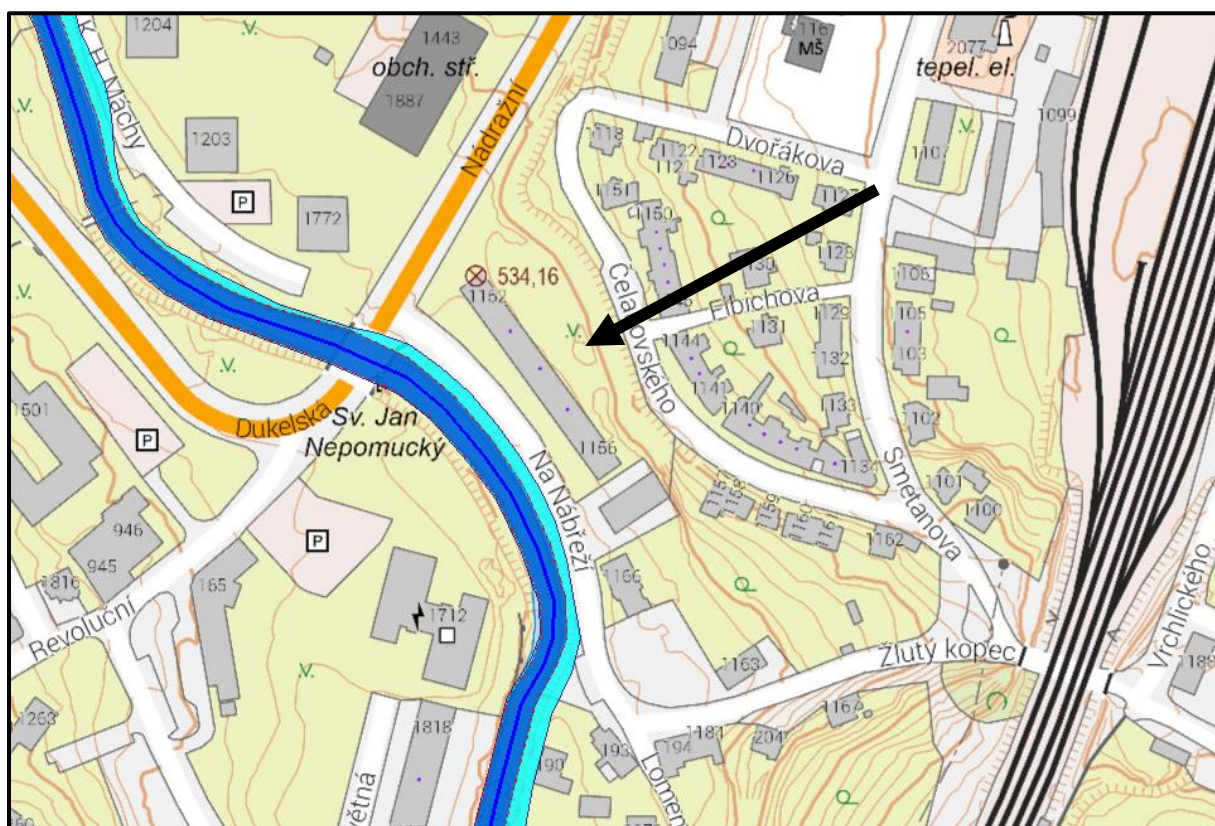
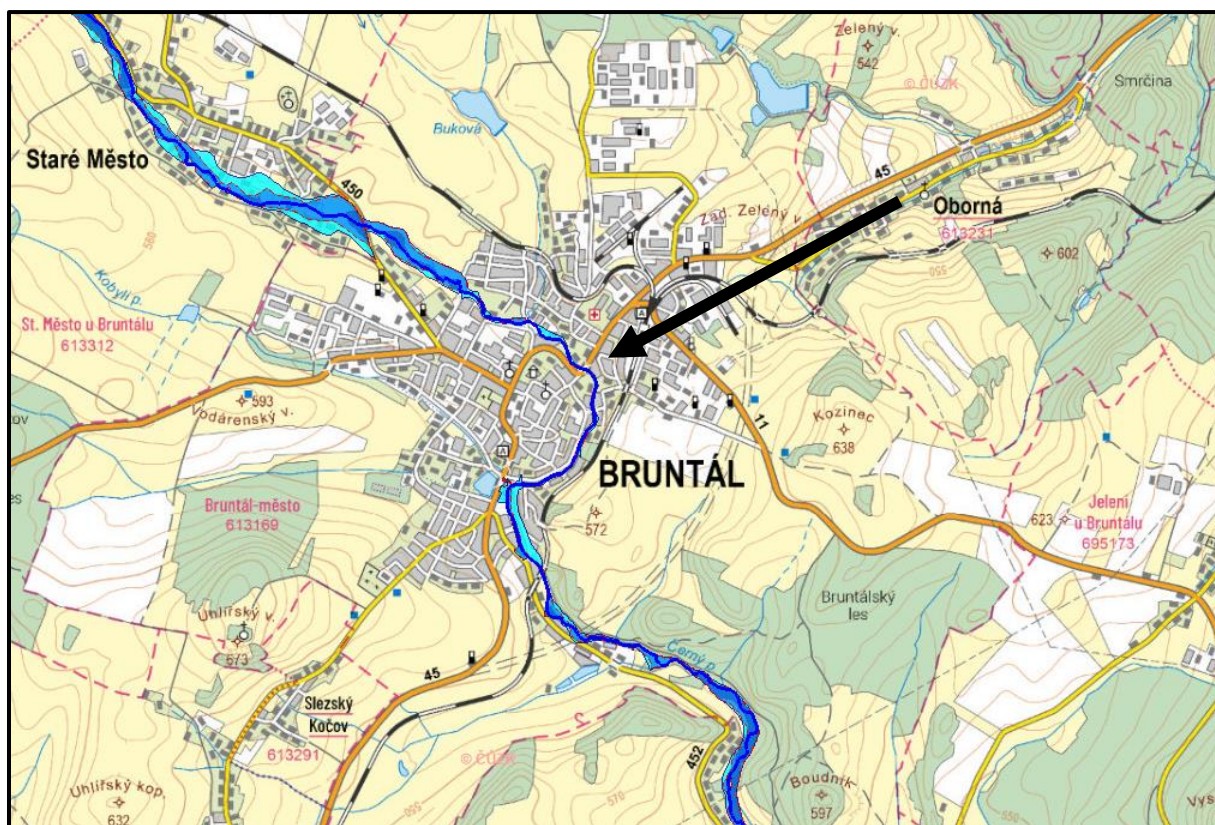
Příloha č. 2 – Výřez katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



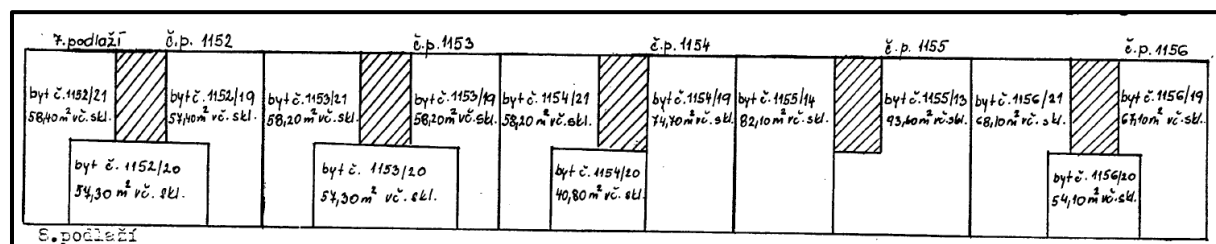
Příloha č. 4 – Výřez z povodňového plánu ČR



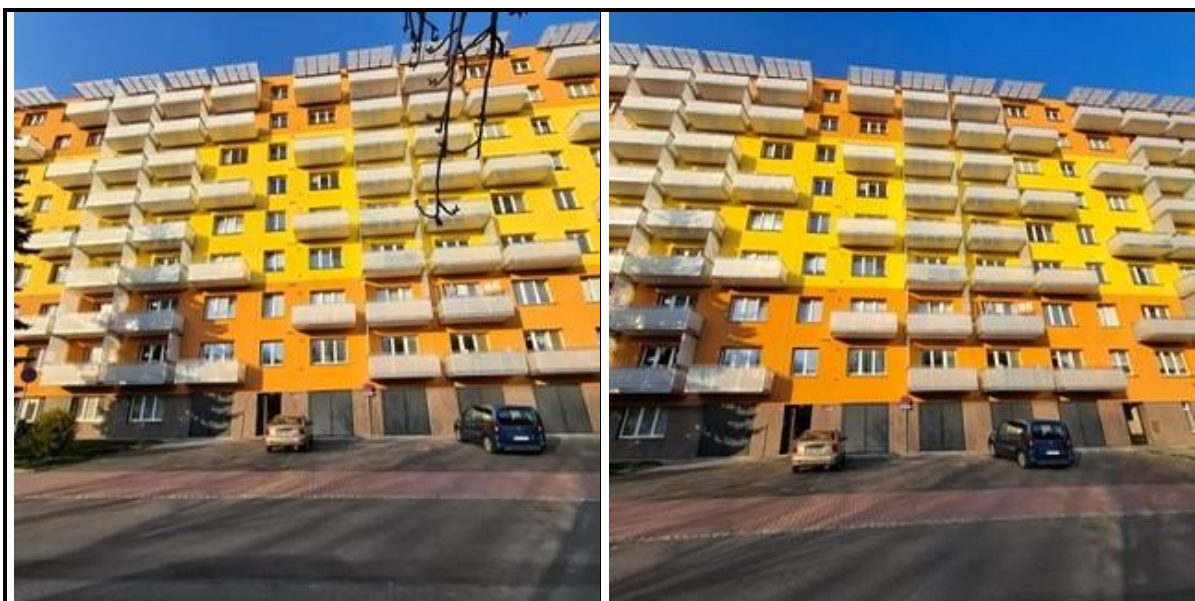
Příloha č. 5 – Výřez z prohlášení vlastníka

Byt č. 1154/2, 1154/8, 1154/14, 1154/20 /m ² /			

kuchyně	9,0	WC	1,2
1.místnost	19,6	balkon	2,9
předsín	4,8	sklep	1,2
koupelna	2,1		



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7 – Databáze porovnávaných bytů

Vzorek č. 1:

Prodej, Byt, 40 m², Na Nábřeží č.p. 1153/2, Bruntál, okres Bruntál

Lokalita	Na Nábřeží č.p. 1153/2, Bruntál, okres Bruntál	Cena dle KS	1 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2025	Číslo řízení	V-1952/2025-801
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj, Vodovod	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	7	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	40 m ²	Dispozice	1+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice		

Prodej bytu 1+1 v lokalitě Na Nábřeží, Bruntál. Tento byt je určený k rekonstrukci s užitnou plochou 40 m² se nachází v panelové budově na 1. nadzemním podlaží. Nabízí bezbariérové bydlení pro jednu nebo dvě osoby. K dispozici je také sklep o velikosti 2 m² pro uskladnění vašich věcí. Okolí poskytuje veškerou občanskou vybavenost a výbornou dostupnost MHD. Tato nemovitost je ideální volbou pro ty, kteří hledají pohodlné a cenově dostupné bydlení v Bruntále. Ihned volný, Byt není zatížen hypotékou.





Číslo řízení:

V-1952/2025-801

Datum podání:

23.06.2025

Datum zplatnění:

15.07.2025

Cena:

1 150 000 Kč

Byt, Na Nábřeží č.p. 1153/2, Bruntál, okres Bruntál

Konstrukce: panelová, **Plocha pozemku:** 1050 m²,

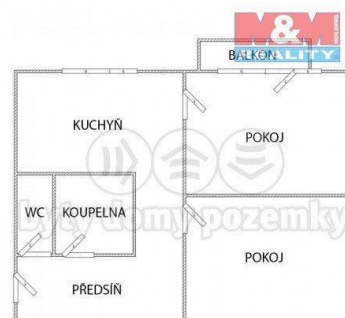
jednotka č. 11530025, byt v budově č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, část obce Bruntál, na parcele 2713 Bruntál-město, podíl na společných částech domu a pozemku 55/10000

Vzorek č. 2:

Prodej, Byt, 54 m², Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál, okres Bruntál

Lokalita	Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál, okres Bruntál	Cena dle KS	1 721 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.01.2025	Číslo řízení	V-32/2025-801
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	54 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6
Poloha nemovitosti	Sídlště	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o užitné ploše 54 m², který se nachází v 6. patře panelového domu na sídlšti v Bruntále. Tento byt v dobrém stavu nabízí ideální příležitost pro ty, kteří hledají klidné bydlení v blízkosti veškeré občanské vybavenosti. Byt sestává ze dvou samostatných pokojů, kuchyně a koupelny. Díky své poloze v 6. nadzemním podlaží poskytuje krásný výhled na okolí. K dispozici je také sklepní prostor v podzemním podlaží. Vhodné jak pro jednotlivce, tak pro malé rodiny. Při inzerci jsou použity ilustrační obrázky, fotodokumentace bude provedena dodatečně. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo sjednání prohlídky. Tato nabídka představuje skvělou investici do budoucnosti. V případě zájmu Vám zajistíme financování.



Číslo řízení:

V-32/2025-801

Datum podání:

07.01.2025

Datum zplatnění:

28.01.2025

Cena:

1 721 000 Kč

Byt, Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál, okres Bruntál

Konstrukce: panelová, **Plocha pozemku:** 1050 m²,

jednotka č. 11520019, byt v budově č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, část obce Bruntál, na parcele 2713 Bruntál-město, podíl na společných částech domu a pozemku 79/10000

Vzorek č. 3:

Jednotka: Bruntál, 1153/17, LV 3706

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 11:07:45. Zápis proveden dne 26.02.2026.

V-291/2026-801

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

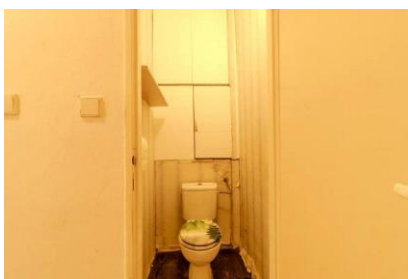
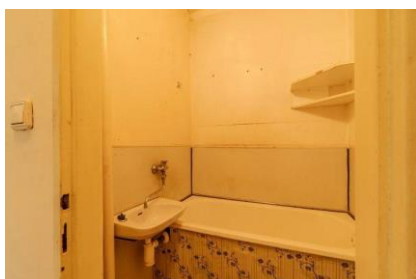
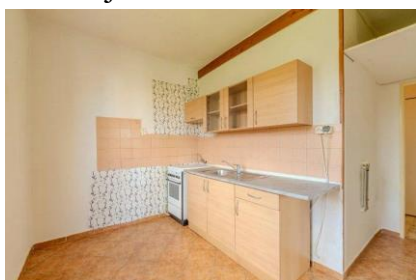
Bruntál, 1153/17, LV 3706

Prodej, Byt, 52 m², Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál, okres Bruntál

Lokalita	Na Nábřeží č.p. 1152/1, Bruntál, okres Bruntál	Cena	2 190 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	9
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	52 m ²	Podlahová plocha	54 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Tak schválně, kolik jste už viděli nudných inzerátů s byty, které vypadají jako z roku 1980? Dneska to bude jinak. Představuji Vám byt v osobním vlastnictví v Bruntále Na nábřeží. Byt, který má duši, a i když má své roky, nabízí Vám skvělou šanci ukázat, co ve Vás je. Byt 2+1 o rozloze 54 m² v 5. patře (nebojte, má nový, prostorný výtah, který se nemůže dočkat, až Vás vyveze nahoru). Zapomeňte na staré domy, kde se bojíte opřít o zed'. Tenhle již prošel kompletní revitalizací a právě prochází dalším vylepšením v podobě nových balkónů. A víte, co je na tom nejlepší? Kromě Vašeho nového balkonu je na každém mezipatře ještě jeden

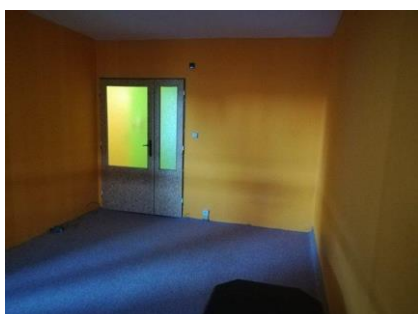
společný, kde můžete pokecat se sousedy nebo jen tak relaxovat. Všechno má být hotové v říjnu. Takže se stěhujete do domu, který bude jako ze škatulky. Proč se Vám tu bude líbit? Původní stav je jako prázdné plátno pro Vaše umělecké já. Jediné, co jsme nechali udělat za Vás, jsou plastová okna. Takže už žádné zimní ofuky. Nízké náklady na bydlení jsou prostě pecka. Topíte za 864 Kč a fond oprav je jen 1620 Kč. Peníze, které ušetříte, můžete rovnou vrazit do rekonstrukce (nebo do cestování, my to nebudeme nikomu říkat). Klid a pohoda jsou zaručeny. Byt má výhled do zeleně, takže žádné koukání do oken sousedů. A hned za domem je parádní travnatá plocha pro letní pikniky nebo venčení domácího mazlíčka. A když se dokončí nový obchvat Bruntálu, což nebude již dlouho trvat, bude tu klid ještě víc. A teď to nejlepší. Lokalita je naprosto TOP. Byt se nachází jen 5 minut chůze od náměstí, kde najdete veškerou občanskou vybavenost – obchody, restaurace, školy, lékárny a další. Všechno, co potřebujete, máte doslova na dosah ruky. Parkování? U domu je spousta místa. A ještě k bytu dostanete sklep a společnou kolárnu. Co víc si přát? **KOMPLETNÍ SERVIS A PODPORA KLIENTŮM** Uvědomujeme si, že proces koupě a následné rekonstrukce nemovitosti může být náročný. Proto Vám nabízíme komplexní asistenční servis pro maximální usnadnění celého procesu: **Financování:** Radi Vám pomůžeme zajistit nejvýhodnější hypoteční financování na míru a provedeme Vás celým procesem od A do Z, abyste se vyhnuli zbytečným starostem. **Rekonstrukce:** Vzhledem k tomu, že je byt připraven k úpravám dle Vašich představ, jsme schopni Vám v případě zájmu zajistit a koordinovat realizaci rekonstrukce. Tak co, jdete do toho? Pojďme se na to kouknout. Zavolejte a domluvíme se na prohlídce. Těším se na Vás.



Vzorek č. 4:**Prodej, Byt, 40 m², K. H. Máchy č.p. 1204/3, Bruntál, okres Bruntál**

Lokalita	K. H. Máchy č.p. 1204/3, Bruntál, okres Bruntál	Cena dle KS	1 365 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2025	Číslo řízení	V-625/2025-801
Poznámka k ceně	+ 65.000,-Kč provize RK	Vlastnictví	Osobní
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	10
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	40 m ²
Podlahová plocha	40 m ²	Dispozice	1+1
Podlaží bytu	6	Poloha nemovitosti	Sídlště

Velmi ráda vám zprostředkuji prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 s podlahovou plochou 40,5m² v Bruntálu, na ul. K. H. Máchy. Byt v původním stavu se nachází v 6. podlaží panelového domu s výtahem. Bytová jednotka disponuje chodbou, obytným pokojem s balkonem, kuchyní s původní kuchyňskou linkou, koupelnou s vanou a samostatným WC. Okna plastová, bytový dům zateplen. K bytu náleží rovněž sklep. Parkování možné přímo před domem. Výhodou jsou velmi nízké náklady na bydlení. Jedná se o žádanou lokalitu nedaleko centra města, velmi dobrá občanská vybavenost jako je škola, školka, či zastávka MHD. V rámci služeb zajistíme veškerý právní servis či vyřízení financování. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. Doporučujeme prohlídku! Ev. číslo: 643790. více

**Číslo řízení:**

V-625/2025-801

Datum podání:

27.02.2025

Datum zplatnění:

20.03.2025

Cena:

1 365 000 Kč

Byt, K. H. Máchy č.p. 1204/3, Bruntál, okres Bruntál

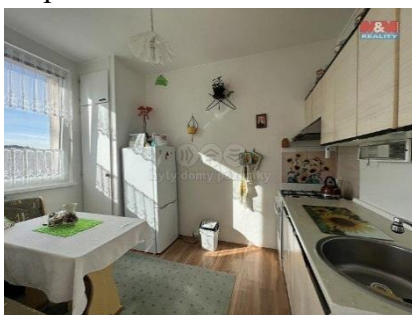
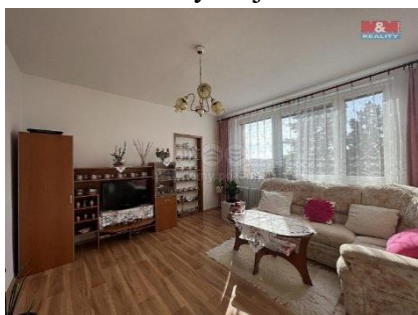
Konstrukce: panelová, **Velikost:** 40 m², **Plocha pozemku:** 440 m²,

jednotka č. 12040029, byt v budově č.p. 1204, část obce Bruntál, na parcele 2384 Bruntál-město, podíl na společných částech domu a pozemku 405/35558

Vzorek č. 5:**Prodej, Byt, 45 m², Jaselská č.p. 1636/8, Bruntál, okres Bruntál**

Lokalita	Jaselská č.p. 1636/8, Bruntál, okres Bruntál	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.01.2025	Číslo řízení	V-79/2025-801
Poznámka k ceně	800 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	7	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	45 m ²	Podlahová plocha	45 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	6	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus		

Nabízíme útulný byt o dispozici 2+1 v Bruntále na ul. Jaselská v osobním vlastnictví. Jedná se o prosluněný byt situovaný na jižní stranu. Pod okny není žádná frekventovaná silnice, ale vzrostlý parčík. V bytě je původní jádro, celkový stav je hodně zachovalý. V domě je výtah, kdy byt je umístěn v 6-tém poschodí. Před domem je parkoviště, kde je možno parkovat auto, příp. je možno parkovat podél nedaleké ul. Ruské. V případě zájmu Vám zajistíme financování. Pokud máte o byt zájem domluvte si prohlídku.

**Číslo řízení:**

V-79/2025-801

Datum podání:

09.01.2025

Datum zplnění:

31.01.2025

Cena:

1 500 000 Kč

Byt, Jaselská č.p. 1636/8, Bruntál, okres Bruntál

Konstrukce: panelová, **Plocha pozemku:** 244 m²,

jednotka č. 16360019, byt v budově č.p. 1636, část obce Bruntál, na parcele 4536 Bruntál-město, podíl na společných částech domu a pozemku 295/10000

Bytový dům, Jaselská č.p. 1636/8, Bruntál, okres Bruntál

Konstrukce: panelová, **Plocha pozemku:** 244 m², č. 4536 Bruntál-město