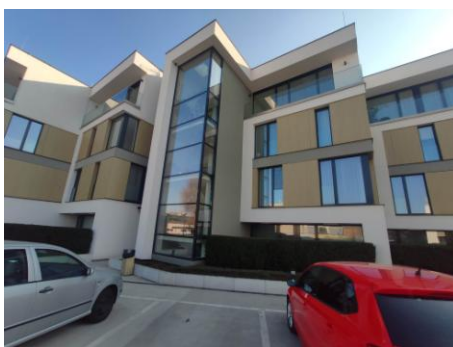


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 13450/2025

(označení 8296-35/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 586/4 a garáže č. 586/108, umístěných v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 1069/69943 a 240/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 3052 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
Č.j. 179 EX 445/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 21.3.2025 vypracoval:

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

Počet stran: 20 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 28.4.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Výpisy z KN LV č. 3052 a 2914 ze dne 6.2.2025 pro k.ú. Lazce

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka sp. zn. 179 EX 445/24-111 o ustanovení znalce ze dne 11.2.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 21.3.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil znalci prohlídku.

Prohlášení vlastníka – změna č. 1

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky s garážemi), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 3052 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Růžička Viktor MUDr., Stříbrné Hory 21, 79344 Horní Město	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - MUDr. Růžička Viktor
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 2914 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Růžička Viktor MUDr., Stříbrné Hory 21, 79344 Horní Město	1309/69943

Omezení vlastnického práva:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
distribuční soustavy - kabelového vedení NN

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. EP-12-8003053/002, 63018 ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 12:36:58. Zápis proveden dne 25.11.2016.

V-18517/2016-805

Pořadí k 01.11.2016 12:36

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 586/4, garáž č. 586/108, vč. podílů na domě a pozemcích
Adresa: Lazecká 586/101, Olomouc-Lazce
Okres: Olomouc
Obec: Olomouc
Katastrální území: Lazce

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Olomouc, ve Statutárním městě Olomouc, části Lazce, při ul. Lazecká, na severním okraji souvisle zastavěného území města. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Lazce, kaple“ je cca 100 m, k vlakové zastávce „Olomouc, hlavní nádraží“ cca 3,5 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Lazecká, pozemku parc.č. 296/1 (ve vlastnictví třetí osoby) a pozemku parc.č. 111/1 (ve vlastnictví Statutárního města Olomouc). Ve městě Olomouc je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra města.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení s dobrou dostupností centra města a občanské vybavenosti
- výborný stav (novostavba z roku 2018)

Negativa oceňované nemovité věci:

- jednotka není k datu ocenění zkolaudována – jedná se o „rozestavěnou jednotku“

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 586/4 a garáží č. 586/108, umístěných v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 1069/69943 a 240/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2,a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 3052 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc.

Popis

Popis pozemků na LV č. 2914

Parc.č. st. 7/2	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 3 601 m ²
Parc.č. 6/2	druhu ostatní plocha, zeleň	o výměře 1 212 m ²

Pozemky jsou umístěny v rezidenční zástavbě. Pozemek parc.č. st. 7/2 je zastavěn bytovými domy č.p. 586/99, 586/101, 586/103, 586/105 a 586/107, nezastavěná část je převážně se zpevněným povrchem, slouží jako parkoviště. Zbývající menší část, spolu s pozemkem parc.č. 6/2 tvoří zeleň.

Popis bytového domu č.p. 586

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je podsklepený, se 4.NP a s výtahem. V 1.PP se nachází hromadná garáž, garáže, klubovna a komory a společné prostory. V dalších nadzemních podlažích se nacházejí jednotky (byty) a společné prostory budovy. Vchody do objektu jsou řešeny v jednotlivých sekcích do chodeb se schodišťovým prostorem a výtahem, ze kterých jsou přístupna jednotlivá podlaží domu. Vjezd do 1.PP a vjezd na terasu v 1.NP jsou řešeny po rampách. Stavba je dle KN v užívání od roku 2018. V domě se nachází 74 jednotek (1 x hromadná garáž, 12 x samostatná garáž a 62 x jiný nebytový prostor) a 41 bytových jednotek. Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace a plyn.

Popis bytové jednotky č. 586/4

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

Popis jednotky č. 586/4:

Jednotka č. 586/4 je jednotka vymezená podle občanského zákoníku - rozestavěná jednotka (byt - dispozice 3 + KK - dle PD označený jako B.1.4.), umístěná v 1. NP budovy. Poloha jednotky vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1.

Přehled místností jednotky:

<i>místnost</i>		<i>m² plochy</i>
<i>podlaží</i>	<i>název</i>	
1.NP	předsíň	18,54
	WC	2,04
	koupelna	5,41
	obytný prostor + KK	46,28
	ložnice	15,25
	ložnice	14,09
CELKEM		101,61

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky se nachází společné části domu - terasa o výměře 33,65 m² a terasa o výměře 15,88 m² (přístupně pouze z jednotky). Právo výlučně užívat terasy a povinnost podílet se na opravách a údržbě jejich nášlapné vrstvy má jen vlastník jednotky č. 586/4.

Půdorysná plocha všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce dle Nařízení vlády činí 5,29 m².

Podlahová plocha jednotky dle Nařízení vlády (včetně plochy vnitřních konstrukcí) činí celkem: 106,9 m².

Celková obytná plocha bytové jednotky činí 101,61 m² bez teras. Celková plocha teras činí 49,53 m².

Pro účely ocenění je uvažována obytná plocha o výměře 101,61 m² (zaokrouhleno na 102 m²). Terasy byly zohledněny v objektivizačním koeficientu při srovnávací analýze.

Popis garáže č. 586/108

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

Popis jednotky č. 586/108:

Jednotka č. 586/108 je jednotka vymezená podle občanského zákoníku - garáž (dle PD označená jako 0.032), umístěná v 1. PP budovy. Poloha jednotky vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1.

Přehled místností jednotky:

<i>místnost</i>		<i>m² plochy</i>
<i>podlaží</i>	<i>název</i>	
1.PP	Garáž	24,03
CELKEM		24,03

Podlahová plocha jednotky dle Nařízení vlády činí celkem 24,03 m², zaokrouhleně: 24,0 m².

Celková podlahová plocha garáže činí 24,0 m².

Součástí ocenění jsou spoluvlastnické podíly ve výši 1069/69943 a 240/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc. Společné části tvoří dle prohlášení vlastníka:

C. 2. Společné části domu

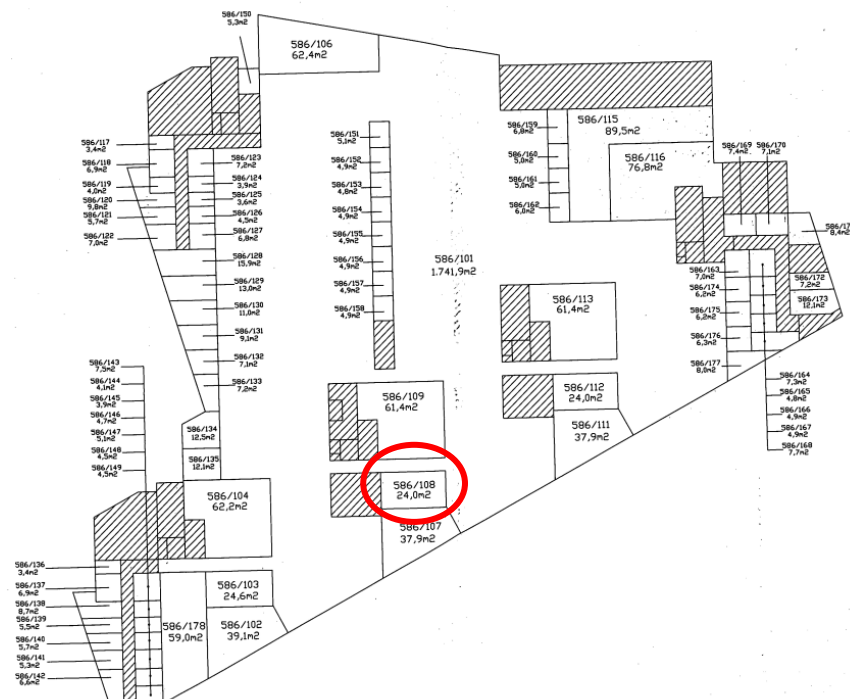
1. Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, fasáda,
- b) střecha včetně krytiny,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně izolací (a to i na terasách), zábradlí, parapety,
- d) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí,
- e) chodby a zádveří, úklidová místnost, místnosti pro kola a kočárky, rozvodny, místnost pro uložení kontejnerů TKO,
- f) výtahy a výtahové šachty včetně strojoven,
- g) místnosti kotelen, rozvody tepla v domě, a to po měřiče tepla (uzávěry v jednotlivých jednotkách,
- h) rozvody vody od hlavního vodoměru po měření v jednotlivých jednotkách, včetně stoupacího vedení v instalačních šachtách,
- i) stoupací a vodorovné vedení ve společných částech domu a ostatní součásti, které nejsou vymezeny jako součást příslušných jednotek a vybavení,
- j) kanalizace od šachty před domem po odbočky do jednotek umístěné na stoupacím vedení v instalační šachtě,
- k) kabelové připojení k hlavnímu rozvaděči včetně domovního vedení z hlavního rozvaděče až k bytovým rozvodnicím včetně hlavního rozvaděče,
- l) vedení vzduchotechniky ve společných částech domu a ve stoupačkách včetně napojení na odbočku k jednotkám,
- m) zatrubkování a další příslušenství použité pro rozvod TV signálu a rozvod datových kabelů ve společných částech domu od serverovny v domě až po odbočky k jednotlivým bytovým jednotkám včetně rozbočovače,
- n) hromosvody,
- o) instalační šachty,
- p) ruční hasicí přístroje, hydranty,
- q) vchod do domu,
- r) listovní schránky, domovní rozvody zvonků, domácí vrátný,
- s) výplně otvorů, úpravy povrchů, podlahy, izolace, truhlářské, zámečnické a klempířské výrobky na společných částech domu,
- t) společné pevně zabudované technické zařízení a vybavení společných prostor,
- u) venkovní úpravy: přístupové a příjezdové komunikace a chodníky, venkovní parkovací stání v 1.NP, venkovní schodiště z pozemku parc. č. 6/2 do 1. NP budovy, okapový chodník, vodovodní přípojka od místa napojení na vodovodní řad k patě domu, kanalizační přípojka od místa napojení na kanalizační řad po patu domu, retenční a vsakovací nádrž, včetně přítokového potrubí na pozemku parc. č. 6/2.

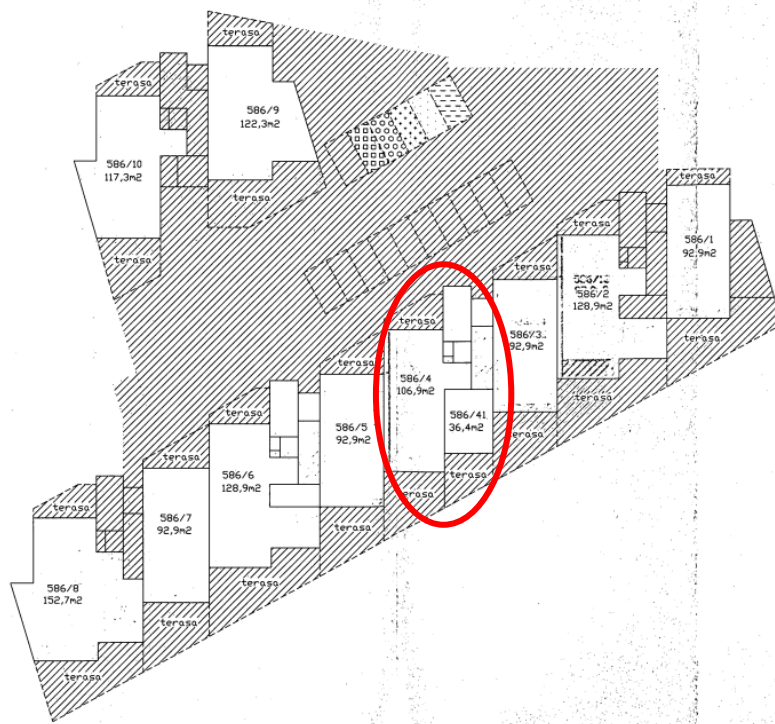
Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Dispozice 1.PP a 1.NP bytového domu č.p. 586:

1.PP



1.NP



Legenda:



Společné prostory budovy

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé nemovité věci

II. ocenění věcného břemene

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v Olomouci běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Méně se obchoduje s byty v novostavbách. V okolí nemovité věci se zobchodovaly byty v rozmezí **cca 87 až 115 tis. Kč/m²**, dle technického stavu, umístění v lokalitě, součastem a příslušenství, ale zejména velikosti bytové jednotky.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	K5	výsledná cena za m ²
byt č.1	Lazická 586/101, Olomouc-Lazce	13 508 000	1,00	154	87 714	1,00	1,00	1,03	0,97	0,97	85 006
byt č.2	Wellnerova 1322/3b, Olomouc-Nová Ulice	13 390 000	1,00	117	114 444	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	105 461
byt č.3	Sokolovská 161/2a, Olomouc-Klášteří Hradisko	11 400 000	1,03	107	109 738	1,00	1,00	0,98	1,00	0,97	104 317
byt č.4	Jarmily Glazarové 413/13a, Olomouc-Hejčín	9 670 000	1,05	101	100 530	1,00	1,00	0,97	1,02	0,97	96 480
					průměrná indexovaná hodnota						102 086

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
102	102 086	10 412 771

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4*K5

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávané bytové jednotky jsou ve srovnatelném stavu (index je roven 1);

K2 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty č. 1, 3 a 4 se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 1; srovnávaný byt č. 2 se nachází v lepší lokalitě (blíže centra města), index je menší než 1

K3 – koeficient vlivu garáže : srovnávaná nemovitá věc č. 1 má parkovací místo (nemá garáž), index je větší než 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 2 má rovněž garáž, index je roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 3 má garáž se sklepem, ale výrazně větší plochy než oceňovaná, index je menší než 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 4 má dvě garážová stání, index je menší než 1.

K4 – Koeficient součástí a příslušenství (terasy, balkóny): porovnávaná nemovitá věc č. 1 má více teras (4), index je menší než 1. Porovnávané nemovité věci č. 2 a 3 mají srovnatelné příslušenství (2 terasy), index je roven 1; srovnávaná bytová jednotka č. 4 má pouze 1 terasu, index je větší než 1

K5 – objektivizační koeficient – rozestavěná jednotka: znalec zohlednil skutečnost, že oceňovaná jednotka je zapsána v katastru nemovitostí jako „rozestavěná“. Bude nutné dořešit zkolaudování jednotky, index je menší než 1

Korekce ceny na faktor času – Srovnávané nemovité věci č. 1 a 2 byly prodány v aktuální době, index je roven 1. Srovnávané nemovité věci č. 3 a 4 byly prodány v loňském roce, kdy ceny byly na nižší úrovni než v letošním roce, kdy ceny bytů opět rostou. Znalec uplatnil přírážku, index je větší než 1.

Cena nemovité věci určena srovnáním):

10 412 771,- Kč

Pozn.: cena zahrnuje jak cenu bytu, tak cenu garáže a spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na pozemcích.

II) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 2914 je v části C uvedeno:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
distribuční soustavy – kabelového vedení NN

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. EP-12-8003053/002, 63018 ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 12:36:58. Zápis proveden dne 25.11.2016.

V-18517/2016-805

Pořadí k 01.11.2016 12:36

Přes pozemek vede inženýrská síť – kabelové vedení NN.

Jelikož nelze zjistit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s § 16b zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Cena věcného břemene

10 000,- Kč

**Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnických podílů 1069/69943 a 240/69943
(tj. 1309/69943) činí:**

- 187,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že bytové jednotky se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 87 až 115 tis. Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do stavu bytu, velikosti bytu, součástí a příslušenství (garáže, terasy), případně umístěním v lokalitě, či kolaudaci, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K5).

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

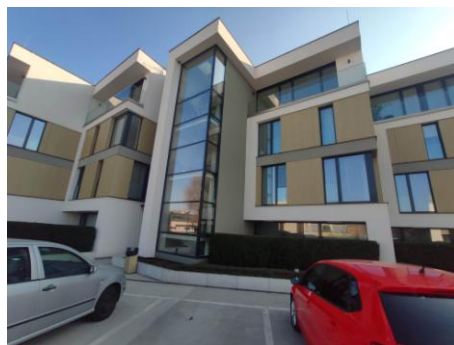
Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu s byty.

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

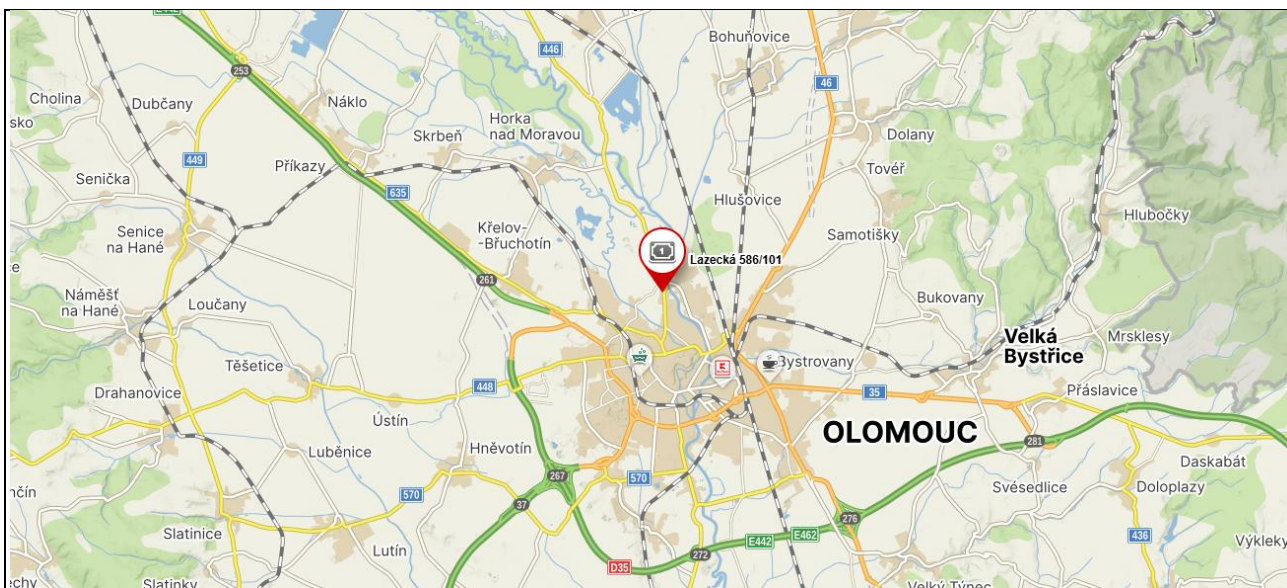
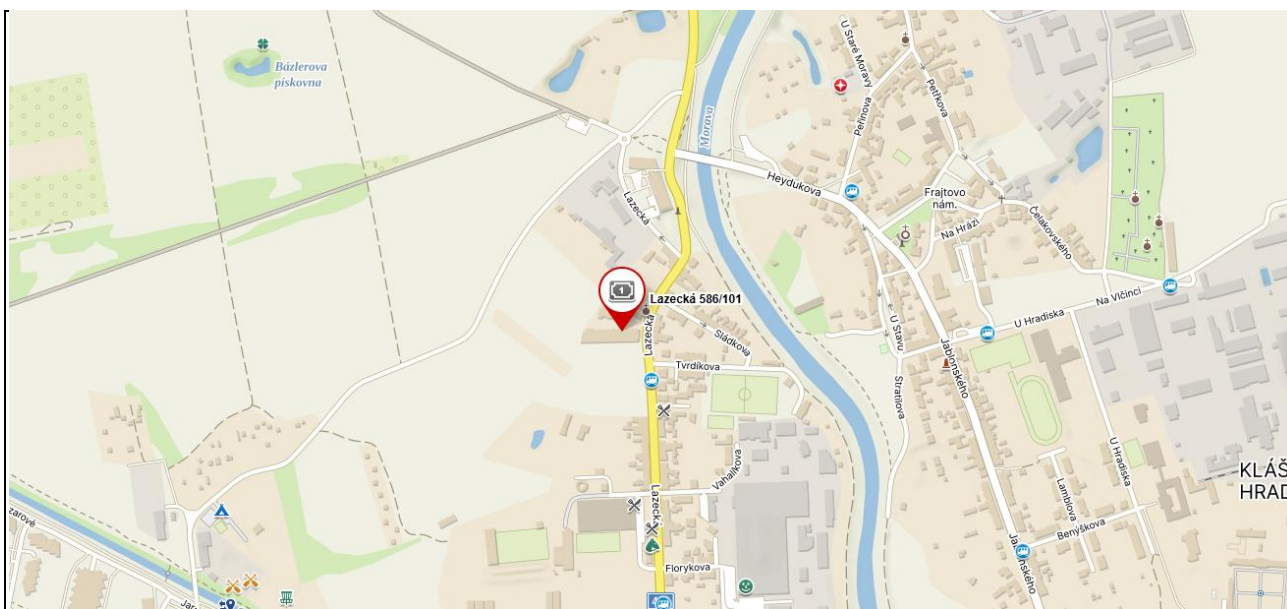
Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 5+kk, ul. Lazecká 586/101, Olomouc-Lazce

Realizovaná cena: 13 508 000,- Kč

Užitná plocha: 154 m² (bez teras)

Nabízíme k prodeji byt s dispozicí 5+kk, který zahrnuje čtyři terasy o celkové velikosti 72 m² (přístupné z každé místnosti) a výtah, jenž vede přímo do bytu. Okolí domu je oplocené a uzavřené. K bytu náleží jedno parkovací místo, je možné zakoupit i další parkovací místa nebo garáže. Byt se nachází v posledním, čtvrtém nadzemním podlaží. Dispoziční řešení bytu je velmi praktické a promyšlené, a samotné vybavení bytu je nadstandardní. Byt je klimatizován a vybaven rekuperací ve všech místnostech. Součástí bytu je také moderní zabezpečovací systém.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2025

Řízení č.: **V-2023/2025-805**



Nemovitá věc č. 2

Byt 3+1, ul. Wellnerova 1322/3b, Olomouc-Nová Ulice

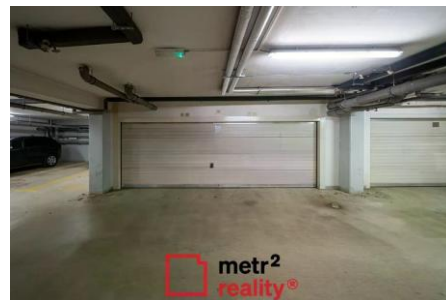
Realizovaná cena: 13 390 000,- Kč včetně garáže

Užitná plocha: 117 m² (bez terasy)

Nabízíme byt v nejvyšším podlaží komplexu s dispozicí 3+1 s venkovní terasou po celém obvodu bytu, přístupná ze všech obytných místností a dělená uprostřed prosklenou zimní zahradou, to vše o celkové ploše 25 m². JV orientace. Byt prošel v r. 2018 celkovou rekonstrukcí. Byt má obývací pokoj s jídelnou a oboustrannou krbovou vložkou mezi obývacím pokojem a ložnicí. Kuchyně má kuchyňskou linku s vestavěnými spotřebiči a ostrůvek. V bytě jsou 2 pokoje a 2 samostatné koupelny s podlahovým vytápěním, jedna s vanou, druhá se sprchovým koutem, v každé se nachází WC. V bytě jsou masivní dřevěné podlahy a obklady, dřevěné dveře se světlou výškou 2,30 m, dřevěný lakovaný nábytek na míru, velkoformátová dlažba a obklady. Na oknech jsou dálkově ovládané hliníkové předokenní žaluzie. Byt má bezpečnostní vstupní dveře a je napojen na pult centralizované ochrany vč. alarmu se systémem Jablotron s ovládáním přes mobilní telefon. Na chodbě před bytem je skladovací komora (cca 4,9 m³). Byt má vlastní podzemní garáž min. pro 2 vozidla cca 39 m² s napojením na výše zmiňovaný bezpečnostní systém, s el. dálkově ovládanými vraty. Vysokorychlostní internet + TV přes zavedený optický kabel, datové rozvody ve všech místnostech.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2025

Řízení č.: **V-1077/2025-805**



Nemovitá věc č. 3

Byt 4+kk, ul. Sokolovská 161/2a, Olomouc-Klášteří Hradisko

Realizovaná cena: 11 400 000,- Kč včetně garáže

Užitná plocha: 107 m²

Nabízíme byt 4+kk s terasami v šestipodlažním bytovém domě. Objekt je bezbariérový a má energetický štítek třídy C. Vstupní prostor je pod dohledem kamerového systému. Byt je mezonetový umístěný v 5 a 6. nadzemním podlaží. Byt má velkoformátová okna. Vstup do bytu je z pavlače. Zádveří má vestavěnou skříň, navazuje na chodbu se vstupem do koupelny s umyvadlem, WC, sprchou a místem pro pračku se sušičkou. Dále je zde šatna a vstup do hlavního obytného prostoru, kde je místo pro kuchyňskou linku s vestavěnými spotřebiči. Z obývacího pokoje je výstup na krytou terasu. Po schodišti z masivního dřeva a skleněným zábradlím se jde do horní obytné části. Zde je hlavní ložnice s předokenní elektrickou roletou a dva pokoje, z nichž ten jižní má výstup na druhou, vlastní terasu. Ve středu dispozice je koupelna s vanou, umyvadlem a úložným prostorem a další oddělené WC. K bytu patří garáž se sklepem o celkové výměře 36 m². V rámci vlastnictví jednotky je možnost užívat společné prostory domu včetně kolárny.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-13502/2024-805**



Nemovitá věc č. 4

Byt 4+kk, ul. Jarmily Glazarové 413/13a, Olomouc-Hejčín

Realizovaná cena: 9 670 000,- Kč včetně garážových stání

Užitná plocha: 101 m²

Nabízím k prodeji byt 4 + kk s terasou. Orientace terasy na jihovýchod. Byt má okna na východní i západní stranu, zasklení izolačními trojskly bez klimatizace. Podlaha v bytě je odolný vinyl, v koupelně a na WC dlažba. Kuchyň je od obývacího pokoje výrazněji oddělena. K bytu náleží dvě garážová stání pod domem s blízkostí výtahu a dálkově ovládanými vraty garáže. Součástí bytu je sklep. Dům byl kolaudován v roce 2015 a byt je ve velmi zachovalém stavu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-8969/2024-805**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: *MUDr. Viktor Růžička, Vrbová 297/3, Olomouc – Chomutov, 783 35*

Na vědomí: **Mgr. Zdeněk Ráček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 6.3.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 179 EX 445/24-111** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Zdeněkem Ráčkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- rozestavěná jednotka číslo 586/4 v budově č.p. 586, stojící na pozemku parc. č. St. 7/2 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Olomouc, katastrální území Lazce, na listu vlastnictví č. 3052 s podílem na společných částech nemovitosti o velikosti 1069/69943

- garáž číslo 586/108 v budově č.p. 586, stojící na pozemku parc. č. St. 7/2 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Olomouc, katastrální území Lazce, na listu vlastnictví č. 3052 s podílem na společných částech nemovitosti o velikosti 240/69943

na den

21. března 2025 od 15:00 do 15:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí I. část. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

Příloha č. 5: Doručení datové schránky



Doručení datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1489996350
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručena
Datum a čas doručení: 6.3.2025 v 10:09:33

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: Viktor Růžička, Vrbová 297/3, Chomoutov, 78335 Olomouc, CZ
ID schránky: u5yj4us
Typ schránky: Fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 179 EX 445/24
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

6.3.2025 v 09:29:10 EV0: Datová zpráva byla podána.
6.3.2025 v 09:29:11 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
6.3.2025 v 10:09:33 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 586/4 a garáže č. 586/108, umístěných v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 1069/69943 a 240/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 3052 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc, určuji před odečtením věcného břemene ve výši

10 412 771,- Kč

slovy: deset-milionů-čtyři-sta-dvanáct-tisíc-sedm-set-sedmdesát-jedna-koruna-česká

2) Ocenění závad, které prodejem nezaniknou (věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení NN), ocenění ve výši spoluvlastnických podílů ve výši 1069/69943 a 240/69943:

-187,- Kč

Slovy: jedno-sto-osmdesát-sedm-korun-českých

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 586/4 a garáže č. 586/108, umístěných v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 1069/69943 a 240/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 3052 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc, určuji po odečtení věcného břemene ve výši

10 412 584,- Kč

slovy: deset-milionů-čtyři-sta-dvanáct-tisíc-pět-set-osmdesát-čtyři-koruny-české

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

5) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemenu.

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

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

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 13450/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 28.4.2025



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