

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3810/56/2026

**O obvyklé ceně nemovitosti** - bytové jednotky č. 671/5 v bytovém domě č.p. 671 na pozemku parc.č. 1815, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV č. 5754.



**Objednatel posudku:**

**Rexim Reality s.r.o.**

Bavorská 856/14

160 00 Praha 5 - Stodůlky 6

Obvyklá cena nemovitosti, dobrovolná dražba nemovitosti.

Č.j.: 3810/56/2026.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 17.6.2026 vypracoval:**

**Ing. Petr Kreuzer**

Jandova 150/4

748 01 Hlučín - Darkovičky

tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 24.06.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 671/5 v bytovém domě č.p. 671 na pozemku parc.č. 1815, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV č. 5754.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 nikoliv v tísně.

### Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.06.2026 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.5.2026 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 5754;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané z předané fotodokumentace interiérů oceňované bytové jednotky;
- informace a údaje z prohlášení vlastníka bytového domu;
- skutečnosti zjištěné na místě.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka  
Adresa předmětu ocenění: 17. listopadu 671/7  
789 01 Zábřeh  
LV: 5754  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Šumperk  
Obec: Zábřeh  
Katastrální území: Zábřeh na Moravě  
Počet obyvatel: 13 320  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 641,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 831,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - bytová jednotka č. 671/5 v bytovém domě č.p. 671 na pozemku parc.č. 1815, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV č. 5754.

**Bytový dům** – s oceňovanou bytovou jednotkou se nachází v širším centru města Zábřeh, okr. Šumperk, při ul. 17. listopadu. Jedná se o klidnou, nerušenou lokalitu, vhodnou k bydlení. Okolní zástavbu tvoří především objekty panelových bytových domů. Bytovým dům je panelový, bez podsklepení, s 5-ti NP s plochou střechou. Objekt je v dobrém technickém stavu po revitalizacích – nová střešní krytina a klempířské prvky, plastová okna, vnější zateplení s novou fasádní omítkou, úpravy vstupů a spol. prostor, stupačky. V domě není výtah.

**Bytová jednotka č. 671/5** – se nachází ve 2.NP bytového domu. Jedná se o byt 2+1 s celkovou podlahovou plochou 51,10m<sup>2</sup> + balkón 1,90m<sup>2</sup> + sklep v 1.NP 1,0m<sup>2</sup>. Započitatelná užitná plocha jednotky je 51,10 + (1,90+1)/2 = 52,55m<sup>2</sup>. Vstup do bytové jednotky nebyl umožněn. Informace o

technickém stavu byly čerpány z ústních sdělení majitelů sousedních byt. jednotek a předaného, původního ocenění z roku 2021. Dle získaných informací je bytová jednotka v původním technickém stavu – původní umakartové bytové jádro s původním vybavením koupelny a WC, původní instalace, omítky, podlahy, původní kuch. linka. Nověji byla vyměněny okna za plastová v rámci revitalizace bytového domu a provedena oprava balkónu.

Omítky jsou hladké, podlahy vlysové nebo PVC, soc. zařízení je běžně vybaveno (sanita), v kuchyni je kuch. linka se spotřebiči, dveře dřevěné, okna plastová, vytápění a ohřev TUV je centrální dálkový.

K bytové jednotce se váže podíl o velikosti 239/10000 na společných částech domu č.p. 671 a na pozemku parc.č. 1815. Tento pozemek je téměř zcela zastavěn stavbou bytového domu.

## 3.2. Obsah

1. Bytová jednotka č. 671/5
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1815

### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno užívání

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30
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: Základní vybavenost (obchod a ambulatní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,469}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,469}$$

## 1. Bytová jednotka č. 671/5

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 638,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
kuchyně:	8,90 *	1,00 =	8,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,10 *	1,00 =	18,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m <sup>2</sup>
WC:	0,9 *	1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,20 *	1,00 =	12,20 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m <sup>2</sup>
sklep:	1,00 *	0,10 =	0,10 m <sup>2</sup>
balkón:	1,90 *	0,17 =	0,32 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>51,52 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,421}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,360**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,080**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,638,- \text{ Kč/m}^2 * 0,421 = 18\,371,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 51,52 \text{ m}^2 * 18\,371,60 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,080 = 1\,390\,226,30 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,390\,226,30 \text{ Kč}}$$

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. 1815

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 0,970 * 1,080 = 1,425$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 831,-	1,425		2 609,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1815	596	2 609,18	1 555 071,28
Stavební pozemek - celkem			596		<b>1 555 071,28</b>

**Pozemek parc.č. 1815 - cena zjištěná celkem = 1 555 071,28 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 1815 = 1 555 071,28 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 555 071,28 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 390 226,30 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**



## 4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

### 1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 10/2025 (V-7844/2025-809) – ul. 17. listopadu 673/9, Zábřeh - bytu 2+1 o rozloze 52m<sup>2</sup>, který se nachází v Zábřeze na ulici 17. listopadu. Byt se nachází na 5. podlaží panelového domu, který je ve velmi dobrém stavu. Byt je v udržovaném stavu se zánovní kuchyňskou linkou. Pokoje jsou neprůchozí, plastová okna samozřejmostí, podlahová krytina jsou parkety.

Započitatelná užitná plocha: 53m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej 10/2025: 3.110.000,- Kč ( = cca 58.679,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je v mírně lepším technickém stavu (nová kuch. linka) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, byt je srovnatelného vybavení a provedení, srovnatelná velikost, srovnatelný technický stav bytového domu.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 52.811,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

## 2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2025 (V-8212/2025-809) – ul. Kosmonautů 538/6, Zábřeh - byt 2+1 ve 3. NP zatepleného domu na ulici Kosmonautů. Byt je v osobním vlastnictví a jeho výměra činí 44,62m<sup>2</sup> + sklep 2,90m<sup>2</sup>. Byt prošel částečnou rekonstrukcí: jsou zde rozvody vody v plastu, elektřina v mědi, plastová okna.

Započitatelná užitná plocha: 46,07m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej 11/2025: 3.090.000,- Kč (= cca 67.072,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je v lepším technickém stavu (částečné rekonstrukce) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80, byt je srovnatelného vybavení a provedení, srovnatelná velikost, srovnatelný technický stav bytového domu.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 53.657,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

### 3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2026 (V-724/2026-809) – ul. Žerotínov 315/7, Zábřeh - byt 2+1 částečně v původním stavu s koupelnou po rekonstrukci. Byt se nachází ve 2.NP panelového domu po revitalizaci v blízkosti centra města.

Započítatelná užitná plocha: 45,0m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej 01/2026: 2.690.000,- Kč (= cca 59.778,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je v lepším technickém stavu (částečné rekonstrukce) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85, byt je srovnatelného vybavení a provedení, srovnatelná velikost, srovnatelný technický stav bytového domu.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 50.811,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy

#### **Vyhodnocení porovnávací metody:**

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 50.811,- až 53.657,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy  
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 52.426,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy  
**52,55m<sup>2</sup> (započítatelné užitné plochy oceňované byt. jednotky) x 52.426,- Kč/m<sup>2</sup> = 2.754.986,- Kč**

#### 4.4. Porovnávací hodnota nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka č. 671/5 je zatížena věcným břemenem užívání ve prospěch oprávněné - p. Vlasty Křížové (rok narození 1933). K tomuto znaleckému posudku byla předložena smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.4.2018 (Smlouva viz přílohy posudku). Oprávněná má právo výhradního a doživotního užívání oceňované bytové jednotky. Po provedené analýze trhu je srovnatelné obvyklé nájemné stanoveno ve výši 2.600,- Kč/m2/rok.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 93 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

#### Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Užívání - oprávněná p. Vlasta Křížová 51,52 m <sup>2</sup>	2 600,-	133 952,-	0,00	133 952,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				133 952,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 133 952,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 133\,952,00 * ((1 + 5,5\%)^2 - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^2)$$

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 247 318,22 Kč**

#### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno užívání

247 318,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:

**247 318,- Kč**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **Rekapitulace**

<b>Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)</b>	<b>1.427.390,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti</b>	<b>2.754.986,- Kč</b>
<b>Věcné břemeno užívání</b>	<b>247.318,- Kč</b>

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

## **6. ZÁVĚR**

### **Stanovení obvyklé ceny**

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují

### **současnou obvyklou cenu nemovitosti**

bytové jednotky č. 671/5 v bytovém domě č.p. 671 na pozemku parc.č. 1815, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk, zapsáno na LV č. 5754, po zaokrouhlení na:

**Obvyklá cena nemovitosti**

**2.755.000,-Kč**

slovy: dvamilionysedmsetpadesátpěttisíc Kč

**Věcné břemeno**

**247.318,-Kč**

slovy: dvěstěčtyřicetsedmtisíctřistaosmnáct Kč

V Hlučíně dne 24.6.2026

Ing. Petr Kreuzer  
Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3810/56/2026.

## Fotodokumentace





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2026 11:35:02

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

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541354 Zábřeh

Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě

List vlastnictví: 5754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gruber Daniel, 17. listopadu 671/7, 78901 Zábřeh	940223/6151	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	671/5	byt		byt.z.	239/10000
Vymezeno v:					
	Budova	Zábřeh, č.p. 671, byt.dům, LV 5598 na parcele	1815, LV 5598		
	Parcela	1815	zastavěná plocha a nádvoří		596m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

zástavní smlouva č. 53368, k zajištění:

- jistiny úvěru ve výši 1370000 Kč

- dluhů, které vznikly nebo vzniknou dle smlouvy o úvěru ze stavebního spoření č. 4834/2021/01 do 25.3.2050, a to do celkové výše 2055000 Kč

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Jednotka: 671/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 53368 ze dne 08.04.2021.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021 15:40:25. Zápis proveden dne  
06.05.2021.

V-3125/2021-809

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 4428632904/34 ze dne 02.07.2025. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 08:57:29. Zápis proveden dne 05.08.2025.

V-5006/2025-809

Pořadí k 14.04.2021 15:40

Související zápisy

Podzástavní právo

č. 2019-0084/81, k zajištění pohledávky:

- jistiny úvěru až do výše 30.000.000,- Kč

- budoucí dluhy, dle smlouvy o úvěru č. 2019-0084, které nepřekročí částku ve výši  
60.000.000,- Kč, které vzniknou za 20 let po dni uzavření podzástavní smlouvy

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2019-0084/81 ze  
dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 15:49:56. Zápis  
proveden dne 02.09.2025; uloženo na prac. Šumperk

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541354 Zábřeh  
Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě List vlastnictví: 5754  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5789/2025-809

Pořadí k 11.08.2025 15:49

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 07.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2025 09:10:00. Zápis proveden dne 14.08.2025; uloženo na prac. Šumperk  
Z-4850/2025-809

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral,  
Evropská 657/120, 160 00 Praha 6-Dejvice

Povinnost k

Gruber Daniel, 17. listopadu 671/7, 78901 Zábřeh,  
RČ/IČO: 940223/6151  
Jednotka: 671/5

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 140 EX 00070/26-009 ze dne 21.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2026 12:00:01. Zápis proveden dne 11.05.2026.

Z-2436/2026-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Gruber Daniel, 17. listopadu 671/7, 78901 Zábřeh,  
RČ/IČO: 940223/6151

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 140 EX 00070/26-012 ze dne 21.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2026 17:00:02. Zápis proveden dne 11.05.2026; uloženo na prac. Šumperk

Z-2184/2026-809

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2018 11:32:58. Zápis proveden dne 23.05.2018.

V-3136/2018-809

Pro: Gruber Daniel, 17. listopadu 671/7, 78901 Zábřeh

RČ/IČO: 940223/6151

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541354 Zábřeh  
Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě List vlastnictví: 5754  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

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

Vyhotoveno: 25.05.2026 11:49:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.



**DAROVACÍ SMLOUVA**  
a  
**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE UŽÍVÁNÍ**

*uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2055 a násl., dále § 1297 zákona  
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „OZ“)  
ve spojení s § 1105 OZ  
(dále jen „Smlouva“)*

mezi

dárkyně a oprávněná ze služebnosti bytu .....

**Vlasta Křížová**, rodné číslo 335819/412, trvale bytem 17. listopadu 617/7, 78901 Zábřeh

a

obdarovaným a povinným ze služebnosti bytu .....

**Daniel Gruber**, rodné číslo 940223/6151, trvale bytem 17. listopadu 832/3, 78901 Zábřeh

**I.**

**Předmět darování**

1. Dárkyně je podle výpisu z listu vlastnictví č. 5754 pro katastrální území Zábřeh na Moravě výlučným vlastníkem *bytové jednotky č. 671/5* v domě č.p. 671 (byt. dům) v části Zábřeh na pozemku parc. č. 1815 (zastavěná plocha a nádvoří, 596 m<sup>2</sup>) v k.ú. Zábřeh na Moravě, se spoluhl. podílem 239/10000 na společných částech domu a na pozemku parc. č. 1815.  
Byt se nachází ve 2. podlaží bytového domu a je o velikosti 2+1 s celkovou výměrou 52,10 m<sup>2</sup>.

Jednotka č. 671/5 se skládá z

kuchyně	8.90 m <sup>2</sup>	koupelna	2.10 m <sup>2</sup>
pokoj	18.10 m <sup>2</sup>	WC	0.9 m <sup>2</sup>
pokoj	12.20 m <sup>2</sup>	sklep	1.00 m <sup>2</sup>
předsíň	8.90 m <sup>2</sup>		

balkon - plocha 1.90 m<sup>2</sup> se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu

2. Nemovitá věc popsaná v čl. I odst. 1 Smlouvy je dále uváděna jako „Předmět daru“.
3. Dárkyně má v úmyslu bezplatně převést na obdarovaného vlastnické právo k Předmětu daru a obdarovaný má zájem vlastnické právo k Předmětu daru nabýt.
4. Dárkyně a obdarovaný prohlašují, že jsou osoby blízké ve smyslu § 22 OZ.

**II.**

**Darování (projev vůle)**

1. Dárkyně touto smlouvou bezplatně převádí na obdarovaného vlastnické právo k Předmětu daru a obdarovaný jej do svého vlastnictví přijímá.



CUZK 100005705530

2. Vlastnictví k Předmětu daru nabývá obdarovaný vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s tím, že právní účinky vkladu nastanou ke dni, kdy návrh na zápis dojde příslušnému katastrálnímu úřadu, kterým je Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

### III.

#### Zřízení věcného břemene užívání/ služebnosti

1. Obdarovaný nabývá darem do svého výlučného vlastnictví nemovitou věc popsanou v čl. I odst. 1 Smlouvy. Na základě výslovné dohody obou smluvních stran uzavírají výše uvedení účastníci věcné břemeno užívání, kdy si oprávněná z věcného břemene vyhrazuje právo výhradního užívání bytu č. 671/5 včetně veškerých součástí a příslušenství.
2. Povinný prohlašuje, že si je vědom své povinnosti umožnit oprávněné nerušené vykonávání služebnosti popsané v čl. III odst. 1 Smlouvy a zdržet se všech úkonů, které by oprávněné právo užívání znemožňovaly nebo omezovaly.
3. Služebnost dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně. Oprávněná a povinný prohlašují, že jsou osoby blízké ve smyslu § 22 OZ.

### IV.

#### Prohlášení smluvních stran a jiná ujednání

1. Dárkyně seznámila obdarovaného se stavem Předmětu daru a současně prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy na Předmětu daru neváznou žádné dluhy, nedoplatky, zástavní práva, zadržovací práva, předkupní práva či jiná práva třetích osob.

### V.

#### Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a může být změněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi smluvními stranami.
3. Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž jedno (1) vyhotovení je určeno pro účely zápisu vlastnického práva ve prospěch obdarovaného a práva zřízení služebnosti užívání ve prospěch oprávněných do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážně míněné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Zábřehu dne 23. dubna 2018.

Dárkyně a oprávněná ze služebnosti bytu:

*Vlasta Křížová*

Vlasta Křížová

Obdarovaný a povinný ze služebnosti bytu:

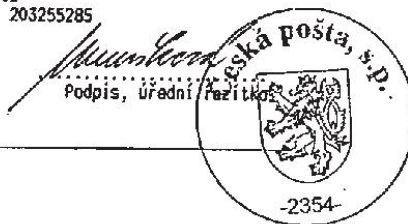
*Daniel Gruber*

Daniel Gruber

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 78901-0061-0915  
Podle ověřovací knihy pošty: Zábřeh

Vlastnoručně podepsal: Daniel Gruber  
Datum a místo narození: 23.02.1994, Zábřeh okr. Šumperk, CZ  
Adresa pobytu: Zábřeh okr. Šumperk  
17. listopadu 832/3, CZ  
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 203255285  
Občanský průkaz

Zábřeh dne 26.04.2018  
Menšíková Štěpánka



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 78901-0061-0916  
Podle ověřovací knihy pošty: Zábřeh

Vlastnoručně podepsal: Vlasta Křížová  
Datum a místo narození: 19.08.1933, Zábřeh okr. Šumperk, CZ  
Adresa pobytu: Zábřeh okr. Šumperk  
17. listopadu 671/7, CZ  
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 114531528  
Občanský průkaz

Zábřeh dne 26.04.2018  
Menšíková Štěpánka



Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, odpadů apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vstupní dveře do bytu, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou také vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od bytového elektroměru, vodoměr na studenou a teplou vodu. K vlastnictví jednotky č.671/4 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 72.30/2179.60 m<sup>2</sup> tj. 332/10000 na společných částech budovy a na pozemku p.č. 1815 zastavěná plocha a nádvoří.

5. Jednotka č.671/5 - byt 2+1 umístěný v 2.podlaží

celková plocha s příslušenstvím je 52.10 m<sup>2</sup>

Jednotka č.671/5 se skládá z

kuchyně	8.90 m <sup>2</sup>	koupelna	2.10 m <sup>2</sup>
pokoj	18.10 m <sup>2</sup>	WC	0.9 m <sup>2</sup>
pokoj	12.20 m <sup>2</sup>	sklep	1.00 m <sup>2</sup>
předsíň	8.90 m <sup>2</sup>		

balkon - plocha 1.90 m<sup>2</sup> se nezapočítává do celkové podlahové plochy byt.jednotky

Vybavení bytové jednotky

a) kuchyňská linka	1 ks	e) WC mísa s nádrží	1 ks
b) sporák	1 ks	f) baterie míchací	2 ks
c) vana	1 ks	g) otopná tělesa	3 ks
d) umyvadlo	1 ks		

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, odpadů apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vstupní dveře do bytu, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou také vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od bytového elektroměru, vodoměr na studenou a teplou vodu. K vlastnictví jednotky č.671/5 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 52.10/2179.60 m<sup>2</sup> tj. 239/10000 na společných částech budovy a na pozemku p.č. 1815 zastavěná plocha a nádvoří.

6. Jednotka č.671/6 - byt 2+1 umístěný v 2.podlaží

celková plocha s příslušenstvím je 51.40 m<sup>2</sup>

Jednotka č.671/6 se skládá z

kuchyně	8.90 m <sup>2</sup>	koupelna	2.10 m <sup>2</sup>
pokoj	18.10 m <sup>2</sup>	WC	0.9 m <sup>2</sup>
pokoj	12.40 m <sup>2</sup>	sklep	1.00 m <sup>2</sup>
předsíň	8.00 m <sup>2</sup>		

balkon - plocha 1.90 m<sup>2</sup> se nezapočítává do celkové podlahové plochy byt.jednotky

Vybavení bytové jednotky

a) kuchyňská linka	1 ks	e) WC mísa s nádrží	1 ks
--------------------	------	---------------------	------

