



EqSA

Znalecký posudek č. 025569/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov,
ve vlastnictví Pospíšil Viktor,
trvale bytem Hrabenov 5, 789 63 Ruda nad Moravou**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 9349/21-303

V Praze dne 29. 5. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ.....	3
2 VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat	4
3 NÁLEZ.....	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat	5
3.2 Výčet dat	5
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov.....	5
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	12
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí.....	12
3.3.1 Metody tržního ocenění.....	12
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování.....	13
4 POSUDEK	15
4.1 Popis postupu při analýze dat	15
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	15
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov.	18
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů	22
4.5 Výsledky analýzy dat	22
5 ODŮVODNĚNÍ	23
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	23
5.2 Kontrola postupu znalce	23
6 ZÁVĚR.....	24
SEZNAM PŘÍLOH.....	26
POSLEDNÍ STRANA.....	27
ZNALECKÁ DOLOŽKA	27

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov (rodinný dům č. p. 5 včetně příslušného pozemku parc. č. St. 64 a pozemek zahrady parc. č. 90/1), ve vlastnictví Viktor Pospíšil, trvale bytem Hrabenov 5, 789 63 Ruda nad Moravou, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 9349/21-303, od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 21. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov je po zaokrouhlení stanoven na:

1 953 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion devět set padesát tři tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 27 stran textu a 22 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 29. 5. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Územní plán obce Ruda nad Moravou <www.ruda.cz> pro získání informací o území;
- [3] Provedené místní šetření;
- [4] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [5] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [6] Výpis z KN na LV č. 570 k. ú. Hrabenov k datu 25. 3. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [7] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [8] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [9] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [10] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [11] Skutečně realizované transakce;
- [12] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému byla Znalcem zaslána dne 25. 3. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Na zaslanou žádost povinný nereagoval. Datum místního šetření bylo stanoveno na základě Usnesení č. j. 204 EX 9349/21-303, a to na 21. 4. 2026. V určený termín bylo místní šetření provedeno za účasti zástupce Zadavatele a zámečníka, který umožnil přístup do předmětných nemovitých věcí.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního i vnitřního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 570 k. ú. Hrabenov.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Olomoucký
Okres	Šumperk
Obec	Ruda nad Moravou
Katastrální území	646393 Hrabenov
List vlastnictví	570
Vlastník	Viktor Pospíšil, trvale bytem Hrabenov 5, 789 63 Ruda nad Moravou.
Nemovité věci	Rodinný dům č. p. 5 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 64 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 90/1.
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní, jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého; Zákaz zcizení; Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého; Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.
Poznámky	Zahájení exekuce, jako související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Plomby a upozornění	Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou V-2243/2026-809.
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Znalcem byla na příslušném katastrálním úřadu vyžádána Kupní smlouva k předmětným nemovitým věcem vedená pod V-6483/2017-809.
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům č. p. 5 včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 64 a pozemek zahrady parc. č. 90/1. Předmětné nemovité věci spolu tvoří jednotný funkční celek. Nemovité věci zapsané na LV č. 570 k. ú. Hrabenov se nachází v Olomouckém kraji, v obci Ruda nad Moravou.

Ruda nad Moravou je obec v okrese Šumperk v Olomouckém kraji, situovaná přibližně 9 km západně od Šumperka a asi 50 km severozápadně od Olomouce. Obcí protéká řeka Morava. V obci žije přibližně 2 549 obyvatel (údaj k 1. 1. 2026 dle Českého statistického úřadu). Obec se rozkládá na ploše 24,98 km² a leží v nadmořské výšce 325 m n. m. Administrativně se člení na šest částí: Ruda nad Moravou, Bartoňov, Hostice, Hrabenov, Radomilov a Štědrákova Lhota.

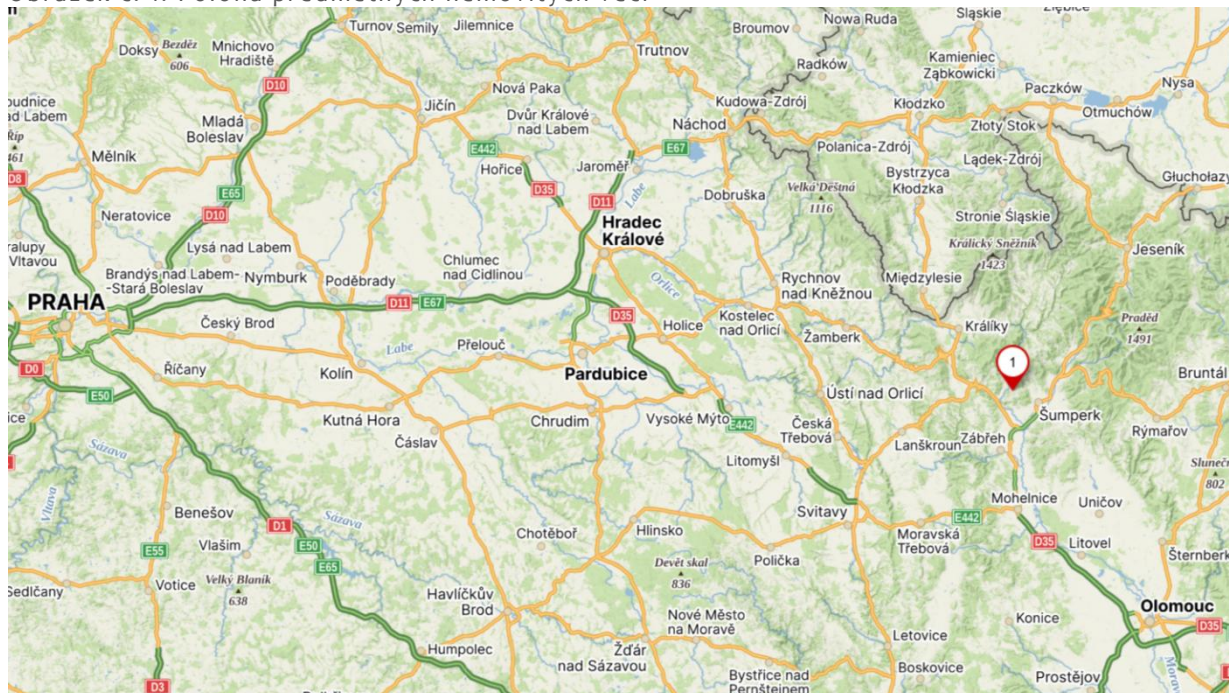
V obci je dostupná základní občanská vybavenost, včetně základní školy, mateřské školy, prodejny potravin, zdravotního střediska a základních služeb. Další nabídku obchodů, zdravotnických zařízení a služeb nabízí zejména město Šumperk, které je přirozeným spádovým centrem.

Autobusová doprava zajišťuje pravidelné spojení obce se Šumperkem a dalšími obcemi v regionu. V obci se nachází železniční stanice na regionální trati č. 292 (Zábřeh na Moravě – Hanušovice – Jeseník), která poskytuje spojení do Zábřehu na Moravě a Jeseníku. Silniční spojení je zajištěno prostřednictvím silnic II. a III. třídy; napojení na vyšší síť je dostupné přes Šumperk, odkud vede silnice I/11 a I/44.

K významným přírodním prvkům patří řeka Morava, která protéká střední částí obce. V okolí se nachází lesní porosty typické pro podhůří Jeseníků, jež se rozkládá severně od obce.

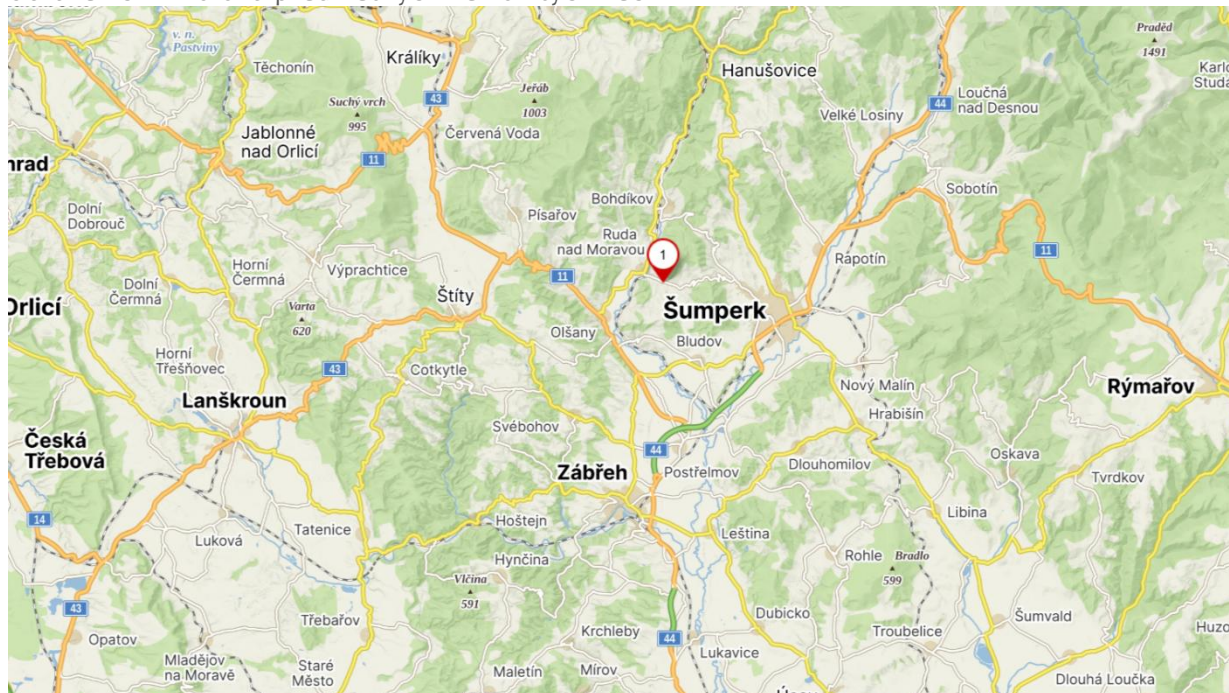
Předmětné nemovité věci jsou situovány v místní části Hrabenov. Hrabenov se nachází východním směrem od centrální části Rudy nad Moravou. Nachází se zde převážně obytná zástavba venkovského typu, několik menších provozoven a základní občanská vybavenost.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí

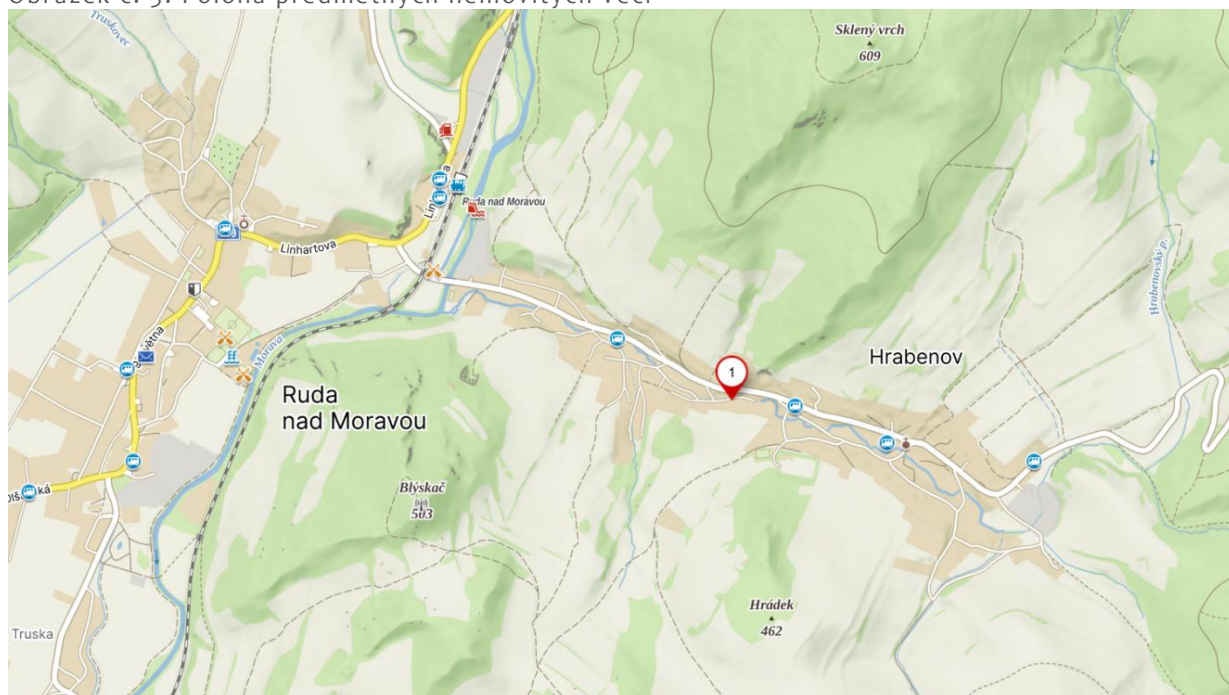


Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nachází zhruba v centrální části Hrabanova, umístěny jsou po pravé straně silnice z Rudy nad Moravou do Šumperka. Přístup k předmětným nemovitým věcem je po komunikaci se zpevněným povrchem, pozemek parc. č. 1331/1 (ostatní plocha ostatní komunikace, LV č. 10001, vlastník Obec Ruda nad Moravou). Parkovací možnosti omezené, parkování na pozemku a před domem.

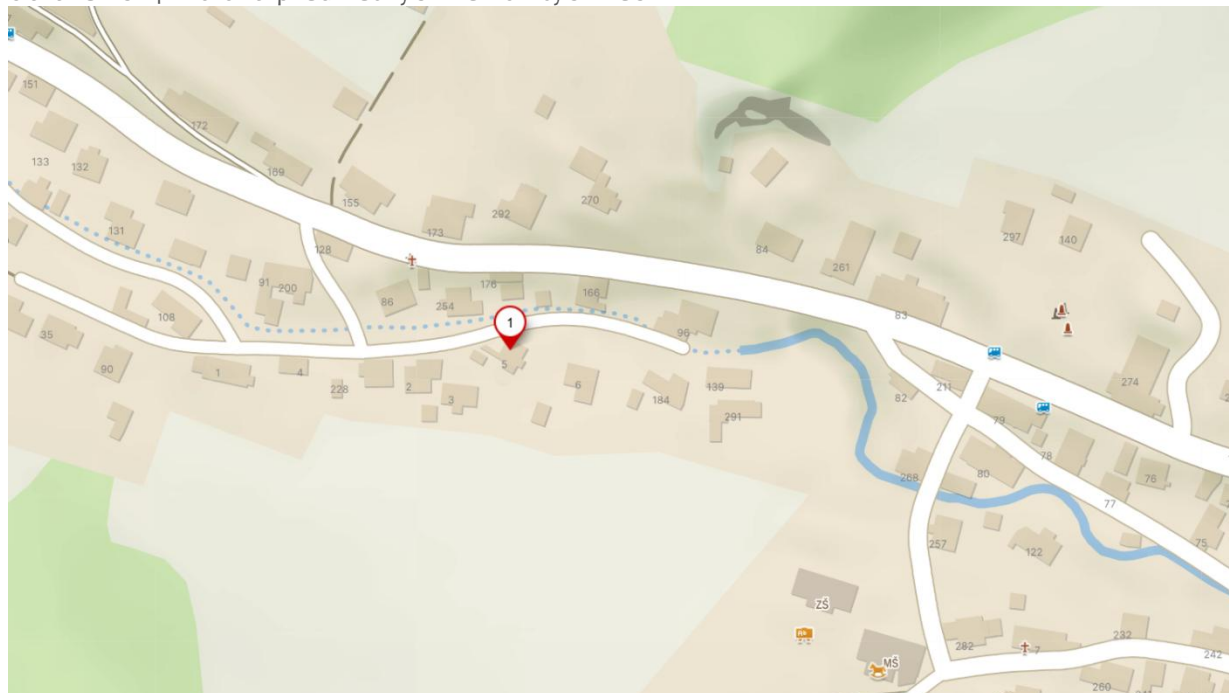
Nejbližší zastávka autobusové dopravy od domu č. p. 5 (Hrabenov, dolní zastávka) se nachází přibližně ve vzdálenosti 240 m. Železniční stanice (Ruda nad Moravou) je vzdálena cca 1,5 km.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 4: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci jsou představovány rodinným domem č. p. 5 včetně příslušných pozemků parc. č. St. 64 a parc. č. 90/1, které společně tvoří jednotný funkční celek. Níže je uveden podrobný popis výše uvedených nemovitých věcí.

Rodinný dům č. p. 5 je zděná stavba převážně ze smíšeného zdiva, nezateplená, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, nepodsklepený. Zastřešení je dřevěným krovem sedlového tvaru, bez zateplení, střešní krytina – osinkocementové šablony na prkenném podkladu. Okapy a svody pozinkové. Okna a vstupní dveře

jsou plastové vyměněné. Interiér domu je po započaté rekonstrukci, ta byla pouze zahájena (provedena výměna oken, vstupních dveří, některých interiérových dveří, část podlahových krytin a rozvodů). Vytápění domu ústřední s ocelovými radiátory, zdroj vytápění nezjištěn, stejně tak i ohřev vody. Dům je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod a tlakovou kanalizaci (plastová jímka s čerpadlem), zda jsou uvedené napojení funkční nebylo zjištěno. Dům je ve velmi špatném stavu, neobývaný, neudržovaný, ve všech prostorách se nachází značné množství odpadků, plíseň, prostory v přízemí byly vytopené vodou unikající z vnitřních rozvodů, vlhké stěny, podmáčené podlahy.

Dispozice:

: V 1. NP se nachází chodba a schodiště (podlahová krytina z PVC, stejně tak povrch schodiště, ocelové zábradlí s dřevěným madlem, vstup do jednotlivých pokojů a na zádveři), zádveři (podlaha keramická dlažba, výstup na zahradu), koupelna s WC (proveden keramický obklad stěn, podlaha s keramickou dlažbou, obezděná vana, umyvadlo, WC, otopný žebřík), pokoj (podlahová krytina koberec), kuchyně (podlahová krytina plavoucí laminátová – poškozená, kuchyňská linka včetně spotřebičů – elektrický sporák, vše poškozené, kuchyň průchozí – obloukový průchod do obývacího pokoje), obývací pokoj (podlahová krytina plavoucí laminátová).

: V podkroví se nachází chodba včetně schodiště (podlahová krytina z PVC, vstup do jednotlivých pokojů a na půdu), pokoj I (podlahová krytina koberec, průchozí pokoj – dveře na půdu), pokoj II (podlahová krytina koberec, strop opatřen polystyrenovými stropními deskami), půdní prostor (podlaha OSB desky) a půda (okna původní dřevěná, žebřík na půdní prostor v hřebenu střechy).

U domu je situován malý zděný přístavek a dřevěná kolna. Střecha je pultová, střešní krytina plechová, dřevěné plné dveře v dřevěných zárubních, dřevěné i zděné části jsou silně poškozené. Oplocení z ulice je částečně zděné, pilíře (kamenné) a dřevěné plotovky, vstupní branka a dvoukřídlá vjezdová vrata jsou z ocelových rámců a dřevěných plotovek, část oplocení je s ocelovými sloupky a plechovými plotovými poli. Podezdívka je částečně betonová, částečně kamenná. Plot je značně poškozený. Zahradní část oplocení je provedena z pletiva na ocelových sloupcích nebo dřevěným plotem. Na pozemku zahrady parc. č. 90/1 se dále nachází dřevěná kolna, přístřešek na filtraci (provedený z OSB desek) a zapuštěný bazén/zahradní jezírko (ve velmi špatném stavu). Pozemek zahrady je zatravněný a porostlý náletovými keři, neudržovaný.

Užitná plocha rodinného domu byla odhadnuta ve výši 105 m² na základě provedeného místního šetření, dle náhledu do katastru nemovitostí v návaznosti na zastavěnou plochu objektu a odborného odhadu Znalce.

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 2: Příslušenství

Příslušenství	
Oplocení	zděné sloupky, dřevěné plotovky, plechová pole na ocel. sloupcích, pletivo na ocel. sloupcích, betonová a kamenná podezdívka, dřevěný plot
Vrata	ocelový rám s dřevěnými plotovkami
Vrátka	ocelový rám s dřevěnými plotovkami
Kolna	dřevěná kolna s plochou střechou
Přístavek	zděný přízemní přístavek
Přístřešek na filtraci	provedení z OSB desek
Kolna II	dřevěná, na pozemku parc. č. 90/1
Bazén	betonový bazén ve velmi špatném stavu

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Objekt rodinného domu č. p. 5 je umístěn na pozemku parc. č. St. 64, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V jednotném funkčním celku s rodinným domem se dále nachází pozemek zahrady parc. č. 90/1. Celková výměra pozemků činí 481 m².

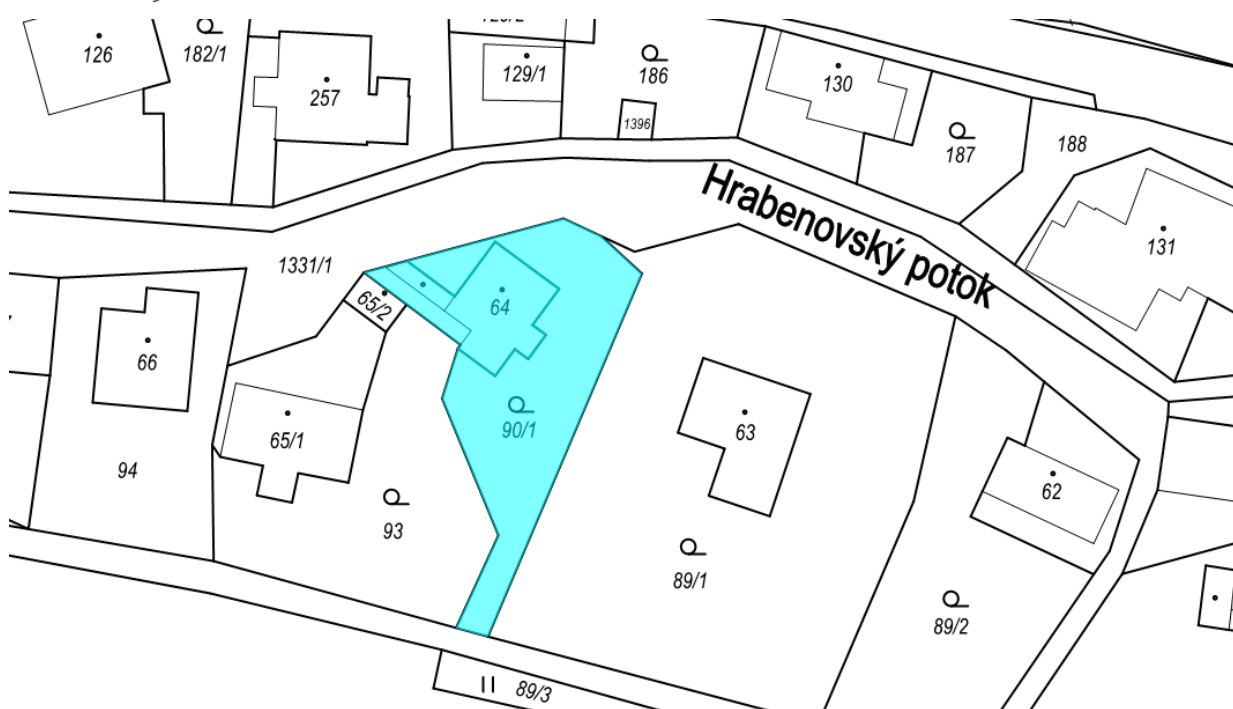
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Způsob ochrany	Výměra
St. 64	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 5		116,00
90/1	zahrada		zemědělský půdní fond	365,00
Výměra pozemků celkem [m²]				481,00

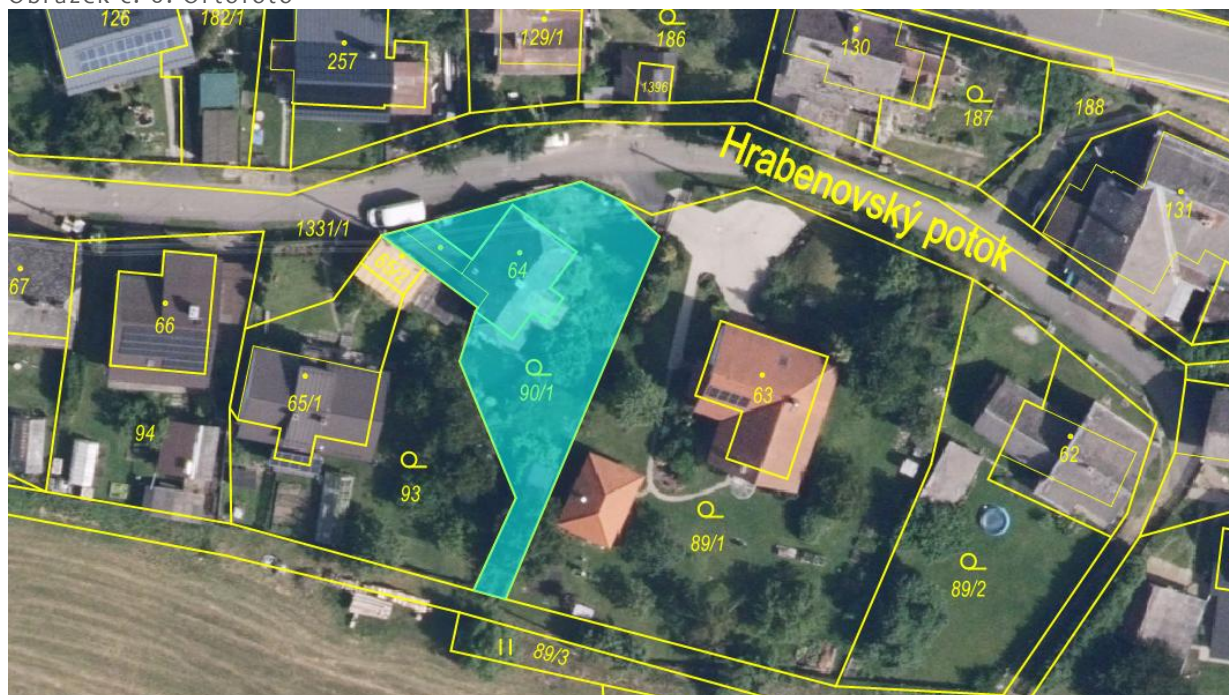
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



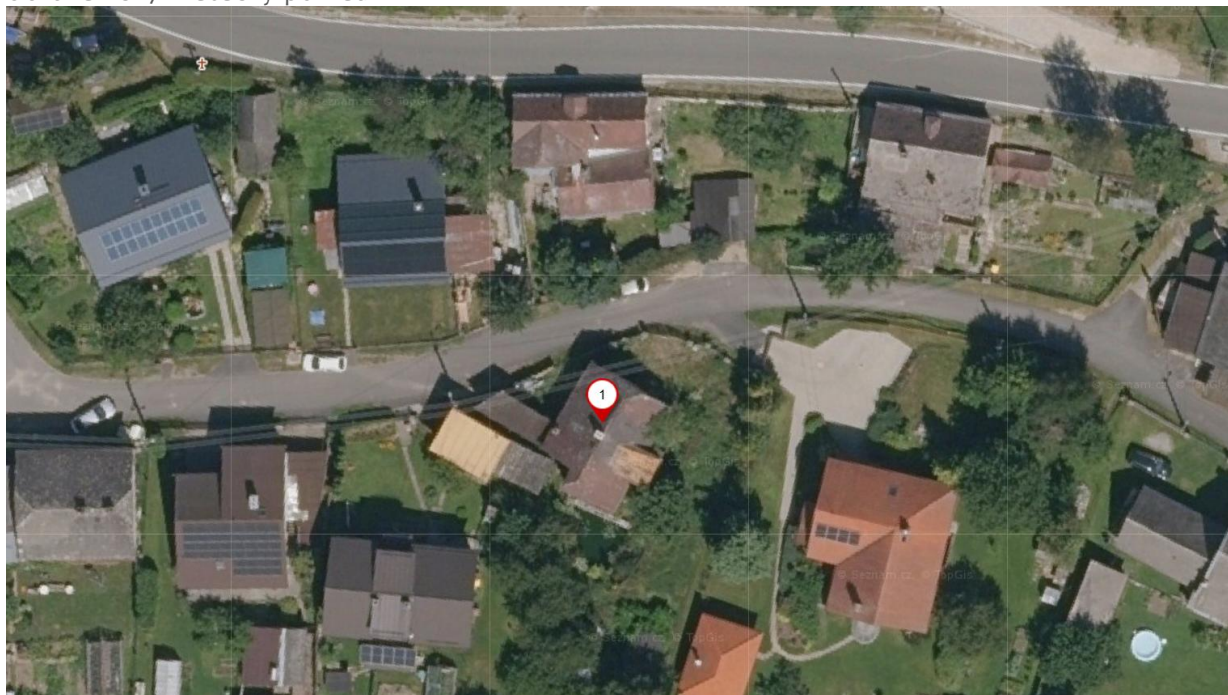
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

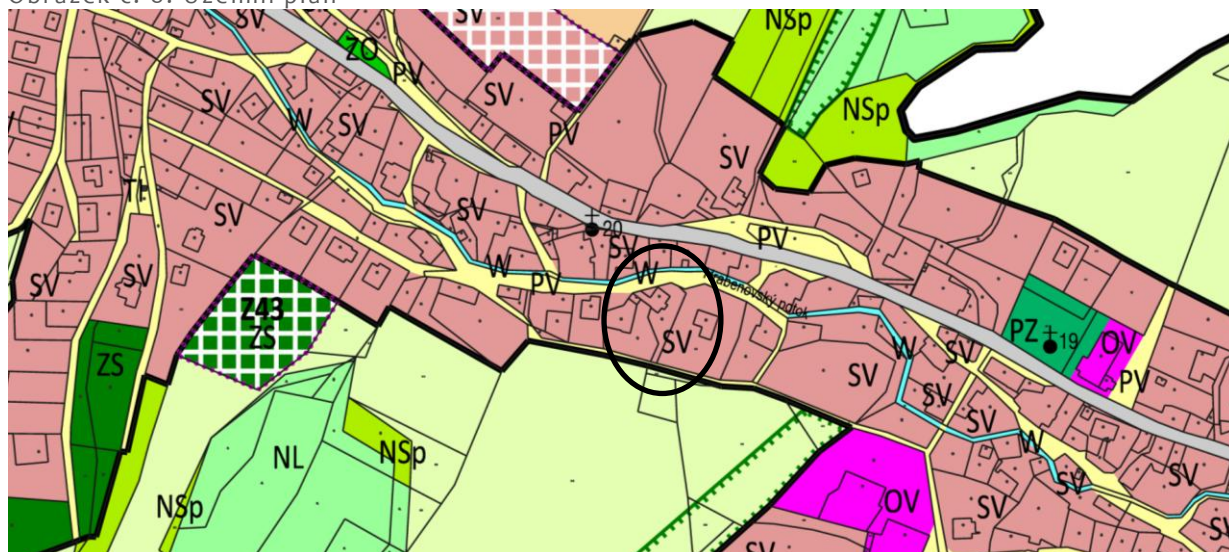
Obrázek č. 7: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle územního plánu obce Ruda nad Moravou platného k datu ocenění jsou předmětné nemovité věci umístěny v ploše s označením SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na výše uvedené využívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 8: Územní plán



Zdroj: <https://www.ruda.cz/uzemni-plan/ds-1011/p1=4008>

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je

pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za 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 nikoli v tísní. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které

si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

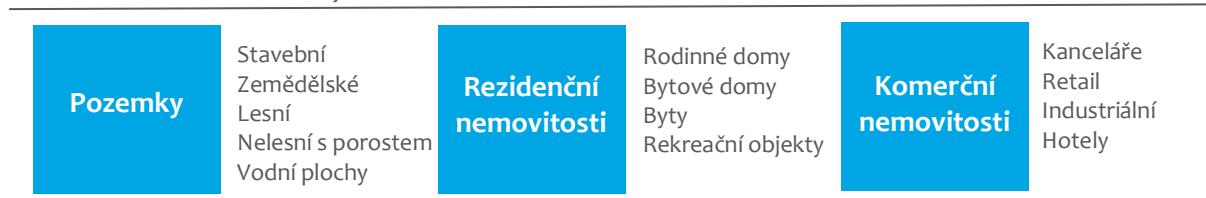
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s rodinnými domy – zjištění vývoje cen rodinných domů;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky

kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěr. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nevhodných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nežájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodeje dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018–2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dříve dívají na technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodeje zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se nyní objevuje ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické požadavky, které se projevují v růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů se dopad povodní na trhu s domy zatím nesačil projevit, nicméně v zasažených oblastech ceny patrně poklesnou a krátkodobě i zájem kupujících.

Tempo růstu prodeje domů ve 4.Q/2024 na rozdíl od bytů stagnovalo a poptávka byla nadále slabší než před pandemií COVID-19. Nejvíce se domy stavěly ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pozitivním faktorem je zpomalení růstu stavebních nákladů. Příliš se neobchoduje v lokalitách zasažených zářijovými povodněmi, neboť potenciální kupci vyčkávají na obnovu infrastruktury.

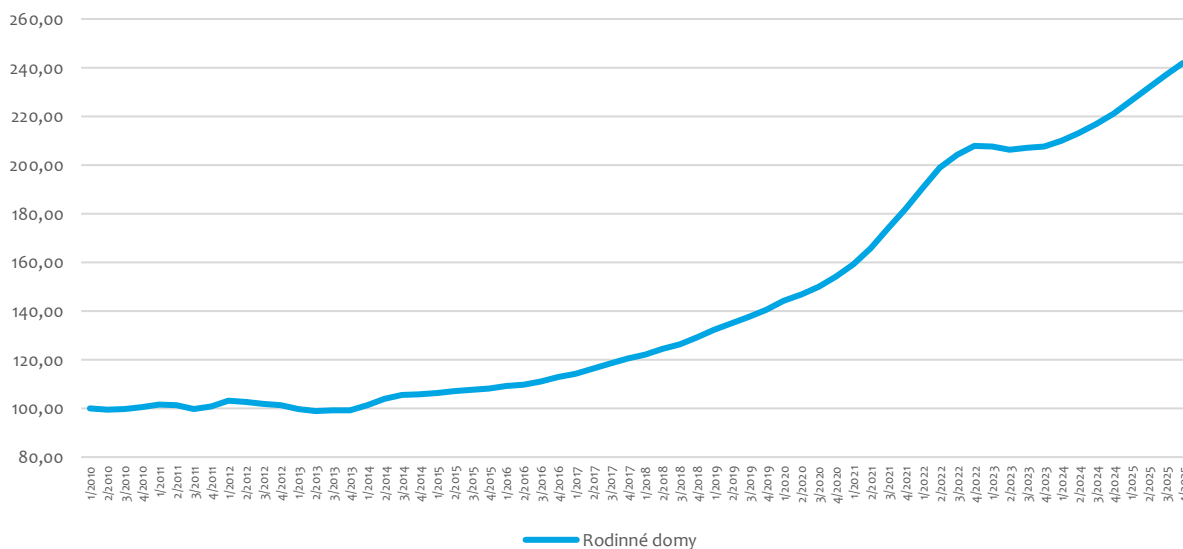
Ceny rodinných domů se čtvrtletně zvedly o 2,5 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspěšnější objekt.

Na nové maximum se posunuly ve 2.Q/2025 i ceny rodinných domů. Nejvíce se i nadále staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Poptávku posiluje i skutečnost, že ceny stavebních nákladů zůstávají stabilní. Pokračuje rovněž zájem o starší rodinné domy ve špatném technickém stavu, kde poptávku podporuje možnost získat dotační titul na rekonstrukci.

V druhé polovině roku 2025 byla dosažena nová cenová maxima. Stavební náklady se stabilizovaly, což podporovalo poptávku, včetně zájmu o starší domy díky dotacím na rekonstrukce. Na konci roku 2025 však poptávka po novostavbách mírně klesla a zájem o starší domy oslabil kvůli pozastavení některých dotačních programů.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 4.Q roku 2025 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov (rodinný dům č. p. 5 včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 64 a pozemek zahrady parc. č. 90/1). Výše uvedené nemovité věci spolu tvoří jednotný funkční celek, a pro potřeby ocenění na ně tak bude nahlíženo a budou oceněny jako jeden celek.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

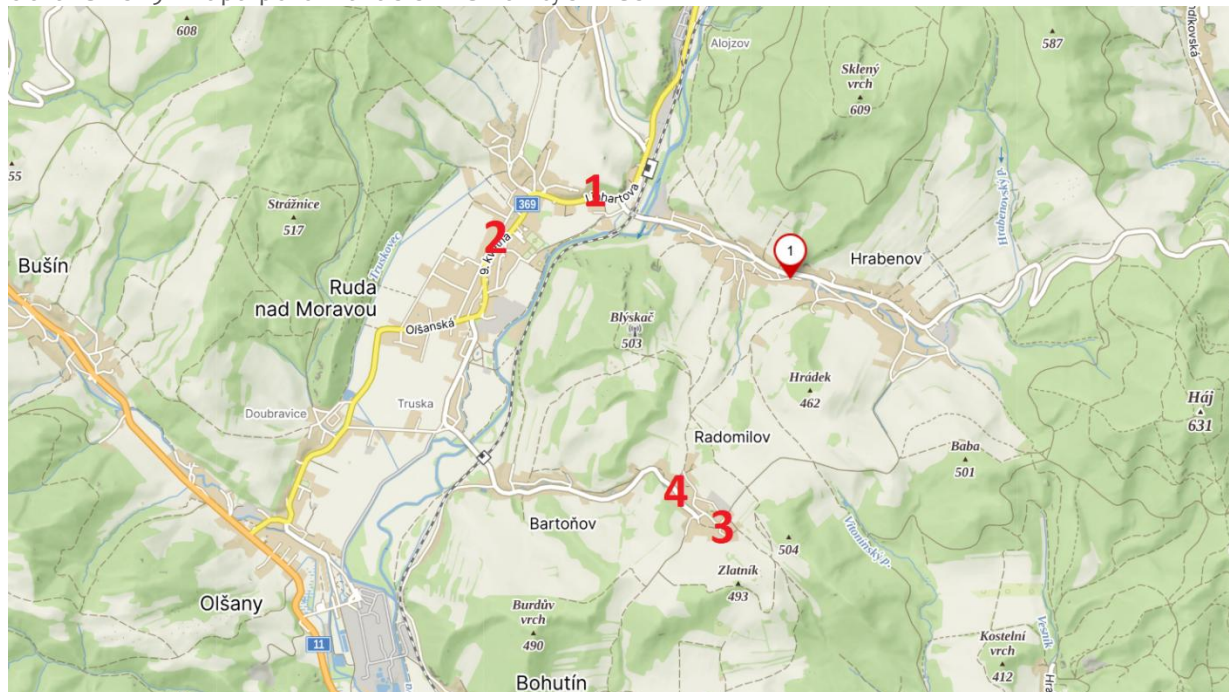
Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Ruda nad Moravou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1182/2022-809, realizovaná v 1.Q/2022. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 112 k. ú. Ruda nad Moravou včetně příslušných pozemků parc. č. St. 130 a parc. č. 84/2, 86 a 89 o celkové výměře 2 001,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 100,00 m²;
- 2. Ruda nad Moravou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-7388/2024-809, realizovaná v 4.Q/2024. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 187 k. ú. Ruda nad Moravou včetně příslušných pozemků parc. č. St. 171/1 a parc. č. 425/18 o celkové výměře 616,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 95,00 m²;
- 3. Ruda nad Moravou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3448/2023-809, realizovaná v 2.Q/2023. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 65 k. ú. Radomilov včetně příslušných pozemků parc. č. St. 15/2 a parc. č. 37/1, 37/4 a 202/5 o celkové výměře 1 378,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 160,00 m²;
- 4. Ruda nad Moravou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1277/2026-809, realizovaná v 1.Q/2026. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 3 k. ú. Radomilov včetně příslušných pozemků parc. č. St.

92 a parc. č. 257/15 a 166/3 o celkové výměře 1 833,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 140,00 m².

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	105,00	481,00	1NP+podkr.	samostatný	Hraběnov
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	100,00	2 001,00	1PP, 1NP	samostatný	Ruda nad Moravou
2.	95,00	616,00	1NP+podkr.	řadový krajní	Ruda nad Moravou
3.	160,00	1 378,00	1NP+podkr.	samostatný	Radomilov
4.	140,00	1 833,00	1NP+podkr.	samostatný	Radomilov

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti*	Příslušenství**
Parametry oceňovaných nemovitých věcí				
	dobrá	zděná	zhoršený	kolny, přístavek, bazén
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	dobrá	zděná	průměrný	kolna
2.	dobrá	zděná	mírně lepší	vedlejší stavby
3.	dobrá	zděná	průměrný	plastový bazén

4.	dobrá	zděná	průměrný	kolna
Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování				

* Pozn. Technický stav oceňovaných i srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.com).

** Pozn. U oceňované nemovité věci je uvedeno základní příslušenství, ostatní příslušenství vztahující se k nemovité věci zde není explicitně uvedeno, nicméně je nadefinováno v popisu předmětné nemovité věci.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
 K2 – koeficient tvaru pozemků,
 K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
 K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
 K5 – koeficient příslušenství,
 K6 – koeficient ostatních vlivů,
 K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišnou výměru u srovnávacích vzorků č. 3 a 4 upraví korekční činitel velikosti výměr. Výrazně odlišná výměra příslušejících pozemků u srovnávacích vzorků č. 1, 3 a 4 oproti oceňovaným nemovitým věcem bude upravena korekčním činitelem vlastních pozemků. Mírně atraktivnější lokalita umístění u srovnávacích vzorků č. 1 a 2 bude zohledněna koeficientem lokality a dopravní dostupnosti. Odlišnosti ve stavebně technickém stavu u srovnávacích vzorků č. 1–4 oproti oceňovaným nemovitým věcem jsou zohledněny pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce. U srovnávacích vzorků č. 1–4 Znalecká kancelář nedisponuje z kupních smluv informacemi ohledně rozsahu příslušenství, příslušenství bylo zjištěno z veřejně dostupných informačních zdrojů. S ohledem na zhoršený stavebně technický stav příslušenství oceňovaných nemovitých věcí, nebude odlišnost oproti srovnávacím vzorkům zohledněna, resp. korekční koeficient příslušenství bude z opatrnostního hlediska uvažován ve výši 1,00.

Oceňované nemovité věci disponují značným množstvím odpadků uložených především v interiéru domu č. p. 5 (odpadků, plíseň, zápach), tato skutečnost bude u všech srovnávacích vzorků zohledněna koeficientem ostatních vlivů.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny, za které byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, nejaktuálnější zveřejněná data dle ČSOB indexu zachycující vývoj cen rodinných domů k datu ocenění jsou k 4.Q/2025. U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 6: Převedení cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	190,40	241,90	127,05	1 870 000,00	2 376 000,00

2.	220,90	241,90	109,51	2 500 000,00	2 738 000,00
3.	206,40	241,90	117,20	3 200 000,00	3 750 000,00
4.	241,90	241,90	100,00	2 590 000,00	2 590 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4.Q/2025

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 376 000,00	100,00	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00	17 369,15
2.	2 738 000,00	95,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,90	1,00	22 177,80
3.	3 750 000,00	160,00	1,05	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	19 988,96
4.	2 590 000,00	140,00	1,05	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	14 947,54

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	14 947,54
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	22 177,80
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	18 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m ²]	105,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	18 600,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	1 953 000,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	1 953 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 10: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov po zaokrouhlení [Kč]	1 327 730,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č.11: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	1 953 000,00
Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	1 327 730,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov (rodinný dům č. p. 5 včetně příslušného pozemku parc. č. St. 64 a pozemek zahrady parc. č. 90/1), ve vlastnictví Viktor Pospíšil, trvale bytem Hrabenov 5, 789 63 Ruda nad Moravou, za účelem exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 21. 4. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 12: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	1 953 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov (rodinný dům č. p. 5 včetně příslušného pozemku parc. č. St. 64 a pozemek zahrady parc. č. 90/1), ve vlastnictví Viktor Pospíšil, trvale bytem Hrabenov 5, 789 63 Ruda nad Moravou, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 9349/21-303, od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 21. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 570 k. ú. Hrabenov je po zaokrouhlení stanoven na:

1 953 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion devět set padesát tři tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [13] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [14] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [15] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [16] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [17] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [18] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [19] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [20] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [21] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [22] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [23] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [24] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [25] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [30] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 9349/21-303, Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 570 k. ú. Hrabenov vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování průměrné ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 025569/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 29. 5. 2026

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 9349/21-303

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 25. 02. 2021, č. j. 7 C 190/2020-21, který vydal Okresní soud v Šumperku, exekučním soudem: Okresní soud v Šumperku, pověření ze dne 02. 06. 2021, č. j. 22 EXE 590/2021-13, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **POSPÍŠIL VIKTOR**, nar. 02. 05. 1982, bytem Hrabenov 5, Ruda nad Moravou, 78963, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou	820502/5818	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 64	116	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrabenov, č.p. 5, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 64				
P 90/1	365	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

III. Soudní exekutor dle § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř., nařizuje ohledání výše uvedených nemovitých věcí ve vlastnictví povinného, které bude zahájeno dne 21. 04. 2026 ve 13:00 hod.

- IV. Povinnému**, jako vlastníku nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, se na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby prohlídku nemovitých věcí umožnil a tyto za účelem ocenění v uvedeném termínu zpřístupnil. Účast oprávněného na ohledání nemovitých věcí není nutná.
- V. Povinnému** se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.
- VI. Znalci se ukládá**, aby se k ohledání nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, nařízeném na den 21. 04. 2026, dostavil.
- VII.** V případě, že bude ohledání nemovitých věcí znalcem za součinnosti s některou z oprávněných osob provedeno před datem nařízeného ohledání v takovém rozsahu, že již dalšího ohledání nebude třeba, soudní exekutor **od nařízeného ohledání upustí**.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 25. 03. 2026

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 9349/21 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou	820502/5818	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 64 116 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Hrabenov, č.p. 5, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 64

P 90/1 365 zahrada zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

sml.č. ZN/ 0605979119

pro veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky:

- 1) na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy č. 0605979119 o poskytnutí úvěru do výše 932.000,00Kč
- 2) veškeré další pohledávky vzniklé do 20.9.2050, to vše až do celkové výše 932.000,00Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0605979119 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017 14:51:28. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Šumperk V-2176/2017-809

Pořadí k 15.03.2017 14:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0605979119 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017 14:51:28. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Šumperk V-2176/2017-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0605979119 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

14:51:28. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Šumperk
V-2176/2017-809

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva, nevztahuje se na prodej subjektu Viktor Pospíšil,
r.č.8205025818

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0605979119 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017
14:51:28. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Šumperk
V-2176/2017-809

Pořadí k 15.03.2017 14:51

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 2.617,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazce 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1556423/24/3109-00540-
802339 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 06:21:16.
Zápis proveden dne 19.11.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-7667/2024-809

Pořadí k 29.10.2024 06:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1556423/24/3109-
00540-802339 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024
06:21:16. Zápis proveden dne 19.11.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-7667/2024-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1556423/24/3109-
00540-802339 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024
06:21:16. Zápis proveden dne 19.11.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-7667/2024-809

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pro pohledávku ve výši 33.622,00 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-01107595-Z762 ze dne 22.01.2025. Právní moc ke dni 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2025 09:09:40. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Šumperk**

V-1644/2025-809

Pořadí k 10.03.2025 09:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-01107595-Z762 ze dne 22.01.2025. Právní moc ke dni 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2025 09:09:40. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Šumperk**

V-1644/2025-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-01107595-Z762 ze dne 22.01.2025. Právní moc ke dni 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2025 09:09:40. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Šumperk**

V-1644/2025-809

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10**

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 9349/21-16 k 22 EXE-590/2021 13 ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 15:54:26. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Praha**

Z-21085/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818**

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 9349/21-40 ze dne 09.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2021 08:20:03. Zápis proveden dne 14.07.2021; uloženo na prac. Šumperk**

Z-4504/2021-809

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 204 EX 9349/21-40. Právní moc ke dni 26.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

31.08.2021 21:26:39. Zápis proveden dne 06.09.2021; uloženo na prac. Šumperk
Z-5481/2021-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 9349/21 a č.j. 204 EX 12431/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 12431/22-40 ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 12:35:53. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-7273/2022-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 9349/21 a č.j. 204 EX 12452/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 12452/23-45 ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 15:49:27. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-1718/2023-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 9349/21 a č.j. 204 EX 30831/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 30831/23-38 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:00:20. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-3008/2023-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-3190/2021 -9 (22 EXE 1084/2021-10) ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 11:11:06. Zápis proveden dne 07.10.2021; uloženo na prac. Chrudim

Z-6261/2021-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818
Parcela: St. 64, Parcela: 90/1**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 129 EX 3190/21-12 ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 19:10:24. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-6319/2021-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 129 EX 3190/21-12. Právní moc ke dni 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 11:12:48. Zápis proveden dne 10.12.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-7647/2021-809

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-2999/2021 -17 ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 13:05:28. Zápis proveden dne 23.12.2021; uloženo na prac. Břeclav**

Z-5687/2021-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818
Parcela: St. 64, Parcela: 90/1**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 160 EX 2999/21-21 ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 13:05:34. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac. Šumperk**

Z-8023/2021-809

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02811/2022 -014 ze dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022 14:21:19. Zápis proveden dne 03.05.2022; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-2734/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818
Parcela: St. 64, Parcela: 90/1**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 094 EX 02811/22-030 ze dne 05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 14:21:35. Zápis proveden dne 09.08.2022; uloženo na prac. Šumperk**

Z-7852/2022-809

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX 02811/22-030. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2022 09:21:48. Zápis proveden dne 12.09.2022; uloženo na prac. Šumperk**

Z-8494/2022-809

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

Povinnost k

**Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -**

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Mgr. Jan Valenta 196EX-692/2022 -10 ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 20:00:02. Zápis proveden dne 04.05.2022; uloženo na prac. Olomouc

Z-2904/2022-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.: 196EX 692/22-19 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 20:09:54. Zápis proveden dne 06.05.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-2950/2022-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 196EX 692/22-19. Právní moc ke dni 16.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2022 20:04:14. Zápis proveden dne 09.09.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-8486/2022-809

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 12431/22-16 k 22 EXE 705/2022-10 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 9349/21 ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 15:51:31. Zápis proveden dne 01.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-27278/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 12431/22-40 ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 12:35:53. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-7273/2022-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 204 EX 12431/22-40. Právní moc ke dni 01.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2022 07:43:23. Zápis proveden dne 08.09.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-8420/2022-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 9349/21 a č.j. 204 EX 12431/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 12431/22-40 ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 12:35:53. Zápis

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-7273/2022-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 12452/23-16 k 7 EXE-76/2023 10 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 9349/21 ze dne 18.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 16:35:23. Zápis proveden dne 09.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-9400/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 12452/23-45 ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 15:49:27. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-1718/2023-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 204 EX 12452/23-45. Právní moc ke dni 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 09:38:45. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-2668/2023-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 9349/21 a č.j. 204 EX 12452/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 12452/23-45 ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 15:49:27. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-1718/2023-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,
RČ/IČO: 820502/5818

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 30831/23-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 9349/21 ze dne 05.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 14:39:57. Zápis proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-21269/2023-101

Související zápisy

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou,

RČ/IČO: 820502/5818

Parcela: St. 64, Parcela: 90/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 30831/23-38 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:00:20. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-3008/2023-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 204 EX 30831/23-38. Právní moc ke dni 19.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2023 20:34:31. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-4101/2023-809

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení č.j. 204 EX 9349/21 a č.j. 204 EX 30831/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 30831/23-38 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:00:20. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-3008/2023-809

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-2243/2026-809

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2017 09:54:09. Zápis proveden dne 29.08.2017.

V-6483/2017-809

Pro: Pospíšil Viktor, Hrabenov 5, 78963 Ruda nad Moravou

RČ/IČO: 820502/5818

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
90/1	74078	146
	75800	219

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2026 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540978 Ruda nad Moravou

Kat.území: 646393 Hrabenov

List vlastnictví: 570

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

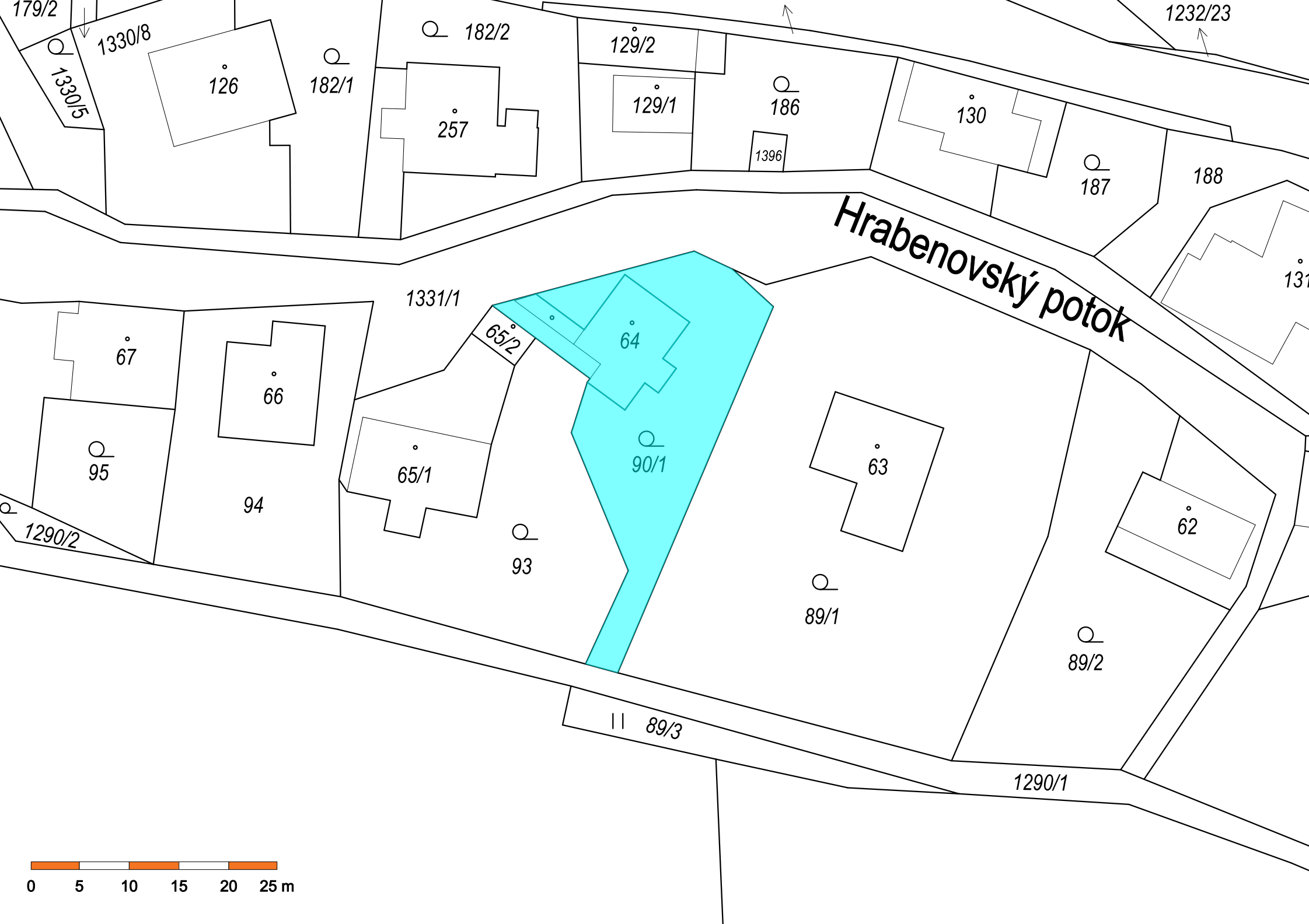
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.03.2026 10:18:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



Příloha č.

3







Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Pospíšil Viktor
Hrabenov 5
789 63 Ruda nad Moravou

V Praze dne 25. 3. 2026

**Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení,
termín místního šetření 21. 4. 2026 v 13:00 hod.**

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 9349/21-303) ze dne 25. 3. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Pospíšil Viktor, dat. nar. 2. 5. 1982, bytem Hrabenov 5, 789 63 Ruda nad Moravou, zapsaných na LV č. 570, k. ú. Hrabenov.

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile žádáme o jejich zaslání.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k. ú. Hrabenov (okr. Šumperk). Termín provedení místního šetření je stanoven na 21. 4. 2026 v 13:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření budete účastnit, a to prostřednictvím emailu uvedeného níže.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Petra Švarcová v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
petra.svarcova@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Pospíšil
Jméno fyzické osoby:	Viktor
Datum narození:	02.05.1982
Údaje platné ke dni:	25.03.2026 - 16.39
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Ruda nad Moravou
789 63 Ruda nad Moravou
LV: 570
Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Ruda nad Moravou
Katastrální území: Hrabenov
Počet obyvatel: 2 549
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 641,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 240,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č. p. 5 k. ú. Hrabenov
2. Pozemky parc. č. st. 64 a parc. č. 90/1
3. Trvalé porosty

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,880}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,856$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,880$

1. Rodinný dům č. p. 5 k. ú. Hrabenov

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 436,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	88,00 m ²
podkroví:	=	88,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	88,00 m ²	3,00 m
podkroví:	88,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	88,00*3,00	=	264,00 m ³
Zastřešení:	88,00*(1,20+3,00/2)	=	237,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	501,60 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	88,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	176,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy	I	typ A
1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00

12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,520}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,880}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,436,- \text{ Kč/m}^3 * 0,520 = 1\,786,72 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 501,60 \text{ m}^3 * 1\,786,72 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,880 = 788\,672,50 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **788 672,50 Kč**

2. Pozemky parc. č. st. 64 a parc. č. 90/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,880}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,880}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 240,-	0,880		1 091,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 64	116	1 091,20	126 579,20
§ 4 odst. 1	zahrada	90/1	365	1 091,20	398 288,-
Stavební pozemky - celkem			481		524 867,20

Pozemky parc. č. st. 64 a parc. č. 90/1 - cena zjištěná celkem	=	524 867,20 Kč
--	---	---------------

3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	524 867,20
Celková výměra pozemku	m ²	481,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	218 240,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	14 185,60

Trvalé porosty	=	14 185,60 Kč
-----------------------	----------	---------------------

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 5 k. ú. Hrabenov	788 673,- Kč
2. Pozemky parc. č. st. 64 a parc. č. 90/1	524 867,- Kč
3. Trvalé porosty	14 186,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	1 327 726,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	1 327 730,- Kč
--	-----------------------

slovy: Jeden milion tři sta dvacet sedm tisíc sedm set třicet Kč