

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047180/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Vraclávek pro exekuční řízení č.j. 129 EX 1082/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Chrudim, Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor
	Škroupova 150, 53701 Chrudim

OBVYKLÁ CENA

3 801 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.08.2026

Vyhotoveno: V Praze 26.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 54 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 68 Vraclávek, způsob využití: rodinný dům, a pozemku parc. č. 130 (zahrada), včetně příslušenství v kat. území Vraclávek, obec Hošťálkovy, část obce Vraclávek, okres Bruntál, zapsáno na LV 3.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.07.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Jaroše o ustanovení znalecké kanceláře, objednávka znaleckého posudku a vyrozumění o ohledání nemovitosti ze dne 9.6.2026 pod č.j. 129 EX 1082/25-31,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.7.2026,

- list vlastnictví č. 3 ze dne 5.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1290/2026-831. Podání k okamžiku 26.5.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1464/2026-831. Podání k okamžiku 16.6.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-117/2025-831. Podání k okamžiku 20.1.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Hošťálkovy, k.ú. Vraclávek
Adresa nemovité věci: Vraclávek 68, 794 01 Hošťálkovy - Vraclávek

Místopis

Obec Hošťálkovy - Vraclávek se nachází v Moravskoslezském kraji, v okrese Bruntál. Obec leží v předhůří Hrubého Jeseníku. Nachází se cca 4,5 km jižně od města Město Albrechtice, cca 9 km severozápadně od města Krnov, cca 16 km severovýchodně od města Bruntál a cca 14 km východně od města Vrbno pod Pradědem. Jedná se o obec s průměrně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola a základní škola. Zdravotní péče v obci není zajištěna, je dostupná ve výše uvedených okolních městech. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě potravin a smíšeného zboží. V obci se dále nachází obecní úřad, knihovna, pošta, restaurace a zámek. Dopravní obslužnost zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové, zastavěné a klidné části obce Vraclávek č.p. 68 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Hošťálkovy, Vraclávek, hasičská louka ” se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 999/1 Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům č.p. 68 Vraclávek s půdou. Dům je nepodsklepený. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená. Její stavebně - technický stav je průměrný, odpovídající základní údržbě. Proběhla zde částečně rekonstrukce - výměna oken, vchodových dveří a z části i rozvod elektřiny. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechové šablony. Střecha je opatřena komínem, bleskosvodem a jsou zde žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné, částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojítá. Fasáda domu je nezateplená. Dům má vestavěnou garáž s plechovými vraty. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci bez chodníku.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 54 stojí stavba rodinného domu č.p. 68 Vraclávek. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 139 m², na pozemek navazuje pozemek parc. č. 130 (zahrada) o výměře 4597 m², společně tvoří jeden funkční celek. Pozemek je rovinatý, travnatý a částečně udržovaný. Na pozemku je skleník. Pozemek je oplocený a je přístupný přes pozemek parc. č. 999/1 ve vlastnickém právu Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je drátěné oplocení a skleník. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 22.7.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a neposkytl potřebné informace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Vraclávek a okolí do cca 12 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 68 Vraclávek

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	139,00 m ²
Výměra pozemku:	4 736,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Hošťálkovy	
Lokalita:	Hošťálkovy 88, 794 01	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Hošťálkovy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s půdou, zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablony. Na střeše jsou žlaby se svody, střešní okna a komín. Okna domu jsou dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné, částečně prosklené. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1067 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 232 m ² . Příslušenstvím je skleník. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.	
Pozemek:	1 067,00 m ²	
Zastavěná plocha:	232,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,03	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
3 400 000 Kč	1,05	26.5.2026
		(V-1290/2026-831)
		Upravená cena
		3 570 000 Kč



2.	Rodinný dům Holčovice	
Lokalita:	Hejnov 28, 793 71	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Holčovice - Hejnov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s obytným podkrovím, smíšené konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Okna domu jsou dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné, částečně prosklené. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 9738 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 277 m ² . K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.	
Pozemek:	9 738,00 m ²	
Zastavěná plocha:	277,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
5 150 000 Kč	0,69	16.6.2026
		(V-1464/2026-831)
		Upravená cena
		3 553 500 Kč



3.	Rodinný dům Město Albrechtice	
Lokalita:	K. Čapka 290/2, 793 95	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Město Albrechtice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s obytným podkrovím, smíšené konstrukce. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablony. Na střeše jsou žlaby se svody, střešní okno a komín. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1521 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 88 m ² . Příslušenstvím je zděná kolna a dřevěná pergola. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	1 521,00 m ²	
Zastavěná plocha:	88,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,18	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 000 000 Kč	1,07	4 280 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
20.1.2025 (V-117/2025-831)

Srovnatelné nemovitě věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Hošťálkovy											3 570 000,-
3 400 000,-	1	3 400 000,-	1,03	0,90	1,00	1,00	1,05	0,90	1,20	1,05	
2. Rodinný dům Holčovice											3 553 500,-
5 150 000,-	1	5 150 000,-	1,02	0,80	1,00	1,00	1,05	0,90	0,90	0,69	
3. Rodinný dům Město Albrechtice											4 280 000,-
4 000 000,-	1	4 000 000,-	1,18	1,10	0,80	1,00	0,95	0,90	1,20	1,07	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 553 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 801 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 280 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 801 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 801 167 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č.

151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí 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. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 68 Vraclávek

3 801 167,- Kč

Porovnávací hodnota	3 801 167 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 801 000 Kč
slovy: Tři miliony osm set jeden tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita.
- velikost pozemku.

Slabé stránky

- stavebně - technický stav.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 54 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 68 Vraclávek, způsob využití: rodinný dům, a pozemku parc. č. 130 (zahrada), včetně příslušenství v kat. území Vraclávek, obec Hošťálkovy, část obce Vraclávek, okres Bruntál, zapsáno na LV 3.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.081.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 54 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 68 Vraclávek, způsob využití: rodinný dům, a pozemku parc. č. 130 (zahrada), včetně příslušenství v kat. území Vraclávek, obec Hošťálkovy, část obce Vraclávek, okres Bruntál, zapsáno na LV 3.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a skleník.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.081.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nebyla zjištěna.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047180/2026.

V Praze 26.08.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 05:11:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129EX 1082/25 pro Exekutorský úřad
Chrudim
Mgr.Petr Jaroš
soudní exekutor

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hoštálkovy

Kat.území: 646121 Vraclávek

List vlastnictví: 3

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800 Ostrava	800417/5586	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 54 139 zastavěná plocha a
nádvoří**
Součástí je stavba: Vraclávek, č.p. 68, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 54
130 4597 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

dluhy ve výši 1 000 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí dluhy do celkové výše 1 050 000,- Kč, vzniklé do 15.11.2034
budoucí dluhy do celkové výše 130 000,- Kč, vzniklé do 15.11.2034

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000604671 ze dne 06.10.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2016 09:00:00. Zápis proveden dne
31.10.2016; uloženo na prac. Krnov

V-2805/2016-831

Pořadí k 07.10.2016 09:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000604671 ze dne
06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2016 09:00:00. Zápis
proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Krnov

V-2805/2016-831

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000604671 ze dne
06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2016 09:00:00. Zápis
proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Krnov

V-2805/2016-831

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 05:11:00

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hoštálkovy

Kat.území: 646121 Vraclávek

List vlastnictví: 3

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

Typ vztahu

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000604671 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2016 09:00:00. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Krnov

V-2805/2016-831

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1082/2025 -7 (50 EXE 10699/2025-9) ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 15:10:46. Zápis proveden dne 18.03.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-1859/2025-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586
Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor, Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-1082/2025 -10 ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 15:10:46. Zápis proveden dne 18.03.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-707/2025-831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor, Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-1082/2025 -10. Právní moc ke dni 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 22:10:58. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1230/2025-831

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14850/25-14 spojeno do řízení 204 EX 2662/25 ze dne 22.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 13:03:37. Zápis proveden dne 02.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-15861/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 05:11:00

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hoštálkovy

Kat.území: 646121 Vraclávek

List vlastnictví: 3

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-14850/2025 -60 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 01.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 16:29:53. Zápis proveden dne 03.04.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-972/2025-831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-14850/2025 -60. Právní moc ke dni 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 11:27:43. Zápis proveden dne 29.05.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1374/2025-831

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20456/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 05.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2025 17:24:00. Zápis proveden dne 23.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-19628/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586
Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-20456/2025 -47 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 11:29:11. Zápis proveden dne 23.04.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1116/2025-831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-20456/2025 -47. Právní moc ke dni 09.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 09:47:21. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1543/2025-831

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20538/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 10.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 11:08:08. Zápis proveden dne 24.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-19911/2025-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 05:11:00

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hoštálkovy

Kat.území: 646121 Vraclávek

List vlastnictví: 3

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586
Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-20538/2025 -56 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2025 17:22:09. Zápis proveden dne 25.04.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1135/2025-831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-20538/2025 -56. Právní moc ke dni 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 09:32:18. Zápis proveden dne 15.07.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1794/2025-831

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 40910/25-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 10:16:10. Zápis proveden dne 31.07.2025; uloženo na prac. Praha

Z-39012/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586
Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-40910/2025 -41 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 30.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 13:37:02. Zápis proveden dne 31.07.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1910/2025-831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-40910/2025 -41. Právní moc ke dni 25.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2025 08:23:35. Zápis proveden dne 02.10.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-2291/2025-831

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 05:11:00

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hoštálkovy

Kat.území: 646121 Vraclávek

List vlastnictví: 3

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 45940/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 16.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 12:06:08. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Praha

Z-43130/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800

Ostrava, RČ/IČO: 800417/5586

Parcela: St. 54, Parcela: 130

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-45940/2025 -34 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 2662/25 ze dne 26.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 15:12:40. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-2068/2025-831

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-45940/2025 -34. Právní moc ke dni 03.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 08:33:57. Zápis proveden dne 11.11.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-2533/2025-831

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní č. 7/15 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2015 15:06:38. Zápis proveden dne 27.10.2015.

V-3197/2015-831

Pro: Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800 Ostrava

RČ/IČO: 800417/5586

- o Smlouva darovací ze dne 15.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2016 16:18:01. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-1985/2016-831

Pro: Buchl Martin, Hlavní třída 583/101, Poruba, 70800 Ostrava

RČ/IČO: 800417/5586

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
130	72644	4136
	75054	461

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 05:11:00

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hošťálkovy

Kat.území: 646121 Vraclávek

List vlastnictví: 3

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.03.2026 05:40:19

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/>.















