

ZNALCKÝ POSUDEK č. 101625/2025

Interní číslo znalce: 7755-180-25

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

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

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. st. 329/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava

Majitel nemovitostí:

Ruman Lubomír

Hybernská 1012/30, 110 00 Praha 1

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - venkov

JUDr. Petr Kocián

Veveří 125, 616 45 Brno

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

mikrop Praha@seznam.cz

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitosti ku dni 21.10.2025



Obvyklá cena nemovitosti:

70.000,- Kč

Datum místního šetření: 21.10.2025

Vypracováno ku dni: 21.10.2025

Tento posudek obsahuje 13 stran textu a 9 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 30. 12. 2025

Výtisk č. 1

Obsah posudku:

1. ZADÁNÍ	2
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	2
1.2. Účel znaleckého posudku	3
1.3. Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.4. Prohlídka nemovitosti	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	3
2.3. Věrohodnost zdroje dat	3
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	3-4
3. NÁLEZ	4
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	4
3.2. Popis postupu při zpracování dat	4
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	4-5
3.4. Dokumentace a skutečnost	5
3.5. Místopis	5
3.6. Celkový popis nemovitostí	5-7
4. POSUDEK	7
4.1. Cena zjištěná	7-9
4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	9-11
4.3. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	11
4.4. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených	11-12
4.5. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou	12
5. ZÁVĚR	12-13
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 18.9.2025, LV 1696
- Katastrální mapa
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu Brno - venkov č.j. 002 Ex 5541/09-139 ze dne 18.9.2025 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 329/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec a okres Opava
- určit a případně ocenit příslušenství k nemovitým věcem
- stanovit a případně ocenit práva a závady s nemovitými věcmi spojené

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem dražby nemovitosti.

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

Žádné významné skutečnosti mající vliv na znalecký posudek nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 21.10.2025. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. Pozemek je volně přístupný, prohlídka byla uskutečněna v plném rozsahu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z informací získaných při místním šetření, z Územního plánu obce a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- Usnesení č.j. 002Ex 5541/09-139 o ustanovení znalce z 18.9.2025
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1696, k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava ze dne 18.9.2025

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- fotodokumentace pořízená při prohlídce nemovitosti
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Kateřinky u Opavy pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán města Opava
- informace o uskutečněných prodejkách pozemků v lokalitě – zdroj archiv KN
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů www.sreality.cz, www.reas.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly zjištěny při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

I. Cena zjištěná dle zák. č. 151/97 Sb.

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

II. Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním

Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V 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

Tržní hodnotou se 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.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě. Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídek prodeje pozemků v obci Opava na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti.

Dále byly hledány uskutečněné prodeje srovnatelných nemovitostí v okolí – zdroj archiv Katastrálního úřadu.

Cena zjištěná je uvedena pouze jako orientační.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti (pozemků) je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, obec Opava, k.ú. Kateřinky u Opavy

Adresa nemovité věci: U Cukrovaru, Opava

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1696, k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava ze dne 18.9.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Ruman Lubomír, Hyberská 1012/30, Nové Město, 110 00 Praha

oddíl B - nemovitosti :

pozemek parc. č. st. 329/4 o výměře 19m², zastavěná plocha a nádvoří

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B: bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo exekutorské

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění: bez zápisu

3.4. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z Výpisu z Katastru nemovitostí, z Územního plánu obce Opava a z informací získaných při místním šetření. Byl posouzen stav a využitelnost uvedeného pozemku. Znalcem nebylo zjištěno žádné nájemní či pachtovní či obdobné právo zatěžující pozemek či sloužící v jeho prospěch.

3.5. Místopis

Opava je statutární město v okrese Opava v Moravskoslezském kraji. Leží v Opavské pahorkatině na řece Opavě a žije zde přibližně 55 tisíc^[1] obyvatel; po Ostravě a Havířově jde tedy o třetí největší město Moravskoslezského kraje. Původně byla centrem Opavského knížectví a v letech 1742 až 1928 hlavním městem rakouského, respektive českého Slezska se zemskými úřady. Město má vybudovanou kompletní infrastrukturu a občanská vybavenost je na velmi dobré úrovni.

3.6. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. st. 329/4 19 m² zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr

Oceňovaný pozemek se nachází v ulici U Cukrovaru v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava. Jedná se o pozemek navazující na řadové garáže. Pozemek je nezastavěný, pouze boční a zadní strana je ohraničena betonovou zdí vysokou cca 2,4m. Betonová zeď je součástí oceňovaného pozemku. Na pozemku mohla být v minulosti postavena garáž, nebo mohla být zahájena její stavba. Pozemek nemá žádné příslušenství.

Přístup k pozemku je z komunikace U Cukrovaru (parc. č. 1586/5 – ostatní plocha ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Opavy.

Podle Územního plánu obce Opava se pozemek nachází v území OU – viz popis níže.

Možná využitelnost: např. řadová garáž, zařízení pro obchod

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VŠEOBECNÉHO (OU)

Využití hlavní:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury:

- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu a stavby pro ubytování související se stavbami pro vzdělávání a výchovu; stavby a zařízení pro sociální služby, péči o rodinu;

- stavby a zařízení pro zdravotní služby;

- stavby a zařízení pro kulturu; stavby a zařízení pro veřejnou správu;

- stavby a zařízení pro ochranu obyvatelstva;

- stavby pro vědu a výzkum.

Využití přípustné:

- stavby a zařízení pro obchod:

- v pásnu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m² ;

- v zastavitelných plochách stavby s prodejní plochou do 400 m² ;

- ve stabilizovaných plochách v ochranném pásnu městské památkové zóny nové stavby s prodejní plochou do 400 m² ;

- stavby pro stravování, ubytování, administrativu;

- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;

- hřiště a sportovní zařízení;

- byty majitelů a zaměstnanců zařízení jako součást staveb občanského vybavení;

- stavby a zařízení související s využitím hlavním nebo přípustným;

- nezbytné manipulační plochy;

- fotovoltaická, solární a jiná zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na stavbách (s výjimkou oplocení), a ve vyhlášené městské památkové zóně a v ochranném pásnu městské památkové zóny na stavbách (s výjimkou oplocení) bez vizuálního uplatnění z veřejného prostranství a z veřejně přístupných výškových dominant;

- hromadné garáže;

- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;

- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací plochy a další stavby související s dopravou;

- čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut;

- oplocení.

Využití nepřípustné:

- stavby pro bydlení

- rodinné domy, bytové domy;

- stavby pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, zahrádkové osady; hřbitovy

- v pásnu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m² ;

- stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vrakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;

- samostatné sklady bez vazby na stavby uvedené ve využití hlavním nebo přípustném;

- sběrné dvory (třídící dvory, sběrný surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu);

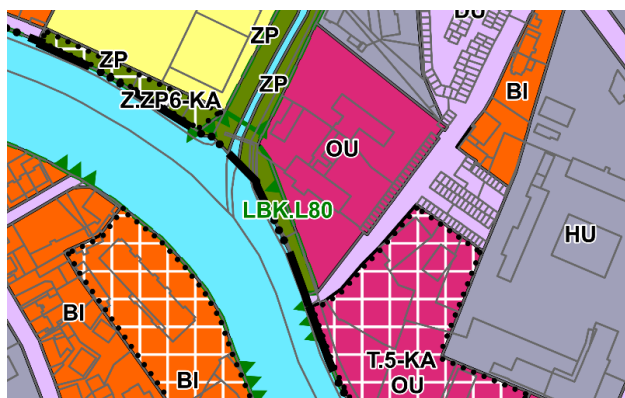
- plochy pro odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;

- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním nebo přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách do 70 %;

- intenzita využití pozemků v zastavěném území je stejná jako v zastavitelných plochách; na pozemcích, kde je již procento intenzity využití pozemků překročeno historickým vývojem zástavby nebo kde by novým stavebním záměrem došlo k jeho překročení, je v odůvodněných případech další zvýšení intenzity využití pozemku podmíněně přípustné v případě minimalizace negativních dopadů na urbanistickou strukturu, charakter stávající zástavby a organizaci veřejných prostranství lokality; - výšku staveb navrhnout s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby a s ohledem na ochranu krajinného rázu.



4. POSUDEK

4.1. Cena zjištěná (podle platné oceňovací vyhlášky)

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 329/4
Adresa předmětu ocenění:	U Cukrovaru 746 01 Opava
LV:	1696
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kateřinky u Opavy
Počet obyvatel:	55 600
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 779,00 Kč/m²	

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je V stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a III všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce V nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní III zařízení a základní škola)		1,00

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,051$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 S_i P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,874}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{0,857}$

1. Pozemek parc. č. st. 329/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

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 -IV ostatní orientace		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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,832 = \mathbf{0,857}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. [Kč/m ²]	cena Index	Koef.	Upr. [Kč/m ²]	cena
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvorí, funkční celek					
§ 4 odst. 1	3 779,-	0,857	0	3 238,60	

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. [Kč/m ²]	cena Cena [Kč]
-----	-------	-------------------	-----------------------------	-------------------------------	----------------------

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha nádvoří	ast. 329/4	19	3 238,60	61 533,40
Stavební pozemek - celkem				19	61 533,40

Pozemek parc. č. st. 329/4 - cena zjištěná celkem = 61 533,40 Kč

Cena zjištěná 61.530,- Kč

4.2. Porovnávací metoda

Tržní ocenění majetku

Pozemek parc. č. st. 329/4

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Stavební pozemek
Lokalita: Opava - Kylešovice, ul. Divišova
Popis: Stavební pozemek pro rodinný dům – Kylešovice u Opavy.
Hledáte místo, kde můžete začít novou kapitolu svého života?
Kylešovice jsou jednou z nejvyhledávanějších částí Opavy – a tohle místo je přesně ten typ pozemku, který na trhu nebývá často.
Rovinatý pozemek se nachází v klidné rezidenční části Kylešovic o výměře 1361 m².
Je ideální pro ty, kteří hledají bezpečné a pohodové bydlení s výbornou dostupností do Opavy.
Dostatečná výměra i tvar pozemku umožňují realizovat moderní rodinný dům, garáž, zahradu i venkovní relaxační zónu.
V komunikaci u pozemku jsou dostupné základní inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn).
Přesný způsob připojení bude ověřen u jednotlivých správců sítí – pozemek ale spadá do již zastavěného území, což napojení zásadně usnadňuje.
Pozemek je dobře přístupný z obecní komunikace a připravený pro budoucí stavební záměr. K pozemku je zajištěn přístup přes parcelu 1589/2, kde vám bude patřit podíl o velikosti 1/3.
• Do centra Opavy se dostanete autem během pár minut
• Autobusové spojení přímo z Kylešovic
• Rychlý výjezd směr Ostrava, Krnov, Hlučín – ideální pro dojíždění
Příroda na dosah
Cyklistické stezky, zeleň, řeka Moravice a množství míst na procházky a volnočasové aktivity.
V rámci platného územního plánu je možné parcelu č. 1586/7 zastavět rodinným domem.
Zastavěnost pozemku max. 50 % (RD), 70 % u řadových/atriových včetně všech zastavěných ploch jako jsou terasy, pergoly, garáže, bazény a jiné drobné stavby.
Výška dle okolní zástavby, typicky 1 NP + obytné podkrovní.
• klidné a vyhledávané místo v Opavě – Kylešovice
• ideální pro stavbu rodinného domu
• sítě v dosahu (vodovod, elektřina, plynovod, kanalizace)
• rovina, pohodlný přístup
• skvělá občanská vybavenost
• výborná dopravní dostupnost

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
5 100 000	1 361	3 747,24	1,10	4 121,96

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Opava - Komárov, ul. U Černého mlýna			
Popis:	V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme prodej stavebního pozemku v Opavě Komarově ulice u Černého mlýna. Jedná se o velmi hezký slunný pozemek v zástavbě rodinných domů. Pozemek je z jedné strany lemován stromy a potůčkem. Je zatravněn a částečně oplocen. V okolí zástavbě nových rodinných domů. Velmi blízko hranice pozemku se nachází všechny inženýrské sítě tedy jak voda, plyn i elektřina. Odpady jsou v lokalitě řešeny buď ČOV a nebo septikem. Jestli jste v těsné blízkosti hledali rovinatý pozemek s krásnými výhledy, klidnými sousedy a dostatkem místa pro Váš domov, pak je tato nabídka ta správná volba.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	0,90			
velikost pozemku -	0,90			
poloha pozemku -	1,10			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,20			
intenzita využití poz. -	1,20			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
4 655 000	1 562	2 980,15	1,15	3 427,17



Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Opava - Vávrovice			
Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 756 m ² v klidné části obce Opava-Vávrovice, okres Opava. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu a má ideální tvar o přibližných rozměrech cca 25 × 30 m. Součástí pozemku jsou inženýrské sítě – elektrická energie, plyn, voda a jímka – které se již nacházejí přímo na pozemku. V ceně je zahrnut také 50% podíl na přístupové cestě o výměře 175 m ² , která zajišťuje pohodlný přístup k pozemku. Pozemek je dle územního plánu zařazen do plochy SV – smíšené obytné venkovské, což umožňuje výstavbu rodinného bydlení v příjemném venkovském prostředí. Obec Opava-Vávrovice nabízí klidné bydlení v zeleni a zároveň dobrou dostupnost do centra Opavy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	0,90			
velikost pozemku -	0,93			
poloha pozemku -	1,05			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,10			
intenzita využití poz. -	1,10			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 370 000	756	3 134,92	0,90	2 821,43



Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Uhlířov u Opavy			
Popis:	Nabízím k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1 245 m ² v obci Uhlířov. Pozemek zahrnuje vlastní parcelu 1 213 m ² (č. 290/23) a část přilehlé parcely 32 m ² (č. 290/24), která slouží pro pohodlný přístup z hlavní komunikace. Dle platného územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinného domu.			

Inženýrské sítě – elektřina, voda i kanalizace – jsou již přivedeny na pozemek.
Pozemek nabízí prostorné místo pro výstavbu domu i zahradu, pohodlný přístup z hlavní komunikace a možnost vlastního soukromí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,15
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 150 000	1 245	3 333,33	1,33	4 433,33

Minimální jednotková porovnávací cena	2 821,43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 700,97 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 433,33 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při přípravě porovnávací metody nebylo možné vyhledat pozemky, které mají stejné nebo podobné využití a velikost. Je proto vycházeno z nabídek stavebních pozemků, které jsou pomocí koeficientů srovnávány s oceňovaným pozemkem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková pozemku [Kč]	cena
zastavěná plocha a nádvoří	st. 329/4	19	3 700,97		70 318	
Celková výměra pozemků		19	Hodnota pozemků celkem		70 318	

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou **70.320,- Kč**

4.3. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 329/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava, zapsáno na LV 1696 byly použity tyto metody:

Cena zjištěná	61.530,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	70.320,- Kč

4.4. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpise z KN v části C jsou vyjmenovány právní závady oceňované nemovitosti:
Přesné znění výše uvedených omezení vlastnického práva je uvedeno ve Výpise z KN – viz příloha

V případě prodeje nemovitosti a pokrytí dlužné finanční částky výše uvedená omezení vlastnického vztahu zaniknou.

Výsledná cena jiných práv a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.

4.5. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou

Na výše uvedených nemovitostech nebyly zjištěny závady, které prodejem v dražbě nezaniknou.

Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.

5. ZÁVĚR

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu Brno - venkov č.j. 002 Ex 5541/09-139 ze dne 18.9.2025 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- a) stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí - pozemku parc. č. st. 329/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec a okres Opava
- b) určit a případně ocenit příslušenství k nemovitým věcem
- c) stanovit a případně ocenit práva a závady s nemovitými věcmi spojené

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami

- nabídka nemovitostí podobných parametrů se v daném místě a okolí nevyskytuje

b) parametry povyšující cenu

- Pozemek je veden v Územním plánu jako zastavitelný
- Možná výstavba řadové garáže na pozemku (po schválení příslušnými státními orgány)
- Pozemek je dostupný po pozemku ve vlastnictví obce
- Poloha pozemku v části města Opavy - Kateřinkách

c) parametry ponižující cenu

- Pozemek je delší dobu nevyužívaný

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 21.10.2025 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni vycházející z porovnávací hodnoty a to ve výši 70.000 ,- Kč.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti:

70.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění poptávka po srovnatelných pozemcích v souladu s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně dostatečná nabídka stavebních pozemků. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Vzhledem ke stávajícímu stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 329/4 v katastrálním území Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava ku dni 21.10.2025 ve výši:

70.000,- Kč

Slovy: sedmdesát tisíc korun českých

V Praze, 30. 12. 2025

Ing.

Milan

Kroupa

Digitálně

podepsal Ing.

Milan Kroupa

Datum:

2026.01.13

09:51:12 +01'00'

Otisk znalecké pečeti

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy

tel.: 603 963 092

e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 101625/2025 (7755-180-25) znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 116-25.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 09:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 002 EX 5541/09 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1696

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000 Praha 1	491124/095	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 329/4

19 zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 31 158,- Kč s příslušenstvím, k id. 1/2

Oprávnění pro

PROFI CREDIT Czech, a.s., Thunovská 192/27, Malá
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095
Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 108EX-06575/2011 -007 Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Zdeněk Zítka (22EXE 1854/2011) ze dne 19.10.2011. Právní moc ke dni 25.10.2011.

Z-2691/2012-806

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 108EX-06575/2011 Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Zdeněk Zítka (22EXE 1854/2011) ze dne 19.02.2013. Právní moc ke dni 09.03.2013.

Z-1952/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 89 354,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Krajský soud v Ostravě, Havlíčkovy nábřeží 1835/34,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 00215732

Povinnost k

Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030EX-29119/2014 -31 Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Jaroslav Homola ze dne 14.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2014 12:38:23. Zápis proveden dne 10.12.2014.

V-11361/2014-806

Pořadí k 14.11.2014 12:38

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 20 060,- Kč s příslušenstvím

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1696

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

ESSOX s.r.o., F. A. Gerstnera č.ev. 52, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26764652

Povinnost k

Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 197 EX-84832/2012 -27 Exekutorský úřad Jeseník, Mgr. Alan Havlice ze dne 12.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2014 07:44:57. Zápis proveden dne 13.01.2015.

V-12694/2014-806

Pořadí k 16.12.2014 07:44

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 28Nc-1773/2009 -5 Okresního soudu v Opavě (002Ex 5541/09, Exekutorský úřad Praha-2, JUDr. Aleš Bayer) ze dne 24.09.2009; uloženo na prac. Opava

Z-20602/2009-806

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 22EXE-1854/2011 -14 Okresního soudu v Opavě (108EX 06575/11, Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Zdeněk Zítka) ze dne 03.10.2011. Právní moc ke dni 22.11.2011; uloženo na prac. Opava

Z-14965/2011-806

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Lubomír Ruman, nar. 24.11.1949

Povinnost k

Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 002 Ex-5541/2009 -7 Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Aleš Bayer (28Nc 1773/2009-5) ze dne 21.10.2009.

Z-20587/2009-806

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

povinný: Lubomír Ruman, nar. 24.11.1949

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095
Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 108EX-06575/2011 -006 Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Zdeněk Zítka (22EXE 1854/2011) ze dne 19.10.2011.

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1696

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

Typ vztahu

Z-15001/2011-806

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 108EX-06575/2011
Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Zdeněk Zítka (22EXE 1854/2011) ze dne
19.02.2013. Právní moc ke dni 09.03.2013.

Z-1952/2013-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Hlinky 41/104, 603 00 Brno

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Vyrozumění soudního exekutora o změně řízení o výkonu rozhodnutí na exekuční
řízení 030EX-29119/2014 -30 (22E 548/2006). Právní účinky zápisu k okamžiku
14.11.2014 12:38:23. Zápis proveden dne 18.11.2014; uloženo na prac. Opava

Z-7629/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095
Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030EX-29119/2014 -32 Exekutorský
úřad Brno-město, Mgr. Jaroslav Homola ze dne 14.11.2014. Právní účinky zápisu
k okamžiku 14.11.2014 12:38:23. Zápis proveden dne 18.11.2014; uloženo na
prac. Opava

Z-7629/2014-806

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 197EX-84832/2012 -23 Exekutorský
úřad Jeseník, Mgr. Alan Havlice ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.12.2014 07:44:43. Zápis proveden dne 22.12.2014; uloženo na prac.
Opava

Z-8176/2014-806

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 34EXE-2292/2012 -22 Okresního soudu v Opavě
(197EX 84832/12, Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal) ze dne
15.06.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2014 07:44:43. Zápis proveden
dne 22.12.2014; uloženo na prac. Opava

Z-8176/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095
Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197EX-84832/2012 -26 Exekutorský
úřad Jeseník, Mgr. Alan Havlice (34EXE 2292/2012). Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.12.2014 07:44:57. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac.
Opava

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1696

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

Typ vztahu

Z-8161/2014-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod
Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-572/2016 -7 k č.j. 22 EXE 1467/2016-26 ze dne 01.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2016 12:40:15. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-994/2016-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095
Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050EX-572/2016 -17 Exekutorský úřad Havlíčkův Brod, Mgr. Stanislav Molák ze dne 14.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2016 14:41:44. Zápis proveden dne 21.03.2016; uloženo na prac. Opava

Z-1533/2016-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 050EX-572/2016 - 17. Právní moc ke dni 29.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2016 11:50:26. Zápis proveden dne 14.06.2016; uloženo na prac. Opava

Z-2930/2016-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 2013/16-21 k 22 EXE-1545/2016 28 ze dne 29.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2016 18:40:06. Zápis proveden dne 31.03.2016; uloženo na prac. Praha

Z-13689/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 491124/095
Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167EX-2013/2016 -20 Exekutorský úřad Praha 10, JUDr. Igor Ivanko ze dne 29.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2016 18:40:19. Zápis proveden dne 04.04.2016; uloženo na prac. Opava

Z-1772/2016-806

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1696

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-46114/2017 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 06.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 11:30:25. Zápis proveden dne 14.12.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-15110/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-46114/2017 -11 Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 11:30:17. Zápis proveden dne 15.12.2017; uloženo na prac. Opava

Z-5869/2017-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-10/2019 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2019 08:14:29. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-1945/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030EX-10/2019 -11 Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Jaroslav Homola ze dne 14.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2019 08:17:02. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Opava

Z-842/2019-806

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám 44/4, 789 01

Povinnost k

Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 491124/095

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 03927/24-019 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:48:53. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-4169/2024-809

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2025 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 1696

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 329/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX-03927/2024 -026 Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:40:38. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Opava

Z-4508/2024-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139EX-03927/2024 -026. Právní moc ke dni 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2024 16:51:58. Zápis proveden dne 21.08.2024; uloženo na prac. Opava

Z-5553/2024-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1203/1991 ze dne 18.12.1990, reg.dne 6.5.1991.

POLVZ:193/1991

Z-400193/1991-806

Pro: Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 491124/095

o Souhlasné prohlášení o zániku a vypořádání SJ a vzniku podíl. spoluvl. ze zákona ze dne 12.11.2012.

Z-14650/2012-806

Pro: Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 491124/095

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 05.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-4474/2013-806

Pro: Ruman Lubomír, Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 491124/095

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

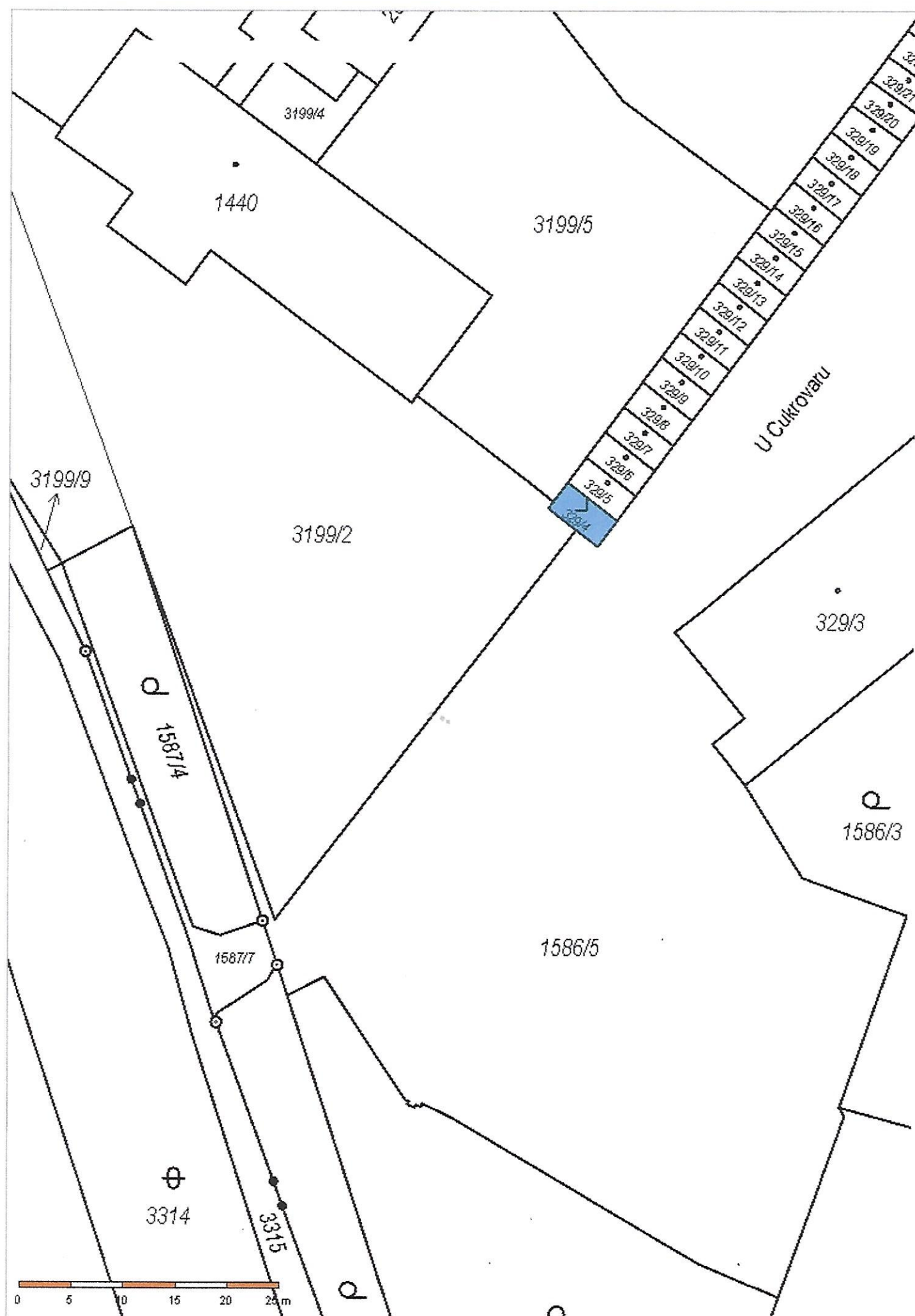
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.09.2025 09:30:31

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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





Pozemek parc. č. st. 329/4 v k.ú. Kateřinky u Opavy, obec a okres Opava, LV 1696

