

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049220/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Bartošovice pro exekuční řízení č.j. 230 (dř.069) EX 2191/20.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA, Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor
Adresa:	Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

OBVYKLÁ CENA

2 481 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.07.2025

Vyhotoveno: V Praze 24.07.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 532 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 311 Bartošovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 533 (zahrada), parc. č. 534 (zahrada) a parc. č. 2853/17 (vodní plocha) v kat. území Bartošovice, obec Bartošovice, část obce Bartošovice, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 187.

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 10.7.2025.

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 Porostlého o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.6.2025 pod č.j. 230 (dř. 069) EX 2191/20-76,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.7.2025,

- list vlastnictví č. 187 ze dne 4.6.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.6.2025, 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 17.6.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 17.6.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7682/2024-804. Podání k okamžiku 16.10.2024, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3662/2024-804. Podání k okamžiku 20.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1456657,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8948/2024-804. Podání k okamžiku 2.12.2024, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-188/2025-804. Podání k okamžiku 9.1.2025,
- kopie Znaleckého posudku č. 13369 ze dne 20.3.2027.

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 šetřením 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 Nový Jičín, obec Bartošovice, k.ú. Bartošovice
Adresa nemovité věci: Bartošovice 311, 742 54 Bartošovice

Místopis

Obec Bartošovice se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 8 km severovýchodně od města Nový Jičín, cca 20 km jihozápadně od města Ostrava a cca 11 km jihovýchodně od města Fulnek. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje zdravotní středisko s odbornými lékaři. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, knihovna aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Bartošovice č.p. 311 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Bartošovice, rozc. k pískovně” se nachází cca 30 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
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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 2846/8 Obec Bartošovice, č. p. 135, 74254 Bartošovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Stáří domu je přes 100 let. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky zcela chybí. Levá a zadní část domu je hospodářská. Na dům navazují přístřešky. K domu patří částečně oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. V zadní části zahrady protéká Bartošovický potok. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V rodinném domě se nachází obytný prostor rozdělený na chodbu, koupelnu, pokoj, pokoj, WC, kuchyň a obývací pokoj.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizaci. K dispozici je vlastní studna. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z kopie znaleckého posudku.

Na části pozemku parc. č. 532 stojí stavba rodinného domu č.p. 311. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 533 (zahrada), parc. č. 534 (zahrada) a parc. č. 2853/17 (vodní plocha), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 1269 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a částečně oplocené. Pozemek parc. č. 2853/17 slouží jako koryto vodní toku (Bartošovický potok). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2846/8, který je ve vlastnictví obce Bartošovice.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je přístřešky a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 10.7.2025 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Částečné informace byly převzaty z kopie znaleckého posudku.

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
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v těsné blízkosti Bartošovického potoka.
- Nemovitá věc se nachází v chráněném ložiskovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

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 4 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:

- velikost pozemku od 500 m² do 2 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Bartošovice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 311 Bartošovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	255,00 m ²
Výměra pozemku:	1 269,00 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:

Název:	Rodinný dům Sedlnice	
Lokalita:	Sedlnice č.p. 150	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Sedlnice č.p. 150. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 787 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. K domu patří oplocená zahrada ohraničená potůčkem. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	787,00 m ²	
Zastavěná plocha:	145,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 16.10.2024 (V-7682/2024-804)
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč	1,15	2 875 000 Kč

Název:	Rodinný dům Kunín	
Lokalita:	Kunín č.p. 93	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Kunín č.p. 93. Jedná se o rodinný dům 4+1 s možností vybudování dalších obytných prostor na půdě. Výměra pozemku je téměř 1500 m ² . Stavba je předválečná, částečně podsklepená, postavena z cihly. Střecha je sedlová s pálenými taškami. Dům je zařízen, avšak před rekonstrukcí. Mezi další prostory patří stodola, hospodářská budova, kůlna, holubník. Dům je mimo záplavovou oblast, suchý a ve sklepě se nachází studna.	
Pozemek:	1 491,00 m ²	
Zastavěná plocha:	240,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.5.2024 (V-3662/2024-804)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 900 000 Kč	0,97	2 813 000 Kč

Název:	Rodinný dům Kunín		
Lokalita:	Kunín č.p. 19		
Popis:	Rodinný dům na pozemku o velikosti 1628 m ² v obci Kunín nedaleko Nového Jičína. Dům je o dispozici 3+1 s koupelnou, samostatným WC a komorou. V přední části domu je další pokoj s krbem, koupelnou a samostatným vchodem. Dům je napojený na inženýrské sítě a je vhodný i pro vícegenerační bydlení.		
Pozemek:	1 628,00 m ²		
Zastavěná plocha:	132,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc		Zdroj: realizovaný prodej z
2 600 000 Kč	0,97		2.12.2024
			(V-8948/2024-804)
			Upravená cena
			2 522 000 Kč



Název:	Rodinný dům Studénka - Butovice		
Lokalita:	Butovická č.p. 55		
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Studénka v části Butovice v ulici Butovická č.p. 55. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 083 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	2 083,00 m ²		
Zastavěná plocha:	254,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,02	
K7 Vliv pozemku		0,93	
Cena	Celkový koeficient Kc		Zdroj: realizovaný prodej z
1 905 000 Kč	0,90		9.1.2025 (V-188/2025-804)
			Upravená cena
			1 714 500 Kč



Minimální jednotková porovnávací cena	1 714 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 481 125 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 875 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 481 125 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 481 125 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 prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou 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 tísně. 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 oblíby.

(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. 311 Bartošovice

2 481 125,- Kč

Porovnávací hodnota	2 481 125 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 481 000 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta osmdesát jedna tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

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, Mapio.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. 532 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 311 Bartošovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 533 (zahrada), parc. č. 534 (zahrada) a parc. č. 2853/17 (vodní plocha) v kat. území Bartošovice, obec Bartošovice, část obce Bartošovice, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 187.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.481.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 532 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 311 Bartošovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 533 (zahrada), parc. č. 534 (zahrada) a parc. č. 2853/17 (vodní plocha) v kat. území Bartošovice, obec Bartošovice, část obce Bartošovice, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 187.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- přístřešky a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.481.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 481 000 Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta osmdesát jedna tisíc Kč

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-technického 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. 187	8
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

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

Ing. Pavlína Rytířová

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.

Ing. Jiří Roub

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 049220/2025.

V Praze 24.07.2025

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.07.24
09:47:55 +02'00'



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 04.06.2025 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 230ex2191/20 pro Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice	775422/5292	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

532

337 zastavěná plocha a
nádvoří

chráněná ložisková
území

Součástí je stavba: Bartošovice, č.p. 311, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 532

533

768 zahrada

chráněná ložisková
území, zemědělský
půdní fond

534

60 zahrada

chráněná ložisková
území, zemědělský
půdní fond

2853/17

104 vodní plocha

koryto vodního
toku přirozené
nebo upravené

chráněná ložisková
území

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

ve výši 500.000,-Kč s příslušenstvím a k zajištění budoucí pohledávky do výše 500.000,-
Kč do 30. listopadu 2042

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2007. Právní
účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.

V-7583/2007-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. František Gajdoš, Exekutorský úřad Vsetín, Polášková 77,
757 01 Valašské Meziříčí

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 0138 EX-1847/2013 -7 ze dne
03.10.2013; uloženo na prac. Vsetín

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-7173/2013-810

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex-2191/2020 -10 ze dne 29.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020 07:51:20. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-6075/2020-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Vlastimila Porostlého

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 069 EX 2191/2020-16 ze dne 01.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020 07:52:12. Zápis proveden dne 08.06.2020; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3137/2020-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14163/2020 -12 ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 18:01:58. Zápis proveden dne 21.12.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18180/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Petra Kociána

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 14163/2020-19 ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 17:53:30. Zápis proveden dne 23.12.2020; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-6462/2020-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 12645/2021-005 ze dne

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

22.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 21:02:13. Zápis proveden dne 24.11.2021; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5184/2021-804

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudní exekutorky JUDr. Ingrid Švecové**

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX 12645/2021-007 ze dne 22.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 21:02:13. Zápis proveden dne 26.11.2021; uloženo na prac. Nový Jičín**

Z-5186/2021-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

**Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-304/2023 -26 ze dne 21.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 07:36:14. Zápis proveden dne 24.01.2023; uloženo na prac. Chomutov**

Z-431/2023-503

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky**

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 135 EX 304/23-49 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 10:08:04. Zápis proveden dne 27.01.2023; uloženo na prac. Nový Jičín**

Z-295/2023-804

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 135 EX 304/23-49. Právní moc ke dni 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 07:34:56. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo na prac. Nový Jičín**

Z-1414/2023-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

**Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-5183/2022 -16 ze dne 18.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 13:04:37. Zápis proveden dne 22.02.2023; uloženo na prac. Břeclav**

Z-825/2023-704

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Marcely Petrošové**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 160 EX 5183/22-24 ze dne 20.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 13:07:24. Zápis proveden dne 24.02.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-691/2023-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 18421/23-15 k 58 EXE-231/2023 9 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 16:35:26. Zápis proveden dne 27.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-12247/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 204 EX 18421/23-116 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 13:38:29. Zápis proveden dne 06.10.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4315/2023-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 204 EX 18421/23-116. Právní moc ke dni 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2023 08:57:30. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4677/2023-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 42325/23-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 18421/23 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2023 18:21:47. Zápis proveden dne 15.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-26337/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 204 EX 42325/23-92 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 13:48:58. Zápis proveden dne 06.10.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4317/2023-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 204 EX 42325/23-92. Právní moc ke dni 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2023 09:08:21. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4678/2023-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 67837/23-16 spojeno do řízení 204 EX 18421/23 ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 16:32:05. Zápis proveden dne 27.09.2023; uloženo na prac. Praha

Z-43015/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 204 EX 67837/23-48 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 14:08:15. Zápis proveden dne 06.10.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4319/2023-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 204 EX 67837/23-48. Právní moc ke dni 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 07:59:31. Zápis proveden dne 14.12.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5501/2023-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 5768/24-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 18421/23 ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 00:04:40. Zápis proveden dne 20.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-7652/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 204 EX 5768/24-41 ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 16:01:41. Zápis proveden dne 26.02.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-769/2024-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 204 EX 5768/24-41. Právní moc ke dni 19.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 07:50:09. Zápis proveden dne 30.04.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1930/2024-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14519/24-15 spojeno do řízení 204 EX 18421/23 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 10:17:17. Zápis proveden dne 27.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-14772/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 204 EX 14519/24-48 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 09:27:15. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1423/2024-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 204 EX 14519/24-48. Právní moc ke dni 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 07:47:54. Zápis proveden dne 05.06.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2794/2024-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 204 EX 5846/25-15 ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 22:26:04. Zápis proveden dne 06.03.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-870/2025-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 204 EX 5846/25-48 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 22:26:04. Zápis proveden dne 10.03.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-871/2025-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 204 EX 5846/25-48. Právní moc ke dni 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2025 22:00:11. Zápis proveden dne 16.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1893/2025-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice, RČ/IČO:
775422/5292

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1848/2025 -9 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 23:01:30. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-4552/2025-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Evy Koutníkové

Povinnost k

Parcela: 2853/17, Parcela: 532, Parcela: 533, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 193 EX 1848/25-17 ze dne 28.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 23:01:54. Zápis proveden dne 30.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2162/2025-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.01.2008.

V-360/2008-804

Pro: Žáčková Zuzana, č.p. 311, 74254 Bartošovice

RČ/IČO: 775422/5292

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
533	64400	154
	65800	614
534	64400	60

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599212 Bartošovice

Kat.území: 600971 Bartošovice

List vlastnictví: 187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.06.2025 12:37:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.













