

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3826/72/2026

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2342/1 jehož součástí je stavba rodinného domu: Bruntál, č.p. 810 a pozemku parc.č. 2342/2, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1011.



Objednatel posudku:

Mgr. Blanka Březinová
nám. Míru 66/5
792 01 Bruntál

Účel posudku:

Exekuční příkaz č.j.: 200 EX 276/26.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 7.8.2026 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 09.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 2342/1 jehož součástí je stavba rodinného domu: Bruntál, č.p. 810 a pozemku parc.č. 2342/2, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1011.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.

Metodika ocenění:

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

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

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.08.2026 za přítomnosti znalce, povinného – p. Ladislava Kočnára a oprávněného – p. Patrika Kočnára.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 28.7.2026, vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 1011;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané od povinného a oprávněného;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 810
Adresa předmětu ocenění: Sukova 810/6
792 01 Bruntál
LV: 1011
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Bruntál
Katastrální území: Bruntál-město
Počet obyvatel: 15 037
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 036,00 Kč/m²

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 2342/1 jehož součástí je stavba rodinného domu: Bruntál, č.p. 810 a pozemek parc.č. 2342/2, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1011.

Oceňovaná nemovitost – se nachází v širším centru města Bruntál, při ul. Sukova. Oceňovaný rodinný dům spolu s oceňovanými pozemky tvoří jednotný funkční celek. Nemovitost je přístupná přímo z veřejné komunikace – ul. Sukova.

Rodinný dům č.p. 810 – jedná se o zděný, koncový objekt, s částečným podsklepením jedním NP a částečně využitým podkrovím, pod šikmou sedlovou střechou. Dle získaných informací byl objekt postaven a dán cca před 130 lety. V roce 1979 byla provedena nástavba podkroví a provedeny stavební úpravy v 1.NP. V roce 2020 byla částečně vyměněna okna za plastová, provedena výměna střešní krytiny, provedeny částečné úpravy ústředního vytápění, provedeny částečné výměny podlahových krytin v 1.NP. V roce 2025 byla rekonstruována koupelna s WC v 1.NP. Technický stav objektu průměrný. Objekt má zastavěnou plochu cca 170m², dispozičně je řešen dvěma byt. jednotkami. V 1.NP je byt 3+kk, v podkroví byt 3+kk. V 1.PP objektu jsou sklepy. Celková započitatelná užitná plocha objektu činí 254,94m².

Základy objektu jsou betonové s izolací, svislé konstrukce zděné v tl. 45cm, stropy s rovnými podhledy, střecha šikmá sedlová, krytina z asfaltového šindele, klempířské prvky z pz. plechu, vnější omítky hladké, vnitřní hladké, okna plastová nebo dřevěná kaslová, dveře dřevěné s dřevěnou zárubní, podlahy betonové s ker. dlažbami nebo vlysové, soc. zařízení je běžně vybaveno (obklady, dlažby, sanita), v kuchyních jsou kuch. linky s plynovými sporáky, vytápění jsou oddělená etážová s plynovými kotli. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě – elektro, voda, plyn a splašková kanalizace.

Příslušenství objektu tvoří:

- přípojky ing. sítí, zpevněné plochy, oplocení pozemků.

Oceňované pozemky jsou rovinaté, mají pravidelný, přibližně obdélníkový tvar. Nezastavěná část pozemků je užívána jako zahrada s trvalými porosty. Objekt garáže na oceňovaném pozemku parc.č. 2342/2 není předmětem tohoto znaleckého posudku.

3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 810
2. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností	VII	0,01

parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Rodinný dům č.p. 810

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Bruntál
Stáří stavby:	130 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 388,- Kč/m ³

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
-------	---------------	--	--

1.PP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
sklepy, kotelna	42,00 m ²	0,50	21,00 m ²
			21,00 m²
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
koupelna s WC	13,16 m ²	1,00	13,16 m ²
pokoj	17,15 m ²	1,00	17,15 m ²
kuchyně	24,53 m ²	1,00	24,53 m ²
šatna	5,96 m ²	1,00	5,96 m ²
zádveří	12,47 m ²	1,00	12,47 m ²
chodba	12,06 m ²	1,00	12,06 m ²
pokoj	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
			125,33 m²
Podkroví			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
koupelna	3,97 m ²	1,00	3,97 m ²
WC	1,42 m ²	1,00	1,42 m ²
pokoj	20,31 m ²	1,00	20,31 m ²
pokoj	29,57 m ²	1,00	29,57 m ²

chodba	7,71 m ²	1,00	7,71 m ²
schodiště	15,17 m ²	1,00	12,17 m ²
obývací pokoj s kk	30,46 m ²	1,00	30,46 m ²
			105,61 m²

251,94 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	50,00 m ²
1.NP:	=	170,00 m ²
Podkroví:	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	50,00 m ²	1,90 m
1.NP:	170,00 m ²	2,90 m
Podkroví:	120,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(50)*(1,90)	=	95,00 m ³
1.NP:	(170)*(2,90)	=	493,00 m ³
Podkroví+zastřešení:	(120)*(1,5+1,3)+(50)*(3,1/2)	=	413,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 001,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	170,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	340,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou –	III	0,85

předpoklad provedení menších stavebních úprav
Koeficient pro stáří 130 let:

$$s = 1 - 0,005 * 130 = \mathbf{0,350}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,551}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,070}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,388,- \text{ Kč/m}^3 * 0,551 = 1\,866,79 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,001,50 \text{ m}^3 * 1\,866,79 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 2\,000\,461,50 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,000\,461,50 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,070}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{1,070}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		2 036,-	1,070		2 178,52
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2342/1	313	2 178,52	681 876,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2342/2	22	2 178,52	47 927,44

Stavební pozemky - celkem	335	729 804,20
---------------------------	-----	-------------------

Pozemky - cena zjištěná celkem	=	729 804,20 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 810	2 000 462,- Kč
2. Pozemky	729 804,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	2 730 266,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	2 730 270,- Kč
--	-----------------------

slovy: Dva miliony sedm set třicet tisíc dvě stě sedmdesát Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 07/2025 (V-2128/2025-801) – Husova 925, Bruntál – rodinný dům s 5 pokoji a kuchyní pro větší rodiny nebo dvougenerační bydlení 2x 2+1. Dům je podsklepený. Dům je v dobrém stavu bez nutných oprav, avšak určen ke kompletní rekonstrukci. Novější střešní krytina.

Započitatelná užitná plocha: 285m², plocha pozemků 477m².

Realizovaný prodej 07/2025: 3.700.000,- Kč. (= cca 12.982,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený dům je srovnatelné velikosti; srovnatelný technický stav; srovnatelná plocha pozemků.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 12.982,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 05/2025 (V-1698/2025-801) – Partyzánská 27/8, Bruntál – rodinný dům v centru Bruntálu, velikost zastavěné plochy 170 m², plocha pozemku 262 m², užitná plocha 250m². Stáří domu cca 122 roků. Budova je zděná z cihel, střecha je sedlová, nosnou konstrukcí je dřevěný krov. Okna dřevěná kastlová dvojí. Dům je k rekonstrukci. Vytápění kamny na tuhá paliva v pouze v 1. nadzemním podlaží. Budova je připojena na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn je přiveden na hranici pozemku. V prvním podlaží se nachází 2 místnosti, chodba, WC a koupelna, ve druhém podlaží jsou 4 místnosti.

Započitatelná užitná plocha: 250m², plocha pozemků 262m².

Realizovaný prodej 05/2025: 2.050.000,- Kč. (= cca 8.200,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený dům je srovnatelné velikosti; horší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15, menší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05, starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 10.397,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2024 (V-3244/2024-801) – Dvořákova 1126, Bruntál – rodinný dům v Bruntále s možností dvougeneračního bydlení, ve velmi klidné a žádané lokalitě nedaleko centra města. Dům má dvě bytové jednotky. První patro má dispozici 3+1 a je obyvatelné. Přízemí domu má dispozici 2+1 je určeno k rekonstrukci. Dům má v přízemí větší garáž s dílnou a zimní zahradu. Za domem je pěkná oplocená zahrada. Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 1977 a v roce 2011 byla instalována nová plastová okna. Dům je podsklepen. Ve sklepě se nachází úložné prostory, plynový kotel a zásobník na vodu. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Započitatelná užitná plocha: 260m², plocha pozemků 316m².

Realizovaný prodej 11/2024: 3.360.000,- Kč. (= cca 12.923,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený dům je srovnatelné velikosti; lepší technický stav – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; srovnatelná plocha pozemků.
Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 11.631,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 10.397,- až 12.982,- Kč/m² užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 11.670,- Kč/m² užitné plochy

251,94m² (započitatelné užitné plochy oceňovaného rodinného domu) x 11.670,- Kč/m² = 2.940.140,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (dle platného cenového předpisu)	2.730.270,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	2.940.140,- Kč

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

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

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemku parc.č. 2342/1 jehož součástí je stavba rodinného domu: Bruntál, č.p. 810 a pozemku parc.č. 2342/2, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1011, po zaokrouhlení na:

2.940.000,- Kč.

6. ZÁVĚR

I) Nemovitá věc, které se výkon týká:

pozemku parc.č. 2342/1 jehož součástí je stavba rodinného domu: Bruntál, č.p. 810 a pozemku parc.č. 2342/2, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1011.

II) Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- přípojky ing. sítí, zpevněné plochy, oplocení pozemků.

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

2.940.000,- Kč.

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

Nezjištěno.

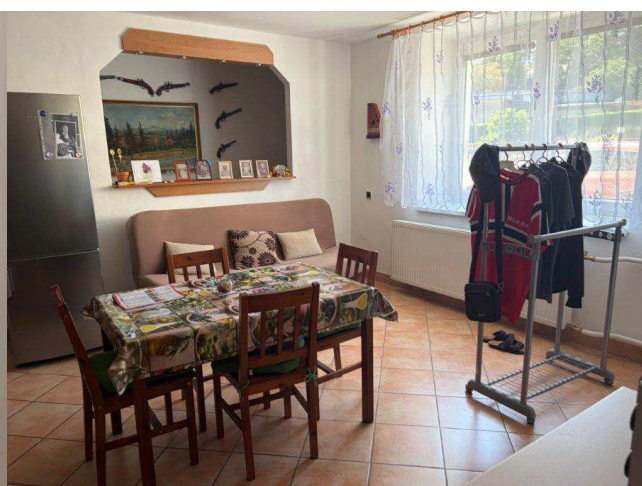
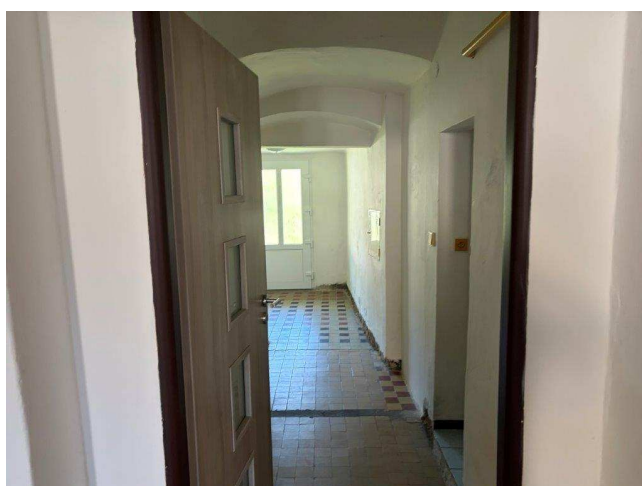
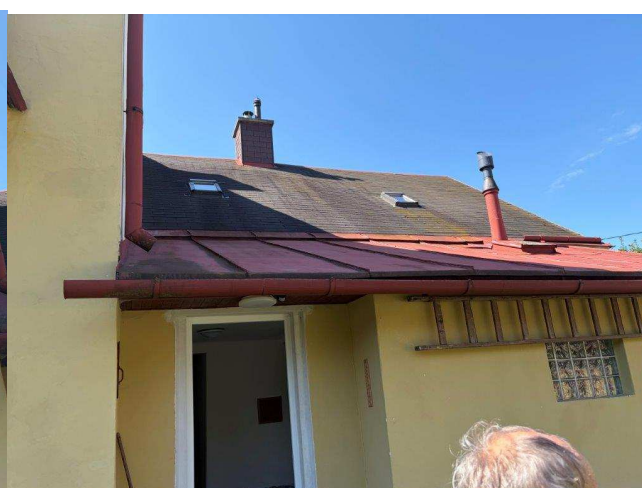
V Hlučíně, 9.8.2026

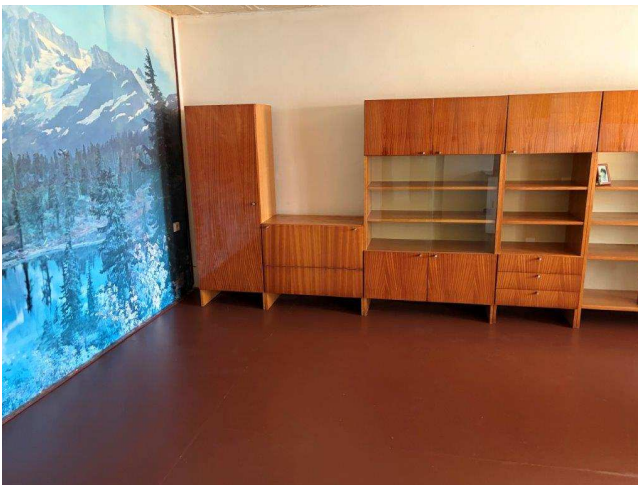
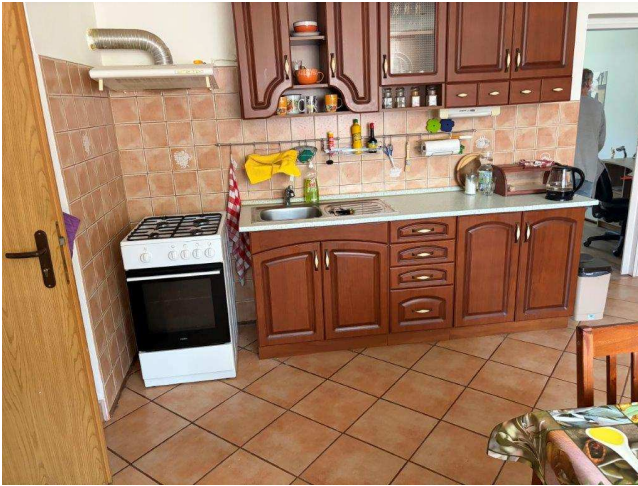
Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky
tel.: 731 645 931

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3826/72/2026.

Fotodokumentace ze dne 7.8.2026







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2026 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 200EX 276/26 pro Soudní exekutor
Březinová Blanka, Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 1011

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kočníar Ladislav, Sukova 810/6, 79201 Bruntál	500115/121	2/3
Kočníar Patrik, Sukova 810/6, 79201 Bruntál	760217/4844	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2342/1	313	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bruntál, č.p. 810, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/1				
2342/2	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 145				

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

k zajištění pohledávky:

budoucí dluhy z porušení Smlouvy o úvěru, tj. zejména dluhy na uhrazení smluvních pokut, dluhy z případného odstoupení od Smlouvy o úvěru, dluhy odpovídající pohledávce na zaplacení cen a poplatků podle Smlouvy o úvěru včetně dluhů odpovídajících pohledávce na náhradu nákladů, dluhy ze Smlouvy o úvěru, dluhy odpovídající pohledávce pro případ, že by Smlouva o úvěru byla shledána neplatnou, dluhy z bezdůvodného obohacení do celkové výše: 1 000 000 Kč, vzniklé do 31.12.2042
budoucí dluhy z titulu náhrady škody vzniklé z porušení Zástavní smlouvy, dluhy z titulu nároku na uhrazení smluvních pokut a z titulu nároků na náhradu nákladů do celkové výše: 300 000 Kč, vzniklé do 31.12.2042
existující, na splacení jistiny ve výši: 300 000 Kč s příslušenstvím ze Smlouvy o podnikatelském úvěru č. 23353546, dále dle smlouvy
- id. podíl 1/3 -

Oprávnění pro

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 17962838

Povinnost k

Kočníar Patrik, Sukova 810/6, 79201 Bruntál, RČ/IČO:
760217/4844
Parcela: 2342/1, Parcela: 2342/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 21.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 08:00:00. Zápis
proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Bruntál

V-2244/2025-801

Pořadí k 22.07.2025 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 21.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 08:00:00. Zápis

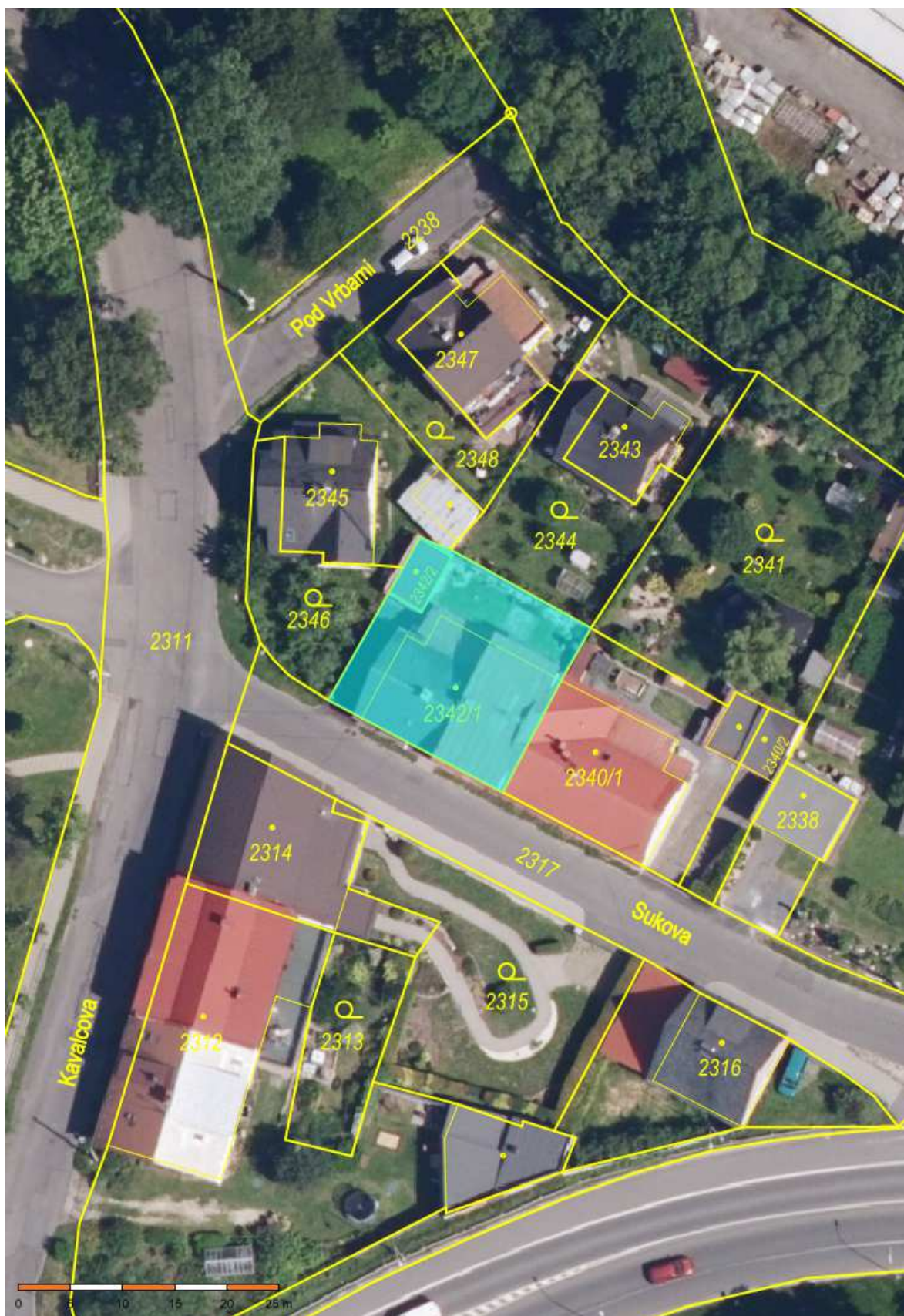
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

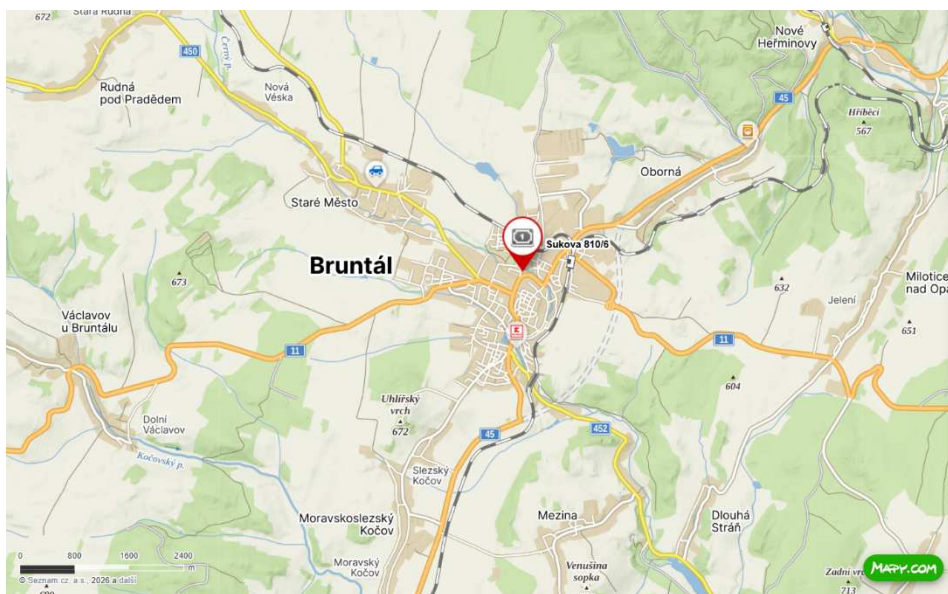
strana 1

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597180 Bruntál**
Kat.území: **613169 Bruntál-město** List vlastnictví: **1011**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro: Kočnár Patrik, Sukova 810/6, 79201 Bruntál

- 19 -





Hledání
Trasa
Moje Mapy
PK

Sukova 810/6

PANORAMA 3D POHLED

Sukova 810/6

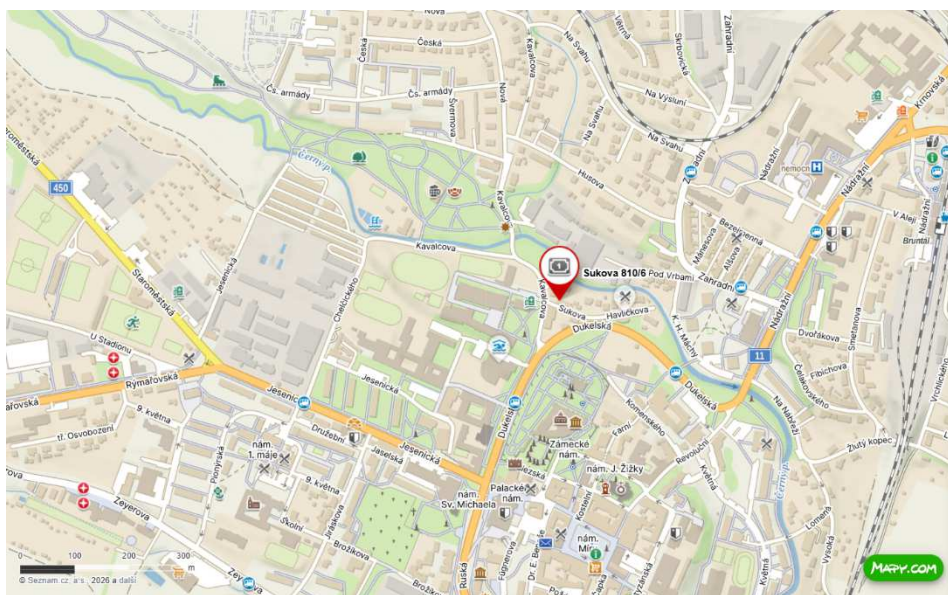
Adresa

Sukova 810/6, 792 01 Bruntál, Česko

Trasa
Uložit
Sdílet
Výlet

Přidat místo
Přidat svou firmu

Počasí 17 °C



Hledání
Trasa
Moje Mapy
PK

Sukova 810/6

PANORAMA 3D POHLED

Sukova 810/6

Adresa

Sukova 810/6, 792 01 Bruntál, Česko

Trasa
Uložit
Sdílet
Výlet

Přidat místo
Přidat svou firmu

Počasí 17 °C