

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25892/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 809 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Červenka, č.p. 158, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. 809) a pozemku p.č. 810 - zahrada, vše v k.ú. Červenka, obec Červenka, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:

Mgr. Jan Valenta
soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc
Hlušovická 254/58
779 00 Olomouc
IČ: 03323773

Číslo jednací zadavatele:

196 EX 287/04-367

Číslo položky v evidenci posudků:

010378/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8. 2. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 4 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 19. 2. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 1. 2024, vydané Exekutorským úřadem Olomouc, č.j. 196 EX 287/04-367, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 809 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m², jehož součástí je stavba: Červenka, č.p. 158, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. 809) a pozemku p.č. 810 - zahrada o výměře 597 m², vše v k.ú. Červenka, obec Červenka, okres Olomouc.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. 196 EX 287/04-367. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 484, pro k.ú. Červenka, obec Červenka, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 16.1.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Červenka, obec Červenka, okres Olomouc, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 8. 2. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Znalecký posudek č. 14244-1358/2016 ze dne 17.8.2016, vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení. ;

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8. 2. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Olomoucký
Okres	Olomouc
Obec	Červenka
Katastrální území	Červenka (621030)
Číslo popisné	158
Počet obyvatel	1 453
List vlastnictví číslo	484
Vlastník	Společné jmění manželů Byzov Michal Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava

Byzovová Lucie
Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka se zádveřím, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Červenka, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Svatoplukova č.p. 158, 784 01 Červenka. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 832/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Červenka a přes pozemek p.č. 814 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Červenka nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, elektro a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	standardní plechové
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená, v části objektu chybí výplně oken	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla provedena částečná výměna střešní konstrukce, včetně výměny střešní krytiny a klempířských konstrukcí. Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt byl zasažen požárem, který výrazně ovlivnil stavebně technický stav předmětu ocenění. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitých eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - vlnitý eternit na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni (objekt po požáru)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Rodinný dům, k.ú. Dětrichov, okres Olomouc**

Pozemek: 102/2, LV 13 Součástí je stavba: Dětrichov, č.p. 36, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.050.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 11:46:26. Zápis V-12702/2023-805
proveden dne 31.10.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 102/2, LV 13 Součástí je stavba: Dětrichov, č.p. 36, rod.dům; 102/4, LV 13 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

2. Rodinný dům, k.ú. Pňovice, okres Olomouc

Pozemek: St. 107/2, LV 406 Součástí je stavba: Pňovice, č.p. 128, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.700.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022 08:01:58. Zápis V-8263/2022-805
proveden dne 22.06.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 107/2, LV 406 Součástí je stavba: Pňovice, č.p. 128, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Střelice u Litovle, okres Olomouc

Pozemek: St. 142/1, LV 517 Součástí je stavba: Střelice, č.p. 106, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.690.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022 13:41:01. Zápis V-16570/2022-805
proveden dne 30.11.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 142/1, LV 517 Součástí je stavba: Střelice, č.p. 106, rod.dům; 326/5, LV 517

4. Rodinný dům, k.ú. Sobáčov, okres Olomouc

Pozemek: St. 26, LV 282 Součástí je stavba: Sobáčov, č.p. 51, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:52:39. Zápis V-10656/2023-805
proveden dne 14.09.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 26, LV 282 Součástí je stavba: Sobáčov, č.p. 51, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Dětrichov, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	2 050 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	367 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	9.10.2023
Upravená cena (UC)	1 257 514,42 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Pňovice, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	1 700 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	416 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	31.5.2022
Upravená cena (UC)	1 185 019,13 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Střelice u Litovle, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	1 690 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.084 m ² - méně lepší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	7.11.2022
Upravená cena (UC)	1 179 138,32 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Sobáčov, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	2 100 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	162 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	23.8.2023
Upravená cena (UC)	1 359 751,36 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		1 179 138,32 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 245 355,81 Kč
Maximální cena		1 359 751,36 Kč
Obvyklá cena		1 245 000,- Kč
Obvyklá cena		1 245 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 245 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 31. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Olomouc, č.j. 196 EX 287/04-367**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 809 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m², jehož součástí je stavba: **Červenka, č.p. 158, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 809) a pozemku p.č. 810 - zahrada o výměře 597 m², vše v k.ú. Červenka, obec Červenka, okres Olomouc.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 245 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěčtyřicetpět tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 14 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 196EX 287/04 pro Soudní exekutor Valenta Jan, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552186 Červenka

Kat.území: 621030 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Byzov Michal a Byzovová Lucie, Počáteční 1430/11,	740609/5334	
Slezská Ostrava, 71000 Ostrava, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	776108/5354	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
809	190	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Červenka, č.p. 158, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 809				
810	597	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 5 248,- Kč s příslušenstvím, pro Magistrát města Olomouce

Oprávnění pro

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900

Olomouc, RČ/IČO: 00299308

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Radim Opletal 057EX-2977/2010 -11 ze dne 22.11.2010. Právní moc ke dni 09.01.2011.

Z-8335/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 4 396,47 Kč s příslušenstvím

- týká se podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Severomoravská plynárenská, a.s., Plynární 2748/6,

Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 47675748

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Jiří Petruň 065 EX-03045/2010 -007 ze dne 22.03.2011. Právní moc ke dni 19.05.2011.

Z-15128/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 10 371,- Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552186 Červenka

Kat.území: 621030 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-23954/2011 -12 ze dne
01.07.2011. Právní moc ke dni 22.07.2011.

Z-18125/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 104.473,-Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení

Oprávnění pro

Agentura Česká inkasní, s.r.o., Lomnického 1705/5,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 28370210

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Tomáš Vrána 103Ex-53177/2011 -12 ze dne
30.11.2011. Právní moc ke dni 19.12.2011.

Z-28828/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 204,- Kč s příslušenstvím

- k podílu 1/2, povinný : Michal Byzov, r.č. 740609/5334

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2226/2011 -9 ze dne
12.04.2011.

Z-8202/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 206,- Kč s příslušenstvím

- k podílu 1/2, povinný : Michal Byzov, r.č. 740609/5334

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2155/2011 -10 ze dne
12.04.2011.

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Obec: 552186 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-8197/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 206,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti**
Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2544/2011 -16 ze dne
01.09.2011.

Z-20383/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1 014,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**ARRIVA MORAVA a.s., Vítkovická 3133/5, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 25827405**

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav - Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-10126/2013 -13 ze dne
20.12.2013.

Z-27542/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
dluh ve výši 16 801,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Tomáš Vrána 103 EX-29180/2014 -12 ze dne
17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 15:00:48. Zápis proveden
dne 24.07.2014.

V-9649/2014-805

Pořadí k 17.06.2014 15:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu zajišťující dluh ve výši 264,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Obec: 552186 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci -1947130/2017 /3101-80542-807161 ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2017 14:26:29. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18928/2017-805

Pořadí k 08.11.2017 14:26

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci -1947130/2017 /3101-80542-807161 ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2017 14:26:29. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18928/2017-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci -1947130/2017 /3101-80542-807161 ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2017 14:26:29. Zápis proveden dne 01.12.2017; uloženo na prac. Olomouc

V-18928/2017-805

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 51Nc-4187/2004 ze dne 04.03.2004; uloženo na prac. Olomouc

Z-17982/2005-805

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Opletal 57EX-287/2004 ze dne 30.11.2005.

Z-19732/2005-805

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Opletal 57EX-2235/2005 ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Obec: 552186 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 30.11.2005.

Z-19733/2005-805

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina **Exekuční příkaz Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Opletal 57EX-1292/2005 ze dne 30.11.2005.**

Z-19734/2005-805

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Opletal 57EX-1537/2005 ze dne 30.11.2005.

Z-19736/2005-805

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Byzovová Lucie, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,

RČ/IČO: 776108/5354

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 51Nc-5666/2006 ze dne 11.07.2006; uloženo na prac. Olomouc

Z-23218/2006-805

- Nařízení exekuce

Povinnost k

Byzovová Lucie, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,

RČ/IČO: 776108/5354

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 50Nc-6448/2006 ze dne 30.10.2006; uloženo na prac. Olomouc

Z-25486/2006-805

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 47Nc-7933/2008 ze dne 28.11.2008; uloženo na prac. Olomouc

Z-6/2009-805

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Parcela: 809. Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc
Kat.území: 621030 Červenka

Obec: 552186 Červenka
List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

3204/2008 -1 ze dne 29.12.2008.

Z-11/2009-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 50EXE-3735/2011 ze dne 25.02.2011; uloženo na prac. Olomouc

Z-8284/2011-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 50EXE-3721/2011 ze dne 24.02.2011; uloženo na prac. Olomouc

Z-8285/2011-805

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2226/2011 -8 ze dne 12.04.2011.

Z-8201/2011-805

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2155/2011 -9 ze dne 12.04.2011.

Z-8199/2011-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 48EXE-5075/2011 ze dne 30.05.2011; uloženo na prac. Olomouc

Z-15891/2011-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 48EXE-5075/2011 právní moc ke dni 9.8.2011; uloženo na prac. Olomouc

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc
Kat.území: 621030 Červenka

Obec: 552186 Červenka
List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-26923/2011-805

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš
Vrána 103 Ex-23954/2011 -10 ze dne 01.07.2011.

Z-15893/2011-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 51EXE-3720/2011 ze
dne 25.02.2011; uloženo na prac. Olomouc

Z-20399/2011-805

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - JUDr.
Jitka Wolfová 106 EX-2544/2011 -15 ze dne 01.09.2011.

Z-20401/2011-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Byzovová Lucie, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 776108/5354

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 48EXE-7299/2011 ze
dne 11.11.2011; uloženo na prac. Olomouc

Z-27020/2011-805

Listina Vyrozhumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 48EXE-7299/2011.
Právní moc ke dni 04.01.2012; uloženo na prac. Olomouc

Z-7972/2012-805

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzovová Lucie, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 776108/5354
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Tomáš
Vrána 103 Ex-53177/2011 -11 ze dne 30.11.2011.

Z-27009/2011-805

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc
Kat.území: 621030 Červenka

Obec: 552186 Červenka
List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Radim Opletal, Pavelčákova 14. 779 00 Olomouc

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Ing. Radim Opletal 057EX-2951/2013 -14 ze dne 30.08.2013; uloženo na prac.
Olomouc

Z-19725/2013-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan
Valenta 196EX-2951/2013 -79 ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 04.08.2021 20:25:13. Zápis proveden dne 10.08.2021; uloženo na prac.
Olomouc

Z-5531/2021-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 196EX-2951/2013 -
79. Právní moc ke dni 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021
20:17:02. Zápis proveden dne 09.11.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-7358/2021-805

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-10126/2013 -11 ze dne
19.12.2013; uloženo na prac. Břeclav

Z-12465/2013-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav - Mgr.
Marcela Petrošová 160 EX-10126/2013 -173 ze dne 16.11.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 16.11.2023 18:01:40. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo
na prac. Olomouc

Z-9045/2023-805

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Olomouc

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov -
JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-29180/2014 -7 ze dne 16.06.2014. Právní účinky zápisu
k okamžiku 17.06.2014 15:00:48. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac.
Olomouc

Z-6624/2014-805

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552186 Červenka

Kat.území: 621030 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava,
71000 Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr.
Tomáš Vrána 103 Ex-29180/2014 -11 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 17.06.2014 15:00:48. Zápis proveden dne 30.06.2014; uloženo na prac.
Olomouc

Z-6623/2014-805

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/2

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334
Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Opletal 57EX-367/2005 ze
dne 30.11.2005.

Z-19730/2005-805

Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu 196EX-367/2005 -94 -
částečné zrušení exekučního příkazu - podílu manželky ze dne 29.04.2016. Právní
moc ke dni 06.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2016 22:45:07.
Zápis proveden dne 26.05.2016.

Z-4381/2016-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov -
Mgr. Lenka Černošková 018 EX-00520/2017 -007 ze dne 24.03.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.03.2017 12:55:46. Zápis proveden dne 05.04.2017; uloženo
na prac. Olomouc

Z-3106/2017-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov - Mgr.
Lenka Černošková 018 EX-00520/2017 -014 ze dne 04.05.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 05.05.2017 13:26:46. Zápis proveden dne 23.05.2017; uloženo
na prac. Olomouc

Z-4372/2017-805

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552186 Červenka

Kat.území: 621030 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-34922/2020 -7 ze dne 02.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 07:55:51. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac. Olomouc

Z-11566/2020-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-34922/2020 -12 ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 07:55:51. Zápis proveden dne 10.12.2020; uloženo na prac. Olomouc

Z-11567/2020-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 - JUDr. Igor Ivanko 167 EX-65/2021 -30 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 19:31:29. Zápis proveden dne 19.02.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-1149/2021-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - JUDr. Igor Ivanko 167 EX-65/2021 -29 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 19:31:29. Zápis proveden dne 23.02.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-1150/2021-805

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Byzovová Lucie, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,

RČ/IČO: 776108/5354

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-22809/2018 -8 ze dne 03.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 14:44:41. Zápis proveden dne 19.04.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-2611/2021-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Obec: 552186 Červenka

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr.
Lukáš Jícha 203 Ex-22809/2018 -57 ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.04.2021 14:44:41. Zápis proveden dne 22.04.2021; uloženo na prac.
Olomouc

Z-2612/2021-805

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová, K.H. Máchy 2, 787 01 Šumperk

Povinnost k

Byzov Michal, Počáteční 1430/11, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 740609/5334

Listina Usnesení soudů o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 48EXE-3234/2011 ze dne 24.01.2011. Právní moc ke dni 27.05.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 17:01:01. Zápis proveden dne 27.05.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-3846/2021-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 809, Parcela: 810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk - JUDr. Pavla Nevěřilová 225 EX-03045/2010 -823 ze dne 14.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 17:36:28. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-3506/2021-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk - JUDr. Pavla Nevěřilová 225 EX-03045/2010 -823-1 opravný ze dne 24.5.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 17:36:28. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Olomouc

Z-3506/2021-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2002.

V-1192/2002-805

Pro: Byzov Michal a Byzovová Lucie, Počáteční 1430/11, Slezská
Ostrava, 71000 Ostrava, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 740609/5334
776108/5354

F Vzťah bonitovaných pôdně ekologických jednotiek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
810	31300	597

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 00:50:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552186 Červenka

Kat.území: 621030 Červenka

List vlastnictví: 484

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.01.2024 01:50:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **010378/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 19. 2. 2024

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

