

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056718/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 2250/6 zapsaná na listu vlastnictví č. 15367, vymezená v budově Přerov I-Město, č.p. 2250 stojící na parcele č. 903 - zastavěná plocha a nádvoří se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 5206/293507 na společných částech bytového domu č.p. 2250, zapsaného na LV č. 4781 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 5206/293507 na parcele č. 903 - zastavěná plocha a nádvoří zapsané na LV č. 4781 vše pro k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217

Čimická 780/61

181 00 Praha 8

Číslo jednací: 064/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	1 950 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.10.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 21.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 2250/6 zapsaná na listu vlastnictví č. 15367, vymezená v budově Přerov I-Město, č.p. 2250, zapsané na LV č. 4781, stojící na parcele č. 903, zapsané na LV č. 4781. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 5206/293507 na společných částech bytového domu č.p. 2250, zapsaného na LV č. 4781 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 5206/293507 na parcele č. 903 o výměře 2066 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 4781 vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitele pana Martina Běhala.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severo.moravskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 12.10.2023 v 10:00 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitele pana Martina Běhala, který umožnil provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severo.moravskereality.cz, rapod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Přerov, k.ú. Přerov
Adresa nemovité věci: Husova 2250/12, 750 02 Přerov

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 783 55 Velký Újezd, LV: 15367, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 12.10.2023 v 10:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce spolumajitele pana Martina Běhala, který umožnil vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Znalec si zajistil platné prohlášení vlastníka budovy a nájemní smlouvu na oceňovanou bytovou jednotku č. 2250/6. Dokumentace stavby nebyla předložena.

Místopis

Přerov je statutární město v Olomouckém kraji, 21 km jihovýchodně od Olomouce v Hornomoravském úvalu na řece Bečvě, přibližně 200 m nad mořem a má rozlohu 58,48 km². Žije zde přibližně 42 tisíc obyvatel. Do roku 2002 byl Přerov sídlem okresního úřadu okresu Přerov. Město je důležitou dopravní křižovatkou. Spolu s Olomoucí, Prostějovem, Šumperkem a Hranicemi tvoří průmyslovou a ekonomicky nejsilnější část Olomouckého kraje. Obec je obsluhována dálnicí D1 s nedokončeným obchvatem města a železniční tratí s vlakovým nádražím. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost. Městská část a k.ú. Přerov I-Město se nachází v centru města.

Bytový dům č.p. 2250 s oceňovanou bytovou jednotkou se nachází na jihozápadním okraji městské části Přerov I-Město naproti vlakovému nádraží. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací ve vlastnictví Statutárního města Přerov, na této komunikaci je také možnost parkování. Lokalita je územním plánem obce určena ke smíšené obytné funkci, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5070/1 Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov
4964/4 Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 2250 na p.č. 903 - zastavěná plocha a nádvoří. Součástí vlastnictví bytové jednotky je spoluvlastnictví na společných částech domu a pozemku. Objekt má lichoběžníkový členitý půdorys. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu. Objekt má 1 sekci (1 vstup). V domě je 7 bytů na podlaží. V 1.PP se nachází sklep. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (kromě plynové). Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven odhadem ve 40.letech a fungoval jako hotel. V r. 2005 byl zrekonstruován (nová plastová okna) a byly vytvořeny nové bytové jednotky. Ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení, v parteru jsou 3 nebytové jednotky (1 je momentálně neužívána).

Bytová jednotka č. 2250/6 má dispozici 2+kk a nachází se ve 2.NP. Byt má všechna okna orientována do ul. Husova na jihozápad. K bytu náleží sklep v 1.PP. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě není plynová přípojka. Byt je pronajímán, obýván a je v dobrém stavu. Sklepy v 1.PP jsou vlhké, do konstrukce zatéká.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

Spoluvlastník oceňovaného bytu pan Běhal při místním šetření zástupci znalecké kanceláře sdělil, že je bytová jednotka pronajata na základě nájemní smlouvy. Zároveň slíbil, že nájemní smlouvu znalci zašle. Před několikerou urgencí ze strany znalce tak neučinil. Odhad obvyklé ceny byl tudíž proveden bez ohledu na znění a ustanovení této nájemní smlouvy.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňovaný pozemek je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví Statut. města Přerov. Technická vybavenost obce je dobrá, v místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků pro rezidenční bydlení pohybuje cca od 2 500,- Kč/m² do 3 500,- Kč/m² a to vždy v závislosti na výměře pozemku a dopravní a technické infrastruktuře. S ohledem na bonitu oceňovaných pozemků je uvažována jednotková cena při střední hranici uvedeného intervalu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	903	2 066	3 000,00		6 198 000
Vlastnický podíl			*	5 206 / 293 507	
Celková výměra pozemků		2 066	Hodnota pozemků celkem		109 935

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.2250/6

Věcná hodnota dle THU

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 2250 na p.č. 903 - zastavěná plocha a nádvoří. Součástí vlastnictví bytové jednotky je spoluvlastnictví na společných částech domu a pozemku. Objekt má lichoběžníkový členitý půdorys. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a plochou střechu. Objekt má 1 sekci (1 vstup). V domě je 7 bytů na podlaží. V 1.PP se nachází sklep. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (kromě plynové). Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven odhadem ve 40.letech minulého století a fungoval jako hotel. V r. 2005 byl zrekonstruován (nová plastová okna) a byly vytvořeny nové bytové jednotky. Ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení, v parteru jsou 3 nebytové jednotky (1 je momentálně neužívána).

Bytová jednotka č. 2250/6 má dispozici 2+kk a nachází se ve 2.NP. Byt má všechna okna orientována do ul. Husova na jihozápad. K bytu náleží sklep v 1.PP. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě není plynová přípojka. Byt je pronajímán, obýván a je v dobrém stavu. Sklepy v 1.PP jsou vlhké, do konstrukce zatéká.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	6,19 m ²	1,00	6,19 m ²
wc	Obytné prostory	1,66 m ²	1,00	1,66 m ²
spižárna	Obytné prostory	1,85 m ²	1,00	1,85 m ²
koupelna	Obytné prostory	4,66 m ²	1,00	4,66 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	Obytné prostory	22,12 m ²	1,00	22,12 m ²
ložnice	Obytné prostory	10,66 m ²	1,00	10,66 m ²
sklep	Obytné prostory	5,46 m ²	0,50	2,73 m ²
Celková podlahová plocha		52,60 m²		49,87 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	asfaltový pás
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné, obložkové zárubně
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední, dálkové, deskové radiatory
16. Elektroinstalace	světelná 220V, pojistkové automaty
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí, studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	ústřední, dálkové
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka se dřezem a el. sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna, 1x WC
24. Výtahy	1x osobní
25. Ostatní	digestoř, odvětrání, zvonek a poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	nově zděné jádro

Jednotková cena	28 000 Kč/m ²
-----------------	--------------------------

Podlahová plocha	49,87 m ²
Reprodukční cena	1 396 360 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	75 403	75 403	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	254 138	254 138	18,27
3. Stropy	8,40	117 294	117 294	8,43
4. Krov, střecha	4,90	68 422	68 422	4,92
5. Krytiny střech	2,30	32 116	32 116	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 775	9 775	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	79 593	79 593	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	40 494	40 494	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	18 153	18 153	1,31
10. Schody	2,90	40 494	40 494	2,91
11. Dveře	3,30	46 080	46 080	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	74 007	74 007	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	41 891	41 891	3,01
15. Vytápění	4,80	67 025	67 025	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	71 214	71 214	5,12
17. Bleskosvod	0,40	5 585	5 585	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	44 684	44 684	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	43 287	43 287	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 585	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	30 720	30 720	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	26 531	26 531	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	54 458	54 458	3,92
24. Výtahy	1,30	18 153	18 153	1,31
25. Ostatní	5,70	79 593	79 593	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	51 665	51 665	3,71

Upravená reprodukční cena		1 390 775 Kč
Podlahová plocha		49,87 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	(JC)	27 888 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	49,87
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	27 888
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 390 775
Stáří	roků	78
Další životnost	roků	5
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	695 388

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.2250/6

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	Přerov, Přerov I-Město
Popis:	zděný bytový dům
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	2.
Užitná plocha:	49,87 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název: Byt v ul. Husova, Přerov

Lokalita: část obce Přerov I-Město, ul. Husova, obec Přerov
Popis: Byt 2+kk v cihlovém domě v Přerově. Bydlení v těsné blízkosti vlakového nádraží i centra města. Byt je v osobním vlastnictví. Podlahová plocha 40 m², nachází se ve 3. NP cihlového domu. Dům s výtahem je ve velmi dobrém stavu. Tento byt sestává z předsíně se vstupem do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Z předsíně se také dostanete do druhého pokoje (ložnice), koupelny s vanou a samostatného WC. Vytápění a TUV jsou dodávány dálkově. K bytu je možné využít i sklepní kóji.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 40,00 m².

Podlaží: 3
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: cihlová
Pozemek: 1,00 m²
Obestavěný prostor: 1,00 m³
Užitná plocha: 40,00 m²
Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,88
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 930 000	40,00	48 250	0,79	38 118

Název: Byt na nám. Fr. Rasche, Přerov

Lokalita: část obce Přerov I-Město, nám. Fr. Rasche, obec Přerov

Popis: Bytová jednotka 2+kk s výměrou dle katastru nemovitostí 53m² se nachází ve 3.NP cihlového bytového domu v jižní části města Přerova, jen pár minut chůze od přerovského hlavního vlakového nádraží. Jedná se o klidnou lokalitu s výbornou občanskou vybaveností - v bezprostřední docházkové vzdálenosti najdete střední školu pedagogickou a také gymnázium, nákupní centrum s hypermarketem Albert, větší množství restaurací, dále pak objekty veřejné správy i zdravotnictví. Velkým plusem adresy je dostatek zeleně - samotné náměstí Františka Rasche je pěkně zrekonstruované, s dostatkem posezení, těsně pak sousedí s trojnásobně velkým parkem náměstí Svobody. Bytová jednotka je v udržovaném stavu a může takto být užívána i nadále, nicméně noví majitelé se pravděpodobně odhodlají k celkové modernizaci prostoru. V současné době je bytová jednotka bezproblémově pronajata. Dispozice bytu jsou následující: kuchyň 21,2m², pokoj 21m², předsiň 7,6m², koupelna s WC 3,4m². Byt má lodžii s orientací do uzavřeného vnitrobloku, lodžie má cca 3,2m². Dále je k dispozici prostorný sklep s výměrou cca 8m². Vytápění bytu je řešeno plynovými topidly WAF, v koupelně je pak plynová karma dodávající teplou vodu. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA :53,00 m² byt + 0,5*3,20 m² lodžie + 0,5*8,00 m² sklep = 58,60 m²

Podlaží: 3

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: cihlová

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 58,60 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,95

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - mírně lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - mírně horší 1,05

K5 Celkový stav - horší 1,10

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 15.10,2023 1 790 000	58,60	30 546	1,15	35 128

Název: Byt v ul Dvořákova, Přerov

Lokalita: část obce Přerov I-Město, ul. Dvořákova, obec Přerov

Popis: Nabízím prodej částečně zařízeného bytu 2+kk o výměře 38 m². Byt se nachází v 6. patře panelového domu vedle hotelu FIT a je po kompletní revitalizaci obvodového pláště a výměny oken. Dispozičně je členěn na dva pokoje (ložnice + obývací s kuchyňským

koutem) a šatnou. Vybavení: dvoulužkové letiště, nový kuchyňský stůl se čtyřmi židlemi, lednice, původní kuchyňská linka se dřezem a el. sporákem. V bytě jsou položeny nové koberce. Na pokoj navazuje sociální zařízení se sprchovým koutem, WC a umyvadlem (možnost připojení pračky). Nutná rekonstrukce koupelnového jádra. K dispozici je kabelová televize a Wifirouter. K bytu náleží sklepní kóje.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: $38,00 \text{ m}^2 + 0,50 * 1,50 \text{ m}^2$ sklepní kóje = $38,75 \text{ m}^2$

Podlaží: 7
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: panelová
Pozemek: $1,00 \text{ m}^2$
Obestavěný prostor: $1,00 \text{ m}^3$
Užitná plocha: $38,75 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha: $1,00 \text{ m}^2$
Zastavěné plochy podlaží: $1,00 \text{ m}^2$

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena, stáří inzerátu 0,80
 K2 Velikosti objektu - menší 0,87
 K3 Poloha - srovnatelná 1,00
 K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00
 K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00
 K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj:
www.severo.moravskerealit.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	38,75	64 516	0,70	45 161

Minimální jednotková porovnávací cena	35 128 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 469 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 161 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	39 469 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	49,87 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 968 319 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 968 319 Kč
Věcná hodnota	805 323 Kč
z toho hodnota pozemku	109 935 Kč

Silné stránky

- + byt i bytový dům jsou v dobrém technickém stavu (po rekonstrukci)
- + občanská vybavenost v místě
- + poloha v centru města
- + byt má sklep
- + bytový dům s výtahem

Slabé stránky

- byt nemá balkon
- do 1.PP zatéká, sklepy jsou vlhké

Tržní hodnota

1 950 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových a nebytových jednotek v obci Přerov a okolí. O obdobné bytové jednotky je v místě mírně zvýšený zájem, o obdobné nebytové jednotky v podílovém spoluvlastnictví je zájem spíše podprůměrný. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před bytovým domem na příjezdové komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.950.000,- Kč.

Tržní hodnota

1 950 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k oceňované nemovitosti a provedené porovnání na základě nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15367 ze dne 11.9.2023	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 17.10.2023	1
Fotodokumentace ze dne 12.10.2023	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 56718/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

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 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056718/2023.

V Českých Budějovicích 21.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 056718/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15367 ze dne 11.9.2023	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 17.10.2023	1
Fotodokumentace ze dne 12.10.2023	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15367

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.


Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 734713 Přerov

List vlastnictví: 15367

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2250/6	byt		byt.z.	5206/293507
Vymezeno v:				
Budova	Přerov I-Město, č.p. 2250, byt.dům, LV 4781 na parcele 903, LV 4781			
Parcela	903	zastavěná plocha a nádvoří		2066m2

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 pohledávek ve výši 468.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 2250/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2007.

V-2794/2007-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 5.160.000 Kč spolu se smluvní pokutou ve výši 0,3% denně z částky 5.160.000 Kč od 23.11.2019 do zaplacení

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní
Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Jednotka: 2250/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177 EX-102/2021 -38 pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín ze dne 02.03.2021. Právní moc ke dni 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2021 12:00:44. Zápis proveden dne 08.09.2021.

V-2309/2021-808

Pořadí k 12.02.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15367

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:15:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 734713 Přerov List vlastnictví: 15367

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-00998/2021 -009 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 17:45:03. Zápis proveden dne 10.12.2021; uloženo na prac. Jičín Z-7022/2021-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355
Velký Újezd, RČ/IČO: [REDAKCE]
Jednotka: 2250/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jičín - Mgr. Jaromír Franc 023 EX-00998/2021 -096 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 17:45:30. Zápis proveden dne 30.03.2022; uloženo na prac. Olomouc Z-1747/2022-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 023 EX-00998/2021 -096. Právní moc ke dni 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 17:45:28. Zápis proveden dne 12.04.2022; uloženo na prac. Olomouc Z-2451/2022-805

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27099/21-16 k 50 EXE 4811/2021-9 ze dne 10.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 14:35:31. Zápis proveden dne 15.12.2021; uloženo na prac. Praha Z-44871/2021-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-24435/2021 -14 ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 19:11:53. Zápis proveden dne 15.12.2021; uloženo na prac. Brno-venkov Z-15812/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355
Velký Újezd, RČ/IČO: [REDAKCE]
Jednotka: 2250/6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15367

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:15:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 734713 Přerov List vlastnictví: 15367
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-24435/2021 -50 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 16:46:03. Zápis proveden dne 22.12.2021; uloženo na prac. Přerov
Z-7729/2021-808

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-24417/2021 -14 ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 17:23:33. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-15984/2021-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10560/2022 -18 ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 17:25:40. Zápis proveden dne 29.06.2022; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-36000/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355
Velký Újezd, RČ/IČO: [REDAKCE]
Jednotka: 2250/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-10560/2022 -31 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022 17:10:58. Zápis proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Přerov
Z-6507/2022-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-689/2022 -11 ze dne 06.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2022 22:01:05. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Olomouc
Z-17016/2022-805

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15367

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:15:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 734713 Přerov List vlastnictví: 15367
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355
Velký Újezd, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 2250/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-689/2022 -12 pověřený soudní
exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc ze dne
06.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2022 22:03:12. Zápis
proveden dne 14.10.2022; uloženo na prac. Přerov

Z-8490/2022-808

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-21900/2022 -17 ze dne 27.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.12.2022 04:31:23. Zápis proveden dne 29.12.2022; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-44307/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355
Velký Újezd, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 2250/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-21900/2022 -25 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne
09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 16:51:33. Zápis
proveden dne 19.01.2023; uloženo na prac. Přerov

Z-213/2023-808

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd,
RČ/IČO: [REDACTED]

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Běhal Martin, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd, RČ/IČO:
[REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

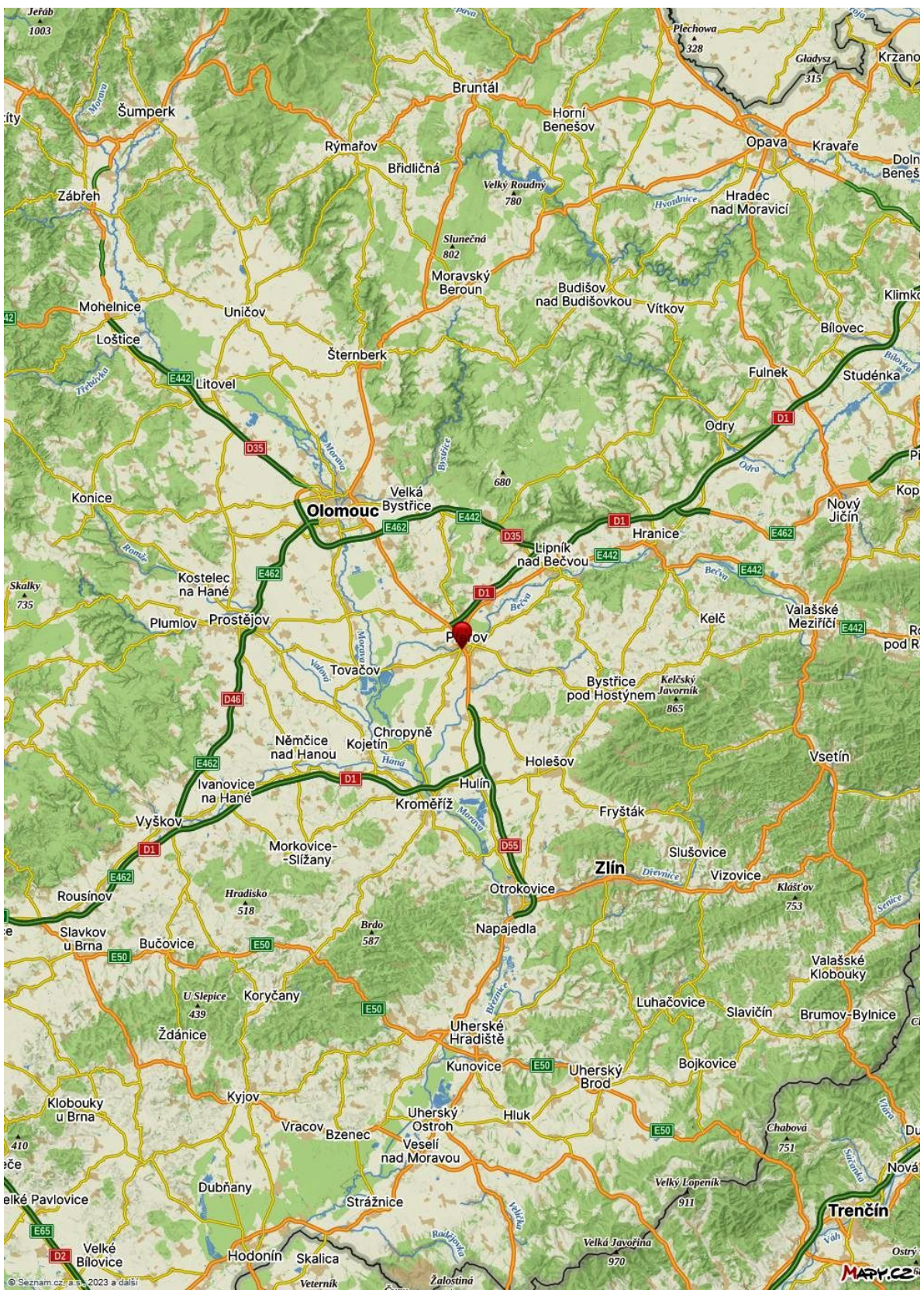
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2007.

V-2931/2007-808

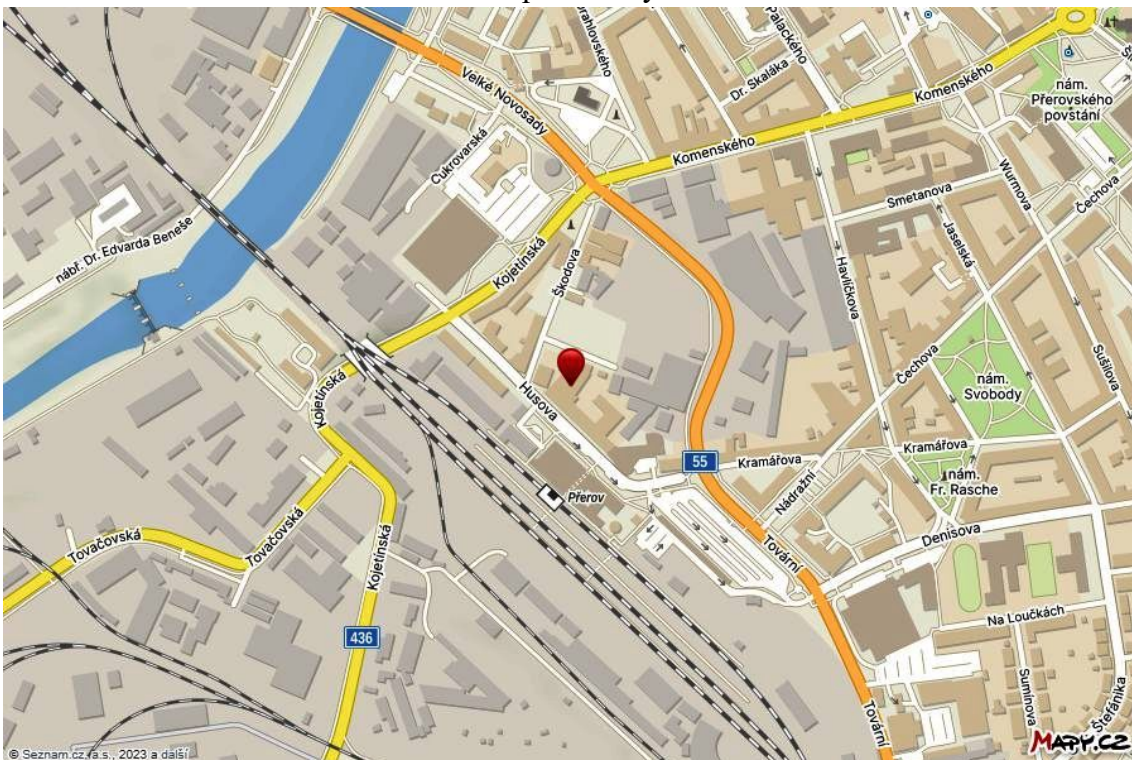
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 5



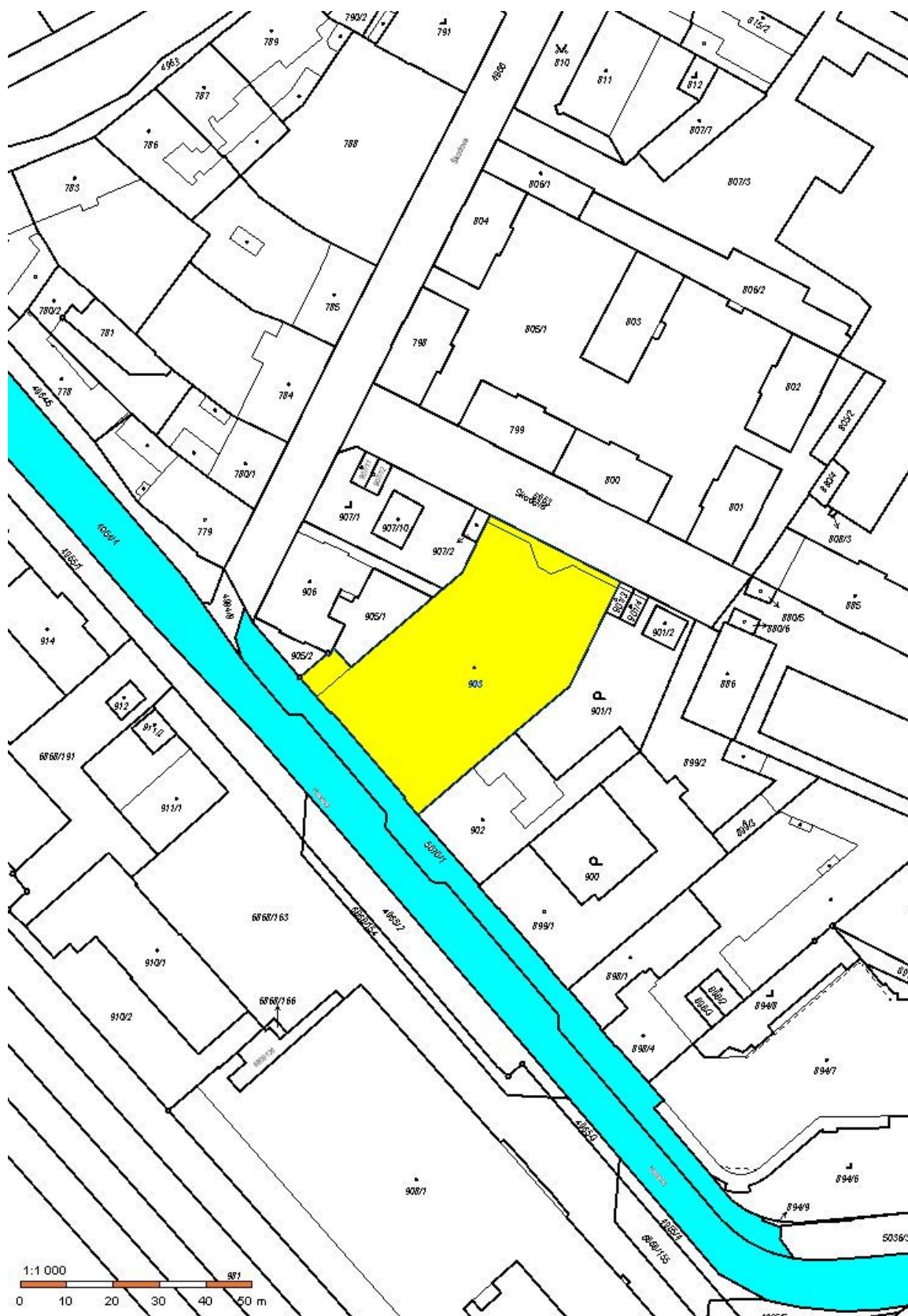
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



žlutě - očeňovaná parcela, modře - příjezdová komunikace

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



jihovýchodní fasáda



příjezdová cesta



vstup do domu



vstup do domu

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



schodiště v 1.NP



schodiště ve 2.NP



chodba - vstup do bytové jednotky



chodba - vstup do bytové jednotky

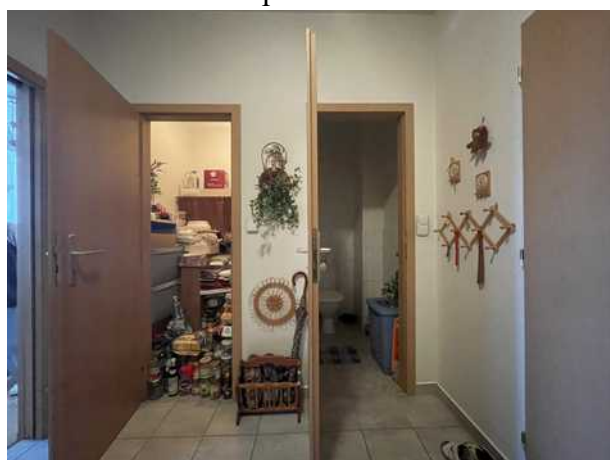
Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



předsíň



předsíň



spíž + wc



koupelna

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



obývací pokoj



obývací pokoj



obývací pokoj



kuchyňský kout

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



pokoj



pokoj



chodba ke sklepu



sklep