

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056720/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 254 v části obce Osek nad Bečvou, v obci Osek nad Bečvou, který je součástí stavebního pozemku p.č. 303 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků ve funkčním celku p.č. 323/1 - zahrada a p.č. 323/3 - zahrada vše na LV 297 pro katastrální území a obec Osek nad Bečvou.

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: 065/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	2 550 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.10.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 22.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 254 v části obce Osek nad Bečvou, který je součástí stavebního pozemku p.č. 303 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků ve funkčním celku p.č. 323/1 - zahrada a p.č. 323/3 - zahrada vše na LV 297 pro katastrální území a obec Osek nad Bečvou, zapsaných 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.

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://nahlizeniidokn.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 11:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a 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.
- 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, apod.
- 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 neprovnášejí 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 sniženou 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 Osek nad Bečvou, k.ú. Osek nad Bečvou
Adresa nemovité věci: Osek nad Bečvou 254, 751 22 Osek nad Bečvou

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 783 55 Velký Újezd, LV: 297, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 12.10.2023 v 11:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a 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. Dokumentace stavby RD č.p. 254 nebyla předložena.

Místopis

Osek nad Bečvou je obec ležící v okrese Přerov. Žije zde přibližně 1 300 obyvatel. Obcí prochází silnice I.třídy I/47 (Vyškovy-Přerov-Fulnek). Cca 1km severozápadně od centra obce je vlakové nádraží. Obcí protéká řeka Bečva. V obci převládá nízkopodlažní zástavba rodinných domů, je zde potřebná infrastruktura, včetně plynovodu a základní občanská vybavenost (škola, pošta, obchod)

Objekt rodinného domu č.p. 254 se nachází jihozápadně od centra obce v části obce Osek nad Bečvou v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Přijezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR. Lokalita je územním plánem obce Osek nad Bečvou určena k převažující funkci bydlení, 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1488/10 Obec Osek nad Bečvou, č.p. 65, 75122 Osek nad Bečvou
1488/7 Obec Osek nad Bečvou, č.p. 65, 75122 Osek nad Bečvou
1288/2 Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

Celkový popis nemovité věci

Celý areál tvoří rodinný dům č.p. 254, vedlejší hospodářská stavba a pozemky st. p.č. 303 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami a parcelami tvořící jednotný funkční celek p.č. 323/1 - zahrada, která se nachází před domem a je neoplocena a p.č. 323/3 - zahrada, která se nachází za domem a je oplocena. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Rodinný dům je dlouhodobě užíván. Dům je jednopodlažní se sedlovou střechou bez vestavby podkroví, nepodsklepen. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, vodovodní přípojkou na místní vodovod, na obecní kanalizaci a na plynovou přípojku. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle odhadu znalce, z roku 1930. Cca v r.2013 dům prošel částečnou rekonstrukcí (přestavění vjezdu na vstupní halu, chodbu a WC, nová koupelna, kuchyně, plynový kotel). Technický stav objektu RD je v průměrném a udržovaném stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

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 RD pan Běhal při místním šetření zástupci znalecké kanceláře sdělil, že je objekt pronajat 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.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 254
- 1.2. Vedlejší hospodářská stavba

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 254

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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 254

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je řadový, jednopodlažní, nepodsklepený, obdélníkový půdorys s navazující vedlejší stavbou hospodářského účelu. Na půdě není provedena vestavba podkroví. Vstup do objektu je z jihovýchodní fasády. V objektu je jedna bytová jednotka o vel. 2+1. Za objektem se nachází zahrada s altánem a další zahrada sadového charakteru.

Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod, obecní kanalizaci a plynovod. Původní stáří rodinného domu je dle odhadu znalce z roku 1930. Objekt je pronajat, dlouhodobě užíván a je v udržovaném stavu.

Základy : základové pasy betonové a kamenné

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenné omítky

Stropy : dřevěné trámové s omítnutým podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby: plovoucí podlaha, koberec, keramická dlažba

Schodiště : dřevěné

Okna : plastová

Dveře : hladké a foliované

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : plynové centrální, lokální krbová kamna

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : el bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem, myčkou, se sporákem a digestoří

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:

plocha

koef

užitná plocha

vstup	25,10 m ²	1,00	25,10 m ²
chodba	2,51 m ²	1,00	2,51 m ²
wc	2,06 m ²	1,00	2,06 m ²

29,67 m²

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyně	14,38 m ²	1,00	14,38 m ²
koupelna	6,18 m ²	1,00	6,18 m ²
obývací pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
ložnice	13,46 m ²	1,00	13,46 m ²

54,02 m²

zastřešení

0,00 m²

0,00 m²

83,69 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	8,75*3,20 =	28,00	3,45 m
	8,75*7,10 =	62,13	2,80 m
zastřešení	8,75*3,20 =	28,00	5,78 m
	8,75*7,10 =	62,13	6,28 m
		180,25 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(8,75*3,20)*(3,45) =	96,60
NP		(8,75*7,10)*(2,80) =	173,95
Z	zastřešení	(8,75*3,20)*(1,72+4,06/2) =	105,00
Z		(8,75*7,10)*(2,22+4,06/2) =	264,03
Obestavěný prostor - celkem:			639,58 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné, cihlové
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké a foliované
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, koberec
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba

16. Vytápění	centrální plynový kotel, lokální krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	eI bojler
21. Instalace plynu	provedena
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák, myčka
24. Vnitřní vybavení	koupelna s vanou
25. Záchod	splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	639,58 m ³
Reprodukční cena	3 197 906 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	262 228	262 228	8,85
2. Zdivo	21,20	677 956	677 956	22,87
3. Stropy	7,90	252 635	252 635	8,52
4. Střecha	7,30	233 447	233 447	7,87
5. Krytina	3,40	108 729	108 729	3,67
6. Klempířské konstrukce	0,90	28 781	28 781	0,97
7. Vnitřní omítky	5,80	185 479	185 479	6,26
8. Fasádní omítky	2,80	89 541	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	15 990	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	73 552	73 552	2,48
11. Schody	1,00	31 979	31 979	1,08
12. Dveře	3,20	102 333	102 333	3,45
13. Okna	5,20	166 291	166 291	5,61
14. Podlahy obytných místností	2,20	70 354	70 354	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,00	31 979	31 979	1,08
16. Vytápění	5,20	166 291	166 291	5,61
17. Elektroinstalace	4,30	137 510	137 510	4,64
18. Bleskosvod	0,60	19 187	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	102 333	102 333	3,45
20. Zdroj teplé vody	1,90	60 760	60 760	2,05
21. Instalace plynu	0,50	15 990	15 990	0,54
22. Kanalizace	3,10	99 135	99 135	3,34
23. Vybavení kuchyně	0,50	15 990	15 990	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,10	131 114	131 114	4,42
25. Záchod	0,30	9 594	9 594	0,32
26. Ostatní	3,40	108 729	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 964 459 Kč	
Množství			639,58 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 635 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	90
Užitná plocha (UP)	[m ²]	84
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	639,58
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 635
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 635
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 964 459
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 482 230

1.2. Vedlejší hospodářská stavba

Věcná hodnota dle THU

Objekt vedlejší stavby je postaven na části stavební parcely p.č.303, objemem navazuje na rodinný dům. Je jednopodlažní, nepodsklepený s pultovou střechou bez vestavby podkroví. Objekt je zděné konstrukce a je užíván ke skladování.

Základy : betonové či kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná konstrukce

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky vápenné

Strop : dřevěný trámový

Střecha : pultová

Střešní krytina : tašková

Vrata či dveře : dřevěné

Okna : dřevěná

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Podlahy : beton

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní rozvody : světelný rozvod EI

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,00*10,50 =	42,00	2,60 m
zastřešení	4,00*10,50 =	42,00	1,30 m
		84,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,00*10,50)*(2,60) =
		109,20

Z zastřešení	$(4,00 \cdot 10,50) \cdot (1,30/2) =$	27,30
Obestavěný prostor - celkem:		136,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Obvodové stěny	cihelne zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Krov	dřevěný krov, pultová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	štukové
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné a hladké
10. Okna	dřevěná
11. Podlahy	beton
12. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	136,50 m ³
Reprodukční cena	477 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	33 920	33 920	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	151 925	151 925	31,80
3. Stropy	19,80	94 595	94 595	19,80
4. Krov	7,30	34 876	34 876	7,30
5. Krytina	8,10	38 698	38 698	8,10
6. Klempířské práce	1,70	8 122	8 122	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	29 143	29 143	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	14 333	14 333	3,00
10. Okna	1,10	5 255	5 255	1,10
11. Podlahy	8,20	39 176	39 176	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	27 710	27 710	5,80
Upravená reprodukční cena			477 750 Kč	
Množství			136,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	42
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	136,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	477 750

Stáří	roků	93
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	191 100

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Osek nad Bečvou a okolí se pohybuje v rozmezí 1 400 - 1 900,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 1 600 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	303	281	1 600,00		449 600
zahrada	323/1	494	1 600,00		790 400
zahrada	323/3	47	1 600,00		75 200
Celková výměra pozemků		822	Hodnota pozemků celkem		1 315 200

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 254

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	83,69 m ²
Obestavěný prostor:	776,08 m ³
Zastavěná plocha:	132,13 m ²
Plocha pozemku:	822,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Troubky
Lokalita:	ul. Nová Čtvrť, zastavěná část obce Troubky, okres Přerov
Popis:	Částečně podsklepený přízemní dům s dispozicí 3+1 nabízí svému novému majiteli obývací pokoj, kuchyni s jídelnou, dva samostatné pokoje, chodbu, verandu, koupelnu, WC, spíž, kotelnu a pro další možný rozvoj pěkný půdní prostor. Na oploceném pozemku o celkové

výměře 1030 m² se nachází zděná garáž s elektrickými vraty, hospodářské stavby a sklípek. Dům je napojen na elektřinu, plyn, kabelovou televizi, obecní vodovod a kanalizaci, topení je řešeno plynovým kotlem a na pozemku se nachází také studna. Dům je ve standardním, dobře udržovaném stavu s možností dalších rekonstrukcí a modernizace. Z obce je výborná dostupnost pro Vás a Vaše děti do Přerova, Olomouce a v blízké době napojení na dálnici (6km) . V obci se nachází kompletní občanská vybavenost – škola, školka, lékař, zubní ordinace , pošta, obchody, sportoviště, restaurace a je zde dobré autobusové spojení do okolních měst a obcí.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA: 150m² - 20m² garáž = 130 m².

Podlaží: 1
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 030,00 m²
Užitná plocha: 130,00 m²
Zastavěná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,13
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra, mírně horší	0,95
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 9.10.2023 3 950 000	130,00	30 385	1,06	32 208

Název: RD v obci Osek nad Bečvou

Lokalita: zastavěná část obce Osek nad Bečvou, okres Přerov
Popis: Rodinný dům s dispozicí 4+1, dvoupodlažní bez vestavby podkroví, částečně podsklepený. Dům se nachází v obci Osek nad Bečvou. V přízemí domu jsou tři pokoje, kuchyň, sociální zázemí a přes prosklenou verandu je vstup na dvůr a do zahrady. V patře je další pokoj a vstup na terasu a do podkroví, které je možné si přebudovat na další obytnou část. Dům je v původním udržovaném stavu a v přední části domu byla vyměněna okna za plastová. Vytápění a ohřev vody je řešené plynovým kotlem. Dům je plně funkční a z části je také podsklepený. Velkou výhodou je prostorný uzavřený dvůr (na kterém je kůlna, dílna, seník a kurník) a krásná zahrada, na kterou je praktický vstup i ze zadní strany. Obytná plocha domu je cca 130 m², zastavěná plocha a nádvoří činí 252 m² a plocha zahrady je 766 m². Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 130,00 m².

Podlaží: 2
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 018,00 m²

Užitná plocha: 130,00 m²
Zastavěná plocha: 104,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,13
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - větší výměra, srovnatelná poloha	0,95
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 9.10.2023 3 690 000	130,00	28 385	1,12	31 791

Název: RD v obci Osek nad Bečvou

Lokalita: v obci Osek nad Bečvou, okres Přerov

Popis: Přízemní rodinný dům 2+1 v obci Osek nad Bečvou. Rodinný dům na své dispozici nabízí obývací pokoj, ložnici, kuchyni s jídelnou, chodbu, koupelnu a ve dvorní části pak dřevník a sklad. Možné je rozšíření obytné plochy o další pokoje v podkroví. Dům stojí na oploceném pozemku o celkové výměře 1268 m². Je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod a kanalizaci, topení je řešeno lokálními topidly waw, ohřev vody bojlerem. Dům je v původním stavu s plastovými okny a je určen k rekonstrukci dle vlastních představ nového majitele. K domu je možný příjezd i ze zadní části zahrady. V obci je kompletní občanská vybavenost - škola, školka, pošta, autobus, sportoviště, restaurace, lékař a další. Lokalita je výborně dostupná do Přerova, Lipníka, Hranic a také je v blízkosti napojení na dálnici.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 80,00 m².

Podlaží: 1

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 268,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Zastavěná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra a srovnatelná poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 10.10.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	80,00	26 250	1,03	27 038

Minimální jednotková porovnávací cena	27 038 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 346 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 208 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 346 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	83,69 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 539 657 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 254	1 482 230,- Kč
1.2. Vedlejší hospodářská stavba	191 100,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 673 330,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	1 315 200,- Kč
------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 254	2 539 657,- Kč
---------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 539 657 Kč
Věcná hodnota	2 988 530 Kč
z toho hodnota pozemku	1 315 200 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + objekt v udržovaném stavu
- + velikost pozemku
- + dobrá dostupnost do Přerova

Slabé stránky

- nic podstatného

Tržní hodnota	2 550 000 Kč
slovy: Dvamilionypětsetpadesát 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 objektů RD v obci Osek nad Bečvou a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k

bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedalekém městě Lipník nad Bečvou (cca 5 km) nebo Přerově (cca 15 km). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na komunikaci u domu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa a nebyla sdělena ani 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 oblíby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 550 000,- Kč.

Tržní hodnota

2 550 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsetpadesáttisíc 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 nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023	7
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.10.2023	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. 56720/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 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 Jírovcova 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 056720/2023.

V Českých Budějovicích 22.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 056720/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023	7
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.10.2023	1
Fotodokumentace ze dne 12.10.2023	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 303		281	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osek nad Bečvou, č.p. 254, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 303					
	323/1	494	zahrada		zemědělský půdní fond
	323/3	47	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 smluvní

k zajištění dluhů z úvěrové smlouvy a této zástavní smlouvy, vzniklých do 15.12.2066 ve výši 1.360.000,- Kč s příslušenstvím a ostatních dluhů do výše 1.632.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/060020-03/15/01-002/00/R ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:48:07. Zápis proveden dne 15.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8330/2015-808

Pořadí k 20.11.2015 12:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/060020-03/15/01-002/00/R ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:48:07. Zápis proveden dne 15.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8330/2015-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/060020-03/15/01-002/00/R ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:48:07. Zápis proveden dne 15.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8330/2015-808

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

jistina 1 165 894,52 Kč a její příslušenství

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

LV č.297 - strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

smluvní úrok 20% ročně ode dne 12.02.2020 do zaplacení z částky 900.000 Kč,
úrok z prodlení 10% ročně ode dne 16.03.2020 do zaplacení z částky 900.000 Kč,
smluvní pokuta 0,3% denně ode dne 16.03.2020 do zaplacení z částky 900.000 Kč

Oprávnění pro

Lavruk Martin, č.p. 43, 78346 Luběnice, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 185EX-977/2020 -13 ze dne 26.11.2020. Právní moc ke dni 21.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 13:40:38. Zápis proveden dne 30.07.2021.

V-815/2021-808

Pořadí k 09.11.2020 00:00

- 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

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 720.194,57 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci, Čj.: -1295581/2022 3101-80541-800355 ze dne 22.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2022 16:10:01. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Přerov

V-4092/2022-808

Pořadí k 22.06.2022 16:10

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, Čj.: -1295581/2022 3101-80541-800355 ze dne 22.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2022 16:10:01. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Přerov

V-4092/2022-808

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci, Čj.: -1295581/2022 3101-80541-800355 ze dne
22.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2022 16:10:01. Zápis
proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Přerov

V-4092/2022-808

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-100/2020 -33 ze dne
25.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2020 13:06:32. Zápis proveden
dne 10.03.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-1437/2020-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355

Velký Újezd, RČ/IČO:

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-100/2020 -43 pověřený soudní
exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín ze dne 09.03.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2020 13:06:34. Zápis proveden dne
19.03.2020; uloženo na prac. Přerov

Z-1684/2020-808

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-976/2020 -8 ze dne 26.11.2020. Právní účinky zápisu
k okamžiku 26.11.2020 22:06:22. Zápis proveden dne 30.11.2020; uloženo na prac.
Olomouc

Z-11400/2020-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355

Velký Újezd, RČ/IČO:

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185 EX-976/2020 -9 pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc ze dne 26.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 22:08:48. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo na prac. Přerov

Z-8328/2020-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185EX-976/2020 -9 ze dne 26.11.2020. Právní moc ke dni 21.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2021 22:01:07. Zápis proveden dne 29.01.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-584/2021-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

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

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:

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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:

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, Veverži 125, 616 45 Brno

Povinnost k

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

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. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

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: [REDACTED]
Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

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: [REDACTED]
Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-6507/2022-808

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šústek 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

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355

Velký Újezd, RČ/IČO:

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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:

Listina Vyrozumění 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:

Parcela: St. 303, Parcela: 323/1, Parcela: 323/3

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:

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

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

strana 6

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 11.9.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 09:55:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 516619 Osek nad Bečvou
Kat.území: 713015 Osek nad Bečvou List vlastnictví: 297
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- 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 27.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2014 13:02:44.
Zápis proveden dne 05.05.2014.

Pro: Běhal Martin a Běhalová Martina, Lipenská 61, 78355 Velký Újezd

V-1659/2014-808

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
323/1	35600	494
323/3	35600	47

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.09.2023 10:12:13

Podpis, razítko:

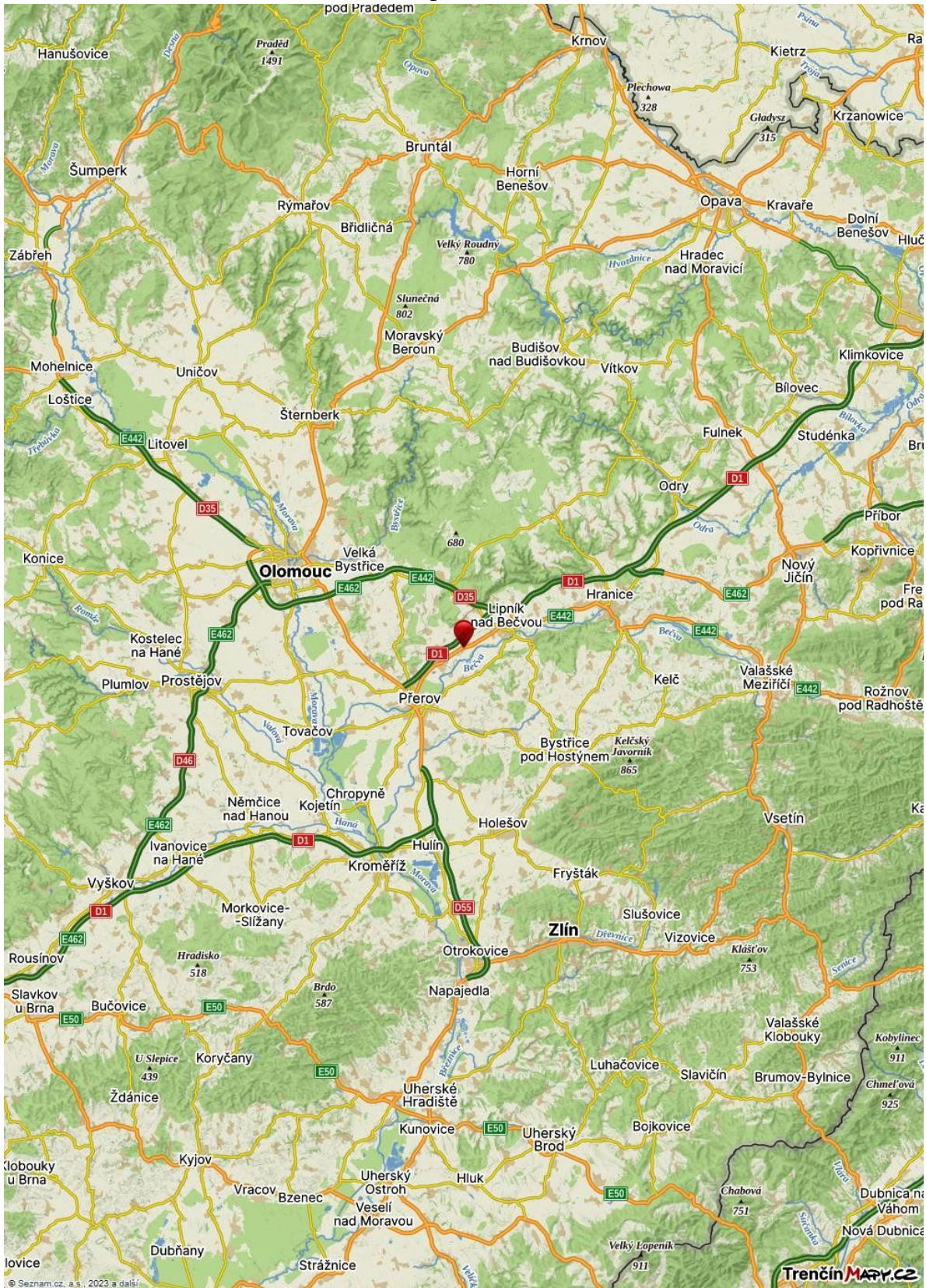
Řízení PÚ:

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

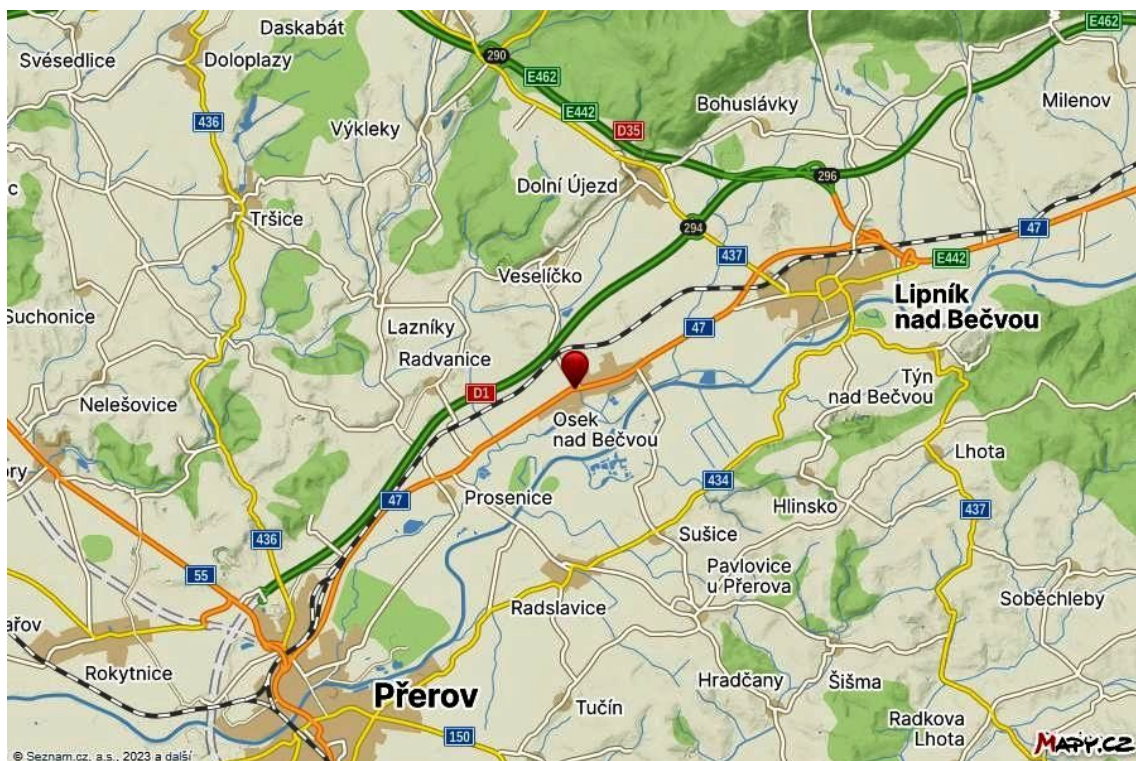
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 7

LV č.297 - strana 7

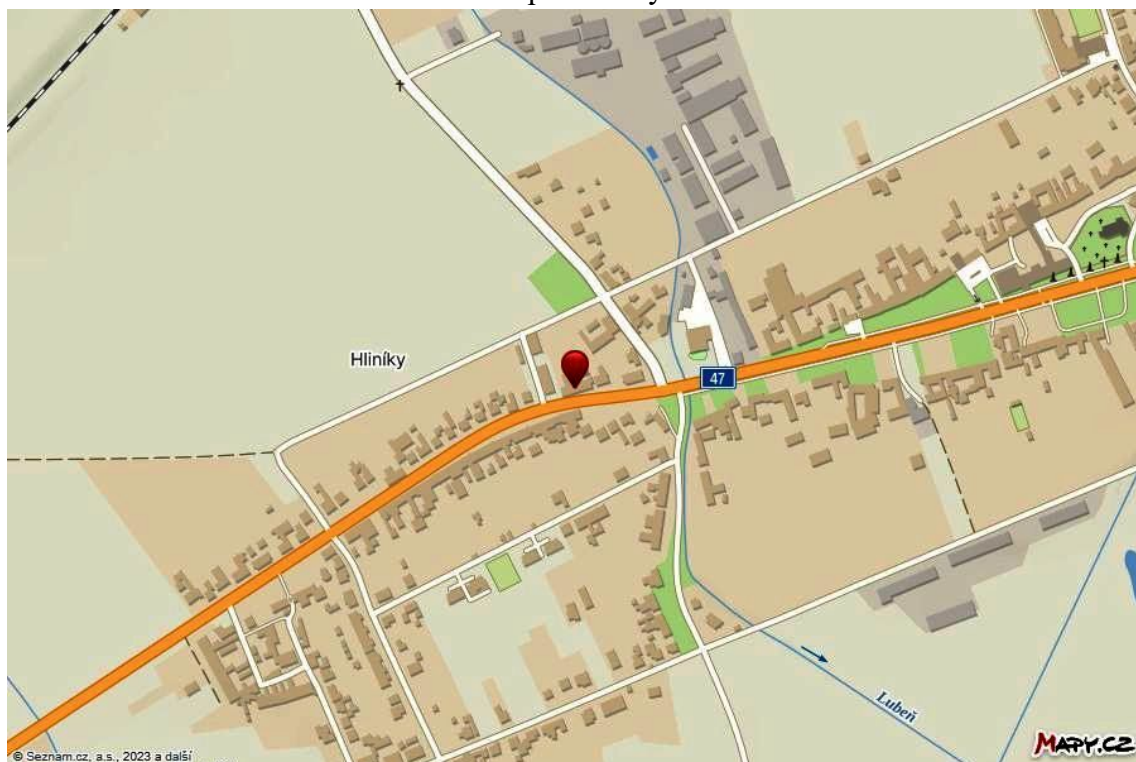
Mapa oblasti



mapa oblasti



Mapa lokality



Mapa části obce

Snímek katastrální mapy ze dne 12.10.2023



oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



jihovýchodní fasáda s předzahrádkou p.č.323/3



příjezd ze západu



příjezd z východu



severozápadní fasáda s vedlejší stavbou

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



vedlejší stavba



zahradní altan



zahrada st.p.č. 303



zahrada p.č. 323/1

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



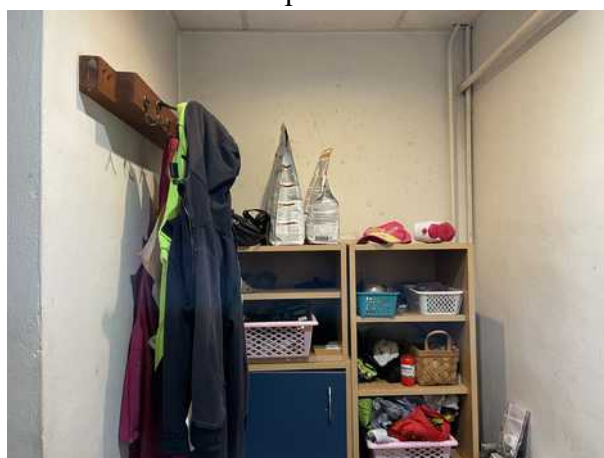
vstupní hala



vstupní hala



wc



chodba

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



koupelna



koupelna



kuchyně



kuchyně

Fotodokumentace ze dne 12.10.2023



obývací pokoj



obývací pokoj



ložnice



půda