

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 092743/2024

o ceně pozemku parc. č. st. 55/4, jehož součástí je stavba č. p. 53, pozemku parc. č. 58/2 a pozemku parc. č. 59/3, zapsaných na LV č. 219 v k. ú. Provodovice, obec Provodovice, okres Přerov, kraj Olomoucký.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČ: 66240697
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekučního řízení č. j. 006 EX 657/24
Datum ocenění:	12. prosince 2024, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	22. ledna 2025

Počet stran: 22 (z toho 10 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDEM K OBCI	4
3.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	5
3.5 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PROVODOVICE	6
3.6 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	8
4.2.1 Porovnávací databáze	8
4.2.1 Stanovení porovnávací hodnoty pozemku	9
4.2.2 Stanovení nákladů na demolici	10
5. PRÁVA A ZÁVADY	10
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	11
6.1 KONTROLA POSTUPU	11
7. ZÁVĚR	12
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 219 V K. Ú. PROVODOVICE (STR. 1)	13
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY	14
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	15
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PROVODOVICE	16
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	17
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	18
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	20

1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 657/24-168 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 55/4, jehož součástí je stavba č. p. 53, pozemku parc. č. 58/2 a pozemku parc. č. 59/3, zapsaných na LV č. 219 v k. ú. Provodovice ve vlastnictví povinného pana Muhammada Farhana Ayuba.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 12. prosince 2024.

Znalec neprovedl z bezpečnostních důvodů místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 219 ze dne 25. října 2024 pro k. ú. Provodovice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Provodovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12. prosince 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného, který neposkytl součinnost při místním šetření, a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn bezpečný přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Provodovice dostupný dne 21. ledna 2025 na adrese: <https://www.provodovice.cz/urad/uzemni-plan/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 219 pro k. ú. Provodovice:

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 55/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 219 m²

- součástí je stavba: Provodovice, č. p. 53, rod. dům

Pozemek parc. č. 58/2 – trvalý travní porost o výměře 43 m²

Pozemek parc. č. 59/3 – orná půda o výměře 576 m²

Vlastník:

Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholý, 10200 Praha 10

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec Provodovice
Počet obyvatel:	160 (dle MLO 2024)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Školy:	Ne
Obchod s potravinami:	Ne

3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

Poloha k centru:	Pozemek je umístěn v okrajové části obce jižně od centra.
Dopravní podmínky:	Na pozemky je přístup po pozemcích ve vlastnictví ČR a obce, ale není k nim vybudována komunikace.
Konfigurace terénu:	Rovinatý.
Okolí pozemku:	Zahrada, pole.
Parkovací možnosti:	Na obecním pozemku cca 70 m od pozemků, přístup po nezpevněné cestě.
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Elektrina, voda, kanalizace (dle RÚIAN)

GPS: 49°26'56.425"N, 17°46'1.700"E

3.4 Popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci se nachází jižně od centra obce Provodovice. Pozemek parc. č. st. 55/4 je zastavěný rodinným domem č. p. 53, který je dlouhodobě neužívaný. Dle obhlídky zvenčí je ve špatném stavebnětechnickém stavu, dlouhodobě neudržovaný. Dle názoru znalce vhodný k demolici s využitím některých materiálů k nové výstavbě.

Stavba	Rodinný dům č. p. 53
Základy	Původní s nefunkční izolací
Zdivo	Cihelné
Stropy	Rovné
Střecha	Valbová, bleskosvod není instalován
Krytina	Azbestocementové šablony, plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Nezateplené
Vnější obklady	Keramický obklad ostění oken
Vnitřní omítky	Vápenné
Vnitřní obklady	-
Schodiště	-
Dveře	-
Okna	Dřevěná kastlová
Podlahy	Dřevěné – prkna na sraz
Vytápění	-
Zdroj teplé vody	-
Vybavení kuchyní	-
Vnitřní vybavení	-
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, vodovod, kanalizace (dle RÚIAN), skutečný stav nelze ověřit
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Dokončení výstavby 31. 12. 1919 (dle RÚIAN), pravděpodobně většina konstrukcí v původním stavu.
Celkový technický stav	Dům je na základě obhlídky zvenčí ve špatném stavebně technickém stavu, dlouhodobě neudržovaný, stav vnitřního vybavení nebylo možné ověřit. Střecha se jeví zborcená, krov neplní nosnou funkci. Dále je patrná zvýšená vlhkost, patrně vlivem nefunkční hydroizolace, poškozená krytina i klempířské konstrukce, do objektu dlouhodobě zatéká. Fasáda je poškozená povětrnostními vlivy, prkenné podlahy jsou (nahlédnutím zvenčí) degradované vlhkostí. Objekt je vhodný k demolici s možným využitím cihelného zdiva.

Příslušenství	Zanedbatelné hodnoty. Oplocení včetně vstupní branky je taktéž ve špatném stavu, vhodné k výměně. Ovocné trvalé porosty jsou dlouhodobě zanedbané.
---------------	--

V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 58/2 a 59/3 zapsány jako trvalý travní porost a orná půda. Skutečné využití pozemků, zjištěné při místním šetření, je zahrada ve funkčním celku se stavbou. Pozemek je oplocený, neudržovaný, porostlý náletovými křovinami a zanedbanými ovocnými dřevinami.

3.5 Územní plán obce Provodovice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Provodovice definovány jako stabilizované plochy smíšené obytné. V okolí se nachází tytéž plochy návrhové a plochy zemědělské. Podrobněji viz v příloze č. 4 tohoto posudku.

3.6 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

Vzhledem ke špatnému stavebně technickému stavu objektu, který je dle našeho názoru pro svůj zanedbaný stav vhodný k demolici, přistupujeme k náhradní metodice ocenění. S rodinnými domy v takovémto stavu se běžně neobchoduje a nelze proto najít dostatečný počet relevantních vzorků. Postup ocenění tedy uvažujeme s porovnáním srovnatelných pozemků a od následně stanovené ceny budou odečteny náklady na demolici objektu.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách. Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Vývoj cen pozemků			
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2023	+1,1	298,5	+3,5 %
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	

4.2.1 Stanovení porovnávací hodnoty pozemku

Oceňovaný pozemek:		x	Provodovice, okrajová část, bez přístupu	Rovinatý, přibližně obdélníkový pozemek	Pozemek zastavěný RD v dezolátním stavu a zahrada	Stabilizované smíšené obytné venkovské	838	635
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	605	Realizace 7/2024	Babice u Kelče, okrajová část, příjezd	Rovinatý, přibližně obdélníkový pozemek	Volný pozemek užívaný jako orná půda	Návrhové plochy individuálního bydlení	969	593
		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,03	0,98
2	694	Realizace 4/2024	Kunovice, blízkost centra, příjezd	Rovinatý, přibližně obdélníkový pozemek	Volný pozemek s terénním zlomem a náletovými porosty	Stabilizované smíšené obytné vesnické	936	685
		1,02	0,90	1,00	1,05	1,00	1,02	0,99
3	554	Realizace 6/2023	Osíčka, okrajová část, příjezd	Mírně svažité, nepravidelného tvaru	Volný, oplocený pozemek s ovocnými stromy užívaný jako zahrada	Stabilizované smíšené obytné vesnické	993	628
		1,05	0,95	1,10	1,00	1,00	1,04	1,13

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 593 do 685 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 635 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a výměry na 532 130 Kč.

Jednotková cena	Velikost pozemku	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
635	838	532 130

4.2.2 Stanovení nákladů na demolici

Rodinný dům č. p. 53 na pozemku parc. č. st. 55/4 má dlouhodobě zanedbanou údržbou a rozsah poškození zjištěný při místním šetření je značný. Objekt je ve špatném stavebně technickém stavu a jeho rekonstrukce by byla neekonomická. Znalec proto přistupuje k náhradní metodice ocenění, kdy od stanovené ceny pozemku odečítá náklady na demolici objektu, který pozemek znehodnocuje. Znalec uvažuje nižší jednotkové náklady v možném rozmezí dle RTS, neboť je možné cihelné zdivo znovu použít, případně je možné stávající nosné konstrukce 1.NP po sanaci vlhkosti zachovat.

Zastavěná plocha [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Jednotkové náklady na demolici dle RTS [Kč/m ³]	Náklady na demolici
			[Kč]
117	420	550	231 000
Celkem po zaokrouhlení			230 000

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 219 v k. ú. Provodovice v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem, v části C nejsou uvedena žádná věcná břemena mající vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec nemá k dispozici informaci, že jsou oceňované nemovité věci pronajímány, povinný znalec neposkytl požadované informace o pronájmu. Dle veřejného registru půdy LPIS nejsou oceňované pozemky pronajímány.

Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závalu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Pro stanovení hodnoty nemovitých zapsaných na LV č. 219 v k. ú. Provodovice byla použita náhradní metodika, kdy byly od obvyklé ceny pozemků odečteny náklady na demolici rodinného domu č. p. 53. Jelikož tak není provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi – rodinnými domy v dezolátním stavu, je výsledná cena oceňovaných nemovitých věcí tržní hodnotou.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	635 Kč/m ²
Výměra pozemků	838 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemků	532 130 Kč
Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení	530 000 Kč
Náklady na demolici rodinného domu č. p. 53	230 000 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí	300 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **300 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

7. Závěr

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 657/24-168 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 55/4, jehož součástí je stavba č. p. 53, pozemku parc. č. 58/2 a pozemku parc. č. 59/3, zapsaných na LV č. 219 v k. ú. Provodovice, obec Provodovice, okres Přerov, kraj Olomoucký, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

300 000 Kč

Slovy: tři sta tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku, včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 092743/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 22. ledna 2025

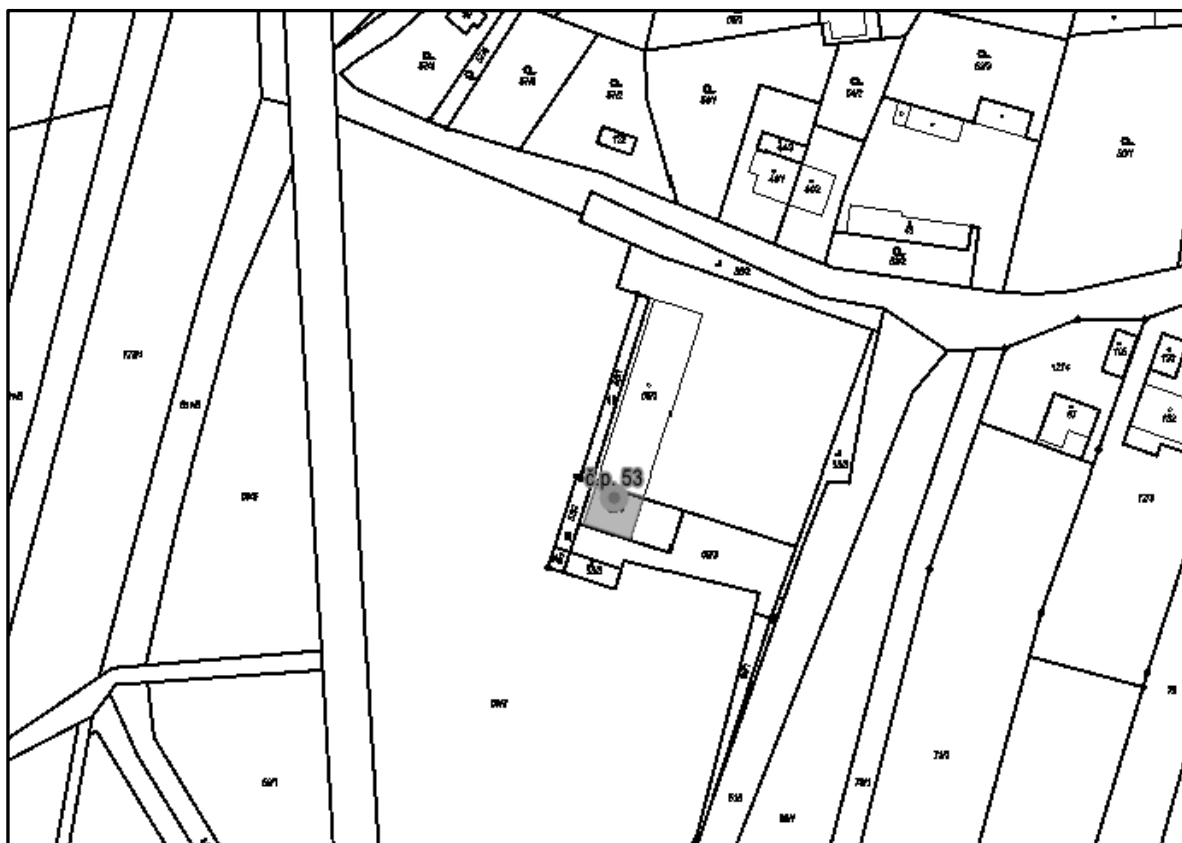
.....
Ing. Pavel Hladík, jednatel

.....
Ing. Kateřina Bártová, znalec

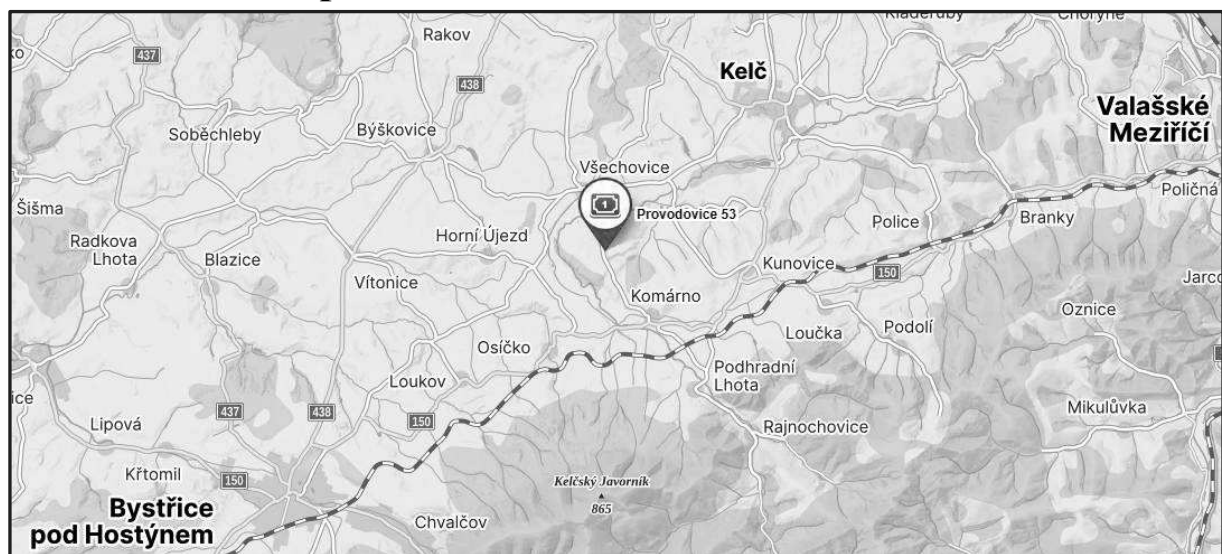
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 219 v k. ú. Provodovice (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2024 11:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 657/24 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0714 Přerov		Obec: 517208 Provodovice		
Kat.území: 733946 Provodovice		List vlastnictví: 219		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10		850730/1968		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 55/4	219	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Provodovice, č.p. 53, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55/4				
58/2	43	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
59/3	576	orná půda		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 - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Lesnická 784/5, Brno 613 00				
Povinnost k				
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10, RČ/ICO: 850730/1968				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-657/2024 -51				
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 10:00:52. Zápis proveden dne 17.06.2024; uloženo na prac. Brno-město Z-7537/2024-702				
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
Povinnost k				
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10, RČ/ICO: 850730/1968				
Parcela: St. 55/4, Parcela: 58/2, Parcela: 59/3				
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-657/2024 -53 ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 10:00:58. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Hranice Z-1004/2024-835				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.				
strana 1				

Příloha č. 2 – Výřezy z katastrální mapy



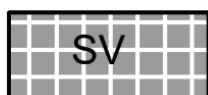
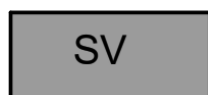
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Provodovice

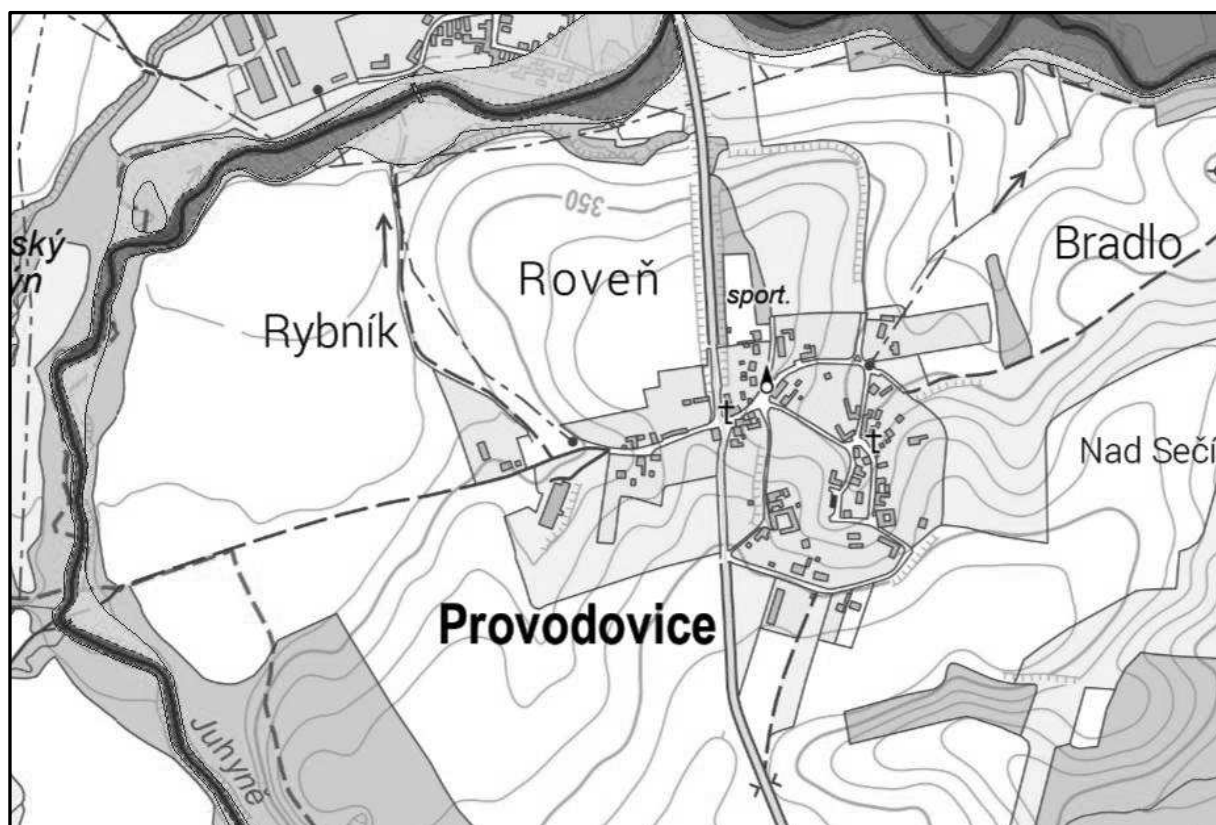


PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
STABILIZOVANÉ PLOCHY ZMĚN



SMÍŠENÉ OBYTNÉ
venkovské

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace





Objekt určený k demolici (RD č. p. 53)



Zahrada



Přístup k pozemkům

Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 836 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí

Řízení V-2907/2024-836

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

586.245,00 CZK

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

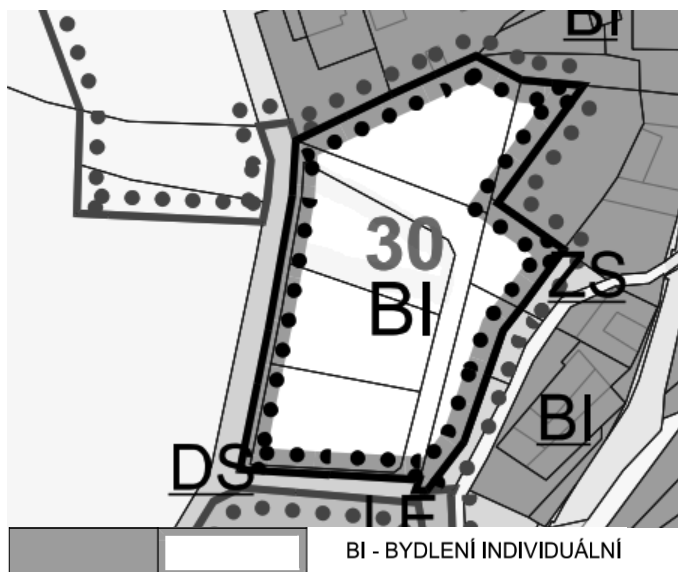
Smlouva kupní ze dne 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 13:20:03. Zápis proveden dne 20.08.2024. V-2907/2024-836

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6/6, LV 154 k.ú. Babice u Kelče

Jednotková cena 605,- Kč/m²

Informace o pozemku

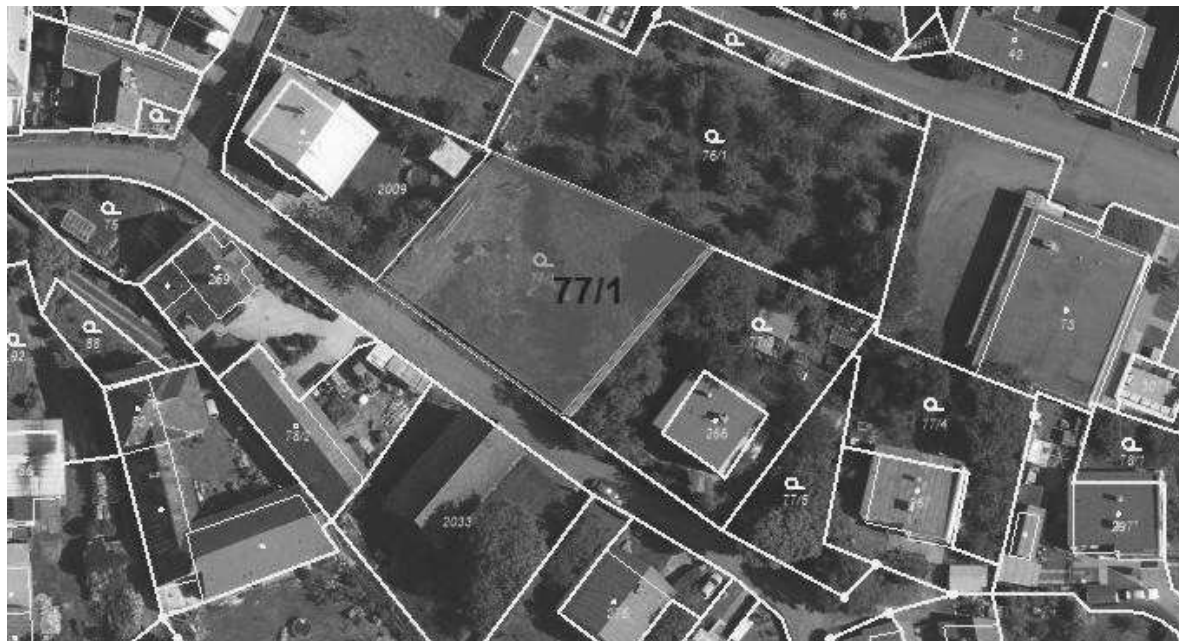
Parcelní číslo:	6/6
Obec:	Kelč [542989]
Katastrální území:	Babice u Kelče [600687]
Číslo LV:	154
Výměra [m ²]:	969
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vzorek č. 2

Číslo řízení: V-1673/2023-836		Smlouva kupní			
Datum podání:	28.04.2023	Datum zplnění:	23.05.2023	Plocha pozemků:	936 m²
				Cena: 650 000 Kč	
Pozemek_Kunovice_Kunovice_okres_Vsetin		 Letecký pohled  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 936 m²		Typ pozemku: zahrada			
č. 77/1 Kunovice					

Jednotková cena 694,- Kč/m²



SO.3		
------	--	--

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Vzorek č. 3

Číslo řízení: V-1249/2023-740		Smlouva kupní					
Datum podání:	02.06.2023	Datum zplnění:	27.06.2023	Plocha pozemků:	993 m ²		
				Cena: 550 000 Kč			
Pozemek: <u>Osíčko, Osíčko, okres Kroměříž</u> ➔ Letecký pohled 📷 Panorama 📷 Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí							
Plocha pozemku:		Typ pozemku: zahrada					
993 m ²							
č. 7/3 Osíčko							

Jednotková cena 554,- Kč/m²

