

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 012871/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika: odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku: určení hodnoty, ceny - nemovité věci: bytová jednotka (2+1) č. 410/3 v bytovém domě č.p. 410/49 ulice Rooseveltova postaveném na pozemku st.parc.č.404 a st.parc.č.405 – zastavěná plocha a nádvoří s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemků ve výši 548/6381 vše v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc.

foto: byt.dům č.p.410/49 ul.Rooseveltova



Znalec:
Adresa:

Ing. Pavlína Bařínková
Jungmannova 1076/10, 779 00 Olomouc-Hodolany
IČ: 71486283 email:pavlina.bařinkova@seznam.cz
tel.: 605 947 718

Zadavatel:
Adresa:

Exekutorský úřad Pardubice
Javorová 201
530 09 Pardubice

Číslo posudku v evidenci znalkyně:

145 – 2 / 2026

Počet stran: 44 z toho 14 příloh
Podle stavu ke dni: 16.3. 2026

Počet vyhotovení: 3 **Vyhotovení číslo: 1 2 3**
Vyhotoveno: V Olomouci 29.4. 2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Soudní znalkyně Ing. Pavlína Bařinková byla soudním exekutorem Mgr. Petrem Pelikánem ustanovena ve věci exekučního řízení, které vydal Okresní soud v Olomouci pod č.j. 50 EXE 3840/2022-9 ze dne 27.5. 2022 k vypracování znaleckého posudku, jehož zadáním je určit tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti na LV č. 1840 a LV č. 691, k.ú. 710814 Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, Olomoucký kraj : bytové jednotky (2+1) č. 410/3 v bytovém domě č.p. 410/49 ulice Rooseveltova postaveném na pozemku st.parc.č.404 a st.parc.č.405 – zastavěná plocha a nádvoří s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemků ve výši 548/6381 vše v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc a dále uvést všechna příslušenství nemovitých věcí, uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje, aby znalec zvolil příslušnou bázi hodnoty, kterou bude ve svém hodnocení majetku aplikovat s přihlédnutím k charakteru předmětu ocenění, účelu vypracování ocenění, předpokladům realizace transakce a tržnímu prostředí. Definice možné aplikovaných hodnotovýchází a samotná volba hodnotové báze pro daný účel ocenění je uvedena v následující kapitole tohoto posudku.

Hodnota nemovitosti bude stanovena k datu 16.3.2026 :

- a) **cenou zjištěnou** podle § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb.
- b) **cenou obvyklou** podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění bylo určit obvyklou cenu nemovitostí /aktuální hodnotu/: ke dni: 16.3.2026, kdy bylo provedeno místní šetření ve stavu, v jakém byla bytová jednotka č. 410/3 v bytovém domě č.p. 410/49 ulice Rooseveltova postavená na pozemku st.parc.č.404 - zastavěná plocha a nádvoří s příslušenstvím a pozemku st.p.č. 405 – zastavěná plocha a nádvoří s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu č.p. 410/49 ve výši 548/6381 včetně všech součástí a příslušenství shledány, dle předaných podkladů zadavatelem a dle informací zadavatele. Dle platného zákona je stanovena i cena zjištěná. Ocenění je provedeno za účelem: jaká je aktuální obvyklá cena/ aktuální hodnota nemovitostí.

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

Stav bytové jednotky č. 410/3 s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu č.p. 410/49 a pozemku st.parc.č.404 - zastavěná plocha a nádvoří s příslušenstvím a pozemku st.p.č. 405 – zastavěná plocha a nádvoří s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu č.p. 410/49 ve výši 548/6381, byl zjištěn znalkyní při místním šetření na místě samém dne: 16.3.2026, podpůrně dle předaných podkladů zadavatelem a dle informací z podkladů

zajištěných soudním znalcem v archivu stavebního úřadu Magistrátu města Olomouc a Katastrálním úřadě v Olomouci. Zadavatelem posudku nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku, mimo předložený předmět a rozsah ocenění popsaný dále.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti bytového domu a předmětných pozemků byla provedena dne 16.3.2026 soudní znalkyní Ing. Pavlínou Bařinkovou za přítomnosti předsedy společenství vlastníků jednotek Rooseveltova č.p. 409/47 a 410/49, Olomouc, k.ú. Nové Sady u Olomouce, pana Jiřího Kořínka, který zajistil zpřístupnění bytového domu. Co se týká bytové jednotky č.410/3 zde vlastník nemovitosti neumožnil soudnímu znalci přístup do nemovitosti, i přesto když byl přizván dopisem soudního znalce ze dne 23.2.2026 k místnímu šetření ve věci zpřístupnění nemovitosti. Dopis byl doporučeně podán dne 23.2.2026 na České poště s.p., Olomouc. Vlastník nemovitosti si uvedený doporučený dopis nepřevzal. Způsob doručení byl soudním znalcem na České poště s.p. prověřen. Zásilka byla adresátovi dne 24.2.2026 doručována, adresát nebyl zastižen, následně byla zanechána v označené domovní schránce výzva k vyzvednutí zásilky a zásilka byla dne 25.2.2026 uložena na poště Olomouc 6. Po ukončení odběrní lhůty byla zásilka vrácena zpět odesílateli tj. soudnímu znalci, který si ji na České poště zpět převzal. S ohledem na uvedené skutečnosti, soudní znalkyně Ing. Pavlína Bařinková provede znalecký úkol bez prohlídky bytové jednotky č. 410/3.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vyhotoven s použitím vybraných zdrojů potřebných pro stanovení výsledných cen předmětných nemovitých věcí. Hodnoty jednotlivých údajů, podkladů a dat, jsou prioritně použité od zadavatele posudku, dále poskytnuty na katastrálním úřadě, databáze ČSÚ, vlastní databáze OctopusPro na <https://ikarus21.cz>, realitní a nabídkové placené servery. Rozhodující pro vypracování znaleckého posudku je zadání otázky, výběr metodiky dle platných zákonů ke dni ocenění, vlastní nálezný znalecký posudek a písemně doložené podklady viz. bod 2.2 tohoto znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí vyhotoveného bezúplatně dálkovým přístupem pro účel provedení exekuce, č.j. 211EX 1098/22 soudním exekutorem Mgr. Petrem Pelikánem LV č. 691, LV č. 1840 v k.ú. 710814 Nové Sady u Olomouce, obec 500496 Olomouc, okres CZ0712 Olomouc, Olomoucký kraj
- internetové informace z KN – geografický informační systém na oceňované pozemky
- katastrální mapa v měřítku 1:1000, k.ú. Nové Sady u Olomouce ze dne 3.3.2026
- cenová mapa CM 26 platná ke dni ocenění
- prohlášení vlastníka budovy podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb. č.p. 409 a 410 v k.ú. Nové Sady u Olomouce právní účinky vkladu ke dni 9.7.1998.
- projektová dokumentace projekt „12 Byt.jednotek, T13/52 Středomoravské plynárny Olomouc, n.p. vyhotoveno Státní ústav pro projektování sídlišť a pozemních a inženýrských staveb „STAVOPROJEKT“ středisko Olomouc, Biskupské nám.1, Olomouc, vedoucí projektant Arch. F. Novák ze dne 11/1953: technická zpráva, situace, základy, půdorys suterénu v měřítku 1:50, půdorys přízemí v měřítku 1:50, půdorys 1. NP v měřítku 1:50, půdorys 2.NP v měřítku 1:50, půdorys krovu v měřítku 1:50, pohledy záp. v měřítku 1:50, pohled sev. v měřítku 1:50, pohled východ v měřítku 1:50, řez A-Áv měřítku 1:50, stavební povolení pod č.j. Zn. XI-711-27/1-1954/Mor. ze dne 9.2.1954, povolení k užívání stavby pod zn. : Výst.-1/16-508/55/Mor ze dne 1.3.1955.
- informace získané od zadavatele, o nichž prohlašuje, že jsou pravdivé, týkající se nemovitosti na LV č.1840 a LV č. 691, k.ú. 710814 Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, Olomoucký kraj
- průkaz energetické náročnosti budovy není ke dni ocenění zpracován
- Malý lexikon obcí ČR 2025 jež byl vydán k 15.12.2025 účinnost od 1.1.2026, databáze o počtu obyvatel z roku 2025
- Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu přes placený portál) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí/(technicko - ekonomické atributy)
- vlastník souhlasí se zpracováním jejich osobních údajů, dle GDPR pro zpracování náležitostí potřebných ke zpracování znaleckého posudku k zjištění ceny obvyklé, tržní.
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

- fotodokumentace bytového domu a příslušenství pořízena v den místního šetření v přítomnosti předsedy SVJ p. Kořínka, fotodokumentace bytové jednotky z důvodu neumožnění přístupu znalci nebyla pořízena viz bod 1.4 vysvětlení
- Mapa oblasti, ortofo mapa stažena znalčkyní
-

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené podklady v bodě 2.2. považuji za věrohodnotný zdroj.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Při ocenění je posuzován stav nemovitosti v cenové úrovni ke dni vypracování posudku.

Pro stanovení ceny zjištěné je použit platný cenový předpis ke dni ocenění, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 523/2025 Sb. Pro stanovení ceny obvyklé je přihlédnuto k hlavním užívaným metodám ocenění pro daný typ majetku a to porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Obvyklá cena nemovitě věci je v závěru stanovena syntézou zjištěných porovnávacích hodnot a na základě analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění jsou definovány pojmy obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná takto:

Obvyklá cena - podle § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., se pro účely tohoto zákona rozumí jako 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 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.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty - tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Cena zjištěná - podle § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb. je cena zjištěná určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Pro odhad tržní hodnoty, obvyklé hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty (nákladová) - věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (cena vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová - tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Výnosová metoda vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací) - metoda je založena na porovnání průměrné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data pro vypracování znaleckého posudku jsou tvořeny vlastní databází kupních smluv obdobných bytových jednotek v dané lokalitě v roce 2026 a zákonem uvedeného v záhlaví znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Základní pojmy a metody ocenění viz. kapitola: 2.4. tohoto ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Nové Sady u Olomouce

Adresa nemovité věci: Rooseveltova 410/49, 779 00 Olomouc

Vlastnické a evidenční údaje

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 17:00:00			
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.			
Vyhотовeno bezúplatné dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 21/EX 1098/22 pro Soudní exekutor Pelikán Petr, Mgr.			
Okres: CZ0712 Olomouc	Obec: 500496 Olomouc		
Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce	List vlastnictví: 1840		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor
Vlastnické právo			
Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc			740517/5349

B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky
Č.jednotky			
410/3	byt		byt.z.
Vymezeno v:			
Budova		Nové Sady, č.p. 409, 410, byt.dům, LV 691	
		na parcele St. 404, LV 691	
		St. 405, LV 691	
Parcela St. 404		zastavěná plocha a nádvoří	
St. 405		zastavěná plocha a nádvoří	
			376m2
			322m2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Výrovnou bezúplatně dávkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211EX 1098/22 pro Soudní exekutor Pelikán
Petr, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce

List vlastnictví: 691

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoš René Mgr., Na Krupičárně 1671/3, Radotín, 15300 Praha 5	740619/5313	136/2127
Berkyová Jessica, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	036203/5729	701/38286
Berkyová Lenka, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	806104/5355	1402/19143
Berkyová Sára, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	006024/5713	701/38286
Burget Vojtěch, Rooseveltova 409/47, Nové Sady, 77900 Olomouc	940713/5705	184/2127
Dokoukal Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	740517/5349	548/6381
Kaplan Jaroslav Mgr., Jarmily Glazarové 405/23, Hejčín, 77900 Olomouc	720214/3663	182/2127
Maidl Martin, Rooseveltova 409/47, Nové Sady, 77900 Olomouc	750222/5324	232/2127
Moučková Iveta, Trnkova 562/6, Nové Sady, 77900 Olomouc Stejskalová Petra, Podhradí 735/7a, 78335 Horka nad Moravou	675719/0066 855624/5797	539/6381 559/6381
Šik Jan doc. Mgr. Ph.D. a Šiková Monika MUDr., č.p. 543, 73912 Čeladná	720612/4200 705207/4953	407/6381
Václavíková Iveta, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	685324/0097	436/6381
SJ Vánský Antonín a Vánská Petra, č.p. 77, 78346 Ústín Zabloudilová Simona, Rooseveltova 409/47, Nové Sady, 77900 Olomouc	751230/5845 785312/4191 725116/4668	145/2127 554/6381

SJ = společně jmění manželů nebo partnerů

SJ = společně jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 404	378	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nové Sady, č.p. 409, 410, byt.dům				
St. 405	322	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nové Sady, č.p. 409, 410, byt.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy				
Způsob využití Na parcele			Způsob ochrany	
Nové Sady, č.p. 409, 410	byt.dům	St. 404		
		St. 405		

Dokumentace a skutečnost

K datu ocenění bylo na katastrálním úřadě zajištěno Prohlášení vlastníka na bytový dům č.p. 409/47, 410/49 v k.ú. Nové Sady u Olomouce. Ocenění je provedeno v souladu s projektovou dokumentací opatřenou soudním znalcem v archivu Magistrátu města Olomouc, dne 11.3.2026 s předpokladem standardního vybavení bytové jednotky a předpokladem pravidelné údržby nemovitosti. Místní šetření provedeno znalkyní dne 16.3.2026.

Místopis

Olomouc patří mezi nejkrásnější města střední Evropy a nejvýznamnější centra v České republice, je sídlem Olomouckého kraje, moravského biskupství a arcibiskupství. Člení se na 26 částí města (zároveň katastrální území), v podstatě odpovídají původním historickým obcím. V Olomouci se nachází velké množství parkových ploch na celkovém území asi 47 ha. Olomouc je město s výbornou občanskou vybaveností. Je zde mnoho mateřských a základních škol, středních škol, vyšších odborných škol a gymnázií. Význam Olomouce jako vzdělanostního centra potvrzují Univerzita Palackého, nejstarší na Moravě a druhá nejstarší v Česku, Vědecká knihovna a Slovanské gymnázium. V Olomouci je řada nemocí, spousta soukromých lékařů, zubářů a jiných ordinací a pracovišť. Roku 2000 se Olomouc zapsala do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, a to díky baroknímu Sloupu Nejsvětější Trojice, který se svou výškou 35 m patří k nejvyšším v České republice a tvoří jednu z dominant náměstí. Charakteristickým symbolem Olomouce je goticko-renesanční radnice s orlojem na Horním náměstí. Dopravní dostupnost je zastoupena velmi dobrou, zastoupena MHD, autobusy, vlaky. Vnější dopravní napojení Olomouce je s ohledem na její vnitrozemskou polohu vynikající a dobudováním dálnice D11 a rychlostní komunikace R 35 se ještě zlepší a vzroste význam města. Nové Sady je 3 oblast katastrálního území Statutárního města Olomouc. Bytový dům č.p. 409 a č.p.410 se nachází v ulici Rooseveltova v zástavbě bytových domů pro trvalé bydlení. Lokalita je napojitelná na všechny IS. Zastávka MHD „Za poštou“ je situována před bytovým domem. MŠ a ZŠ dostupná do 650 m. Jde o poptávanou lokalitu v rámci Olomouce přístupnou se silnice I/46 Olomouc-Brno ul. Velkomoravská a dále do ulice Roosveltova. V blízkosti je obchodní komplex Galerie Šantovka, a městské parky nákupní centrum Lidl. Veškerá infrastruktura v rámci Olomouce je zajištěna, železniční zastávka Olomouc-Smetanovy sady je ve vzdálenosti centrum města je vzdáleno 390 m.

Přístup k nemovitosti je z ulice Rooseveltova – přes pozemek parc.č. 601/9 ostatní plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc pozemek parc.č. 466/2 ostatní plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, na těchto pozemcích je vybudována místní komunikace a chodník. Na pozemku St.parc.č. 404- zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 405 ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek bytového domu č.p. 409/47 a 410/49, v k.ú. Nové Sady u Olomouce viz LV č. 691 se již nachází bytový dům. Přístup k bytovému domu je také z místní komunikace na pozemku parc.č.600/2 v k.ú. Nové Sady u Olomouce ostatní plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc vedeném v ul. Za poštou, kde se nachází vjezdová brána na pozemky St.p.č. 404 a St.p.č. 405 ve dvorní části objektu bytového domu, která slouží k parkování vozidel vlastníků bytových jednotek. Právní přístup k nemovitosti je zajištěn.

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

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:
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 410/3 o velikosti: 2+1 s příslušenstvím situovaná v 2.NP bytového domu č.p. 410 na pozemku p.č.st. 404 a st.p.č.405 na ulici Rooseveltova č.o. 49, k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc.

Jedná se o typický zděný bytový dům a pozemky zastavěné bytovým domem. Bytový dům se skládá ze 2 vchodu bytového domu jako celku č.p. 409 č.p. 410. Dům je napojený přípojkami na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn, elektrickou energii.

Budova je podsklepena, má 3 nadzemní podlaží a podkroví a dále jedno podzemní podlaží, 2 vchody (č.p. 409 a 410) dle výpisu z katastru nemovitostí. V podzemním podlaží – suterénu se nachází kryt, kotelna, technické místnosti, sušárna a prádelna. V 1.–3. NP jsou bytové jednotky a společné části domu - chodby+schodiště, které slouží všem bytům dle podílů na společných částech domu, v podkroví se nachází půda.

Z konstrukčního hlediska jde o bytový dům typický zděný konstrukční systém T13/52. Základy jsou betonové pasy s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé i vodorovné k-ce jsou zděné, střecha je sedlová. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu jsou kompletní. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Schodiště je železobetonové s teracovým povrchem stupňů. V bytovém domě není výtah. Dům má bleskosvod.

Bytový dům je užíván od roku 1955. V bytovém domě č.p. 409 a č.p. 410, v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc byla po dobu užívání prováděna řádná údržba. Technické opotřebení dle výše a níže uvedeného spolu se stářím bytového domu odpovídá době užívání. V roce 2018 bylo provedeno zateplení a nová fasáda bytového domu a s tím spojena výměna původních oken za plastová, součástí těchto stavebních prací byla provedena výměna vstupních dveří s domovními zvonky a schránkami, nové stoupačky a rozvody elektřiny spol. prostor.

Oceňovaný byt o velikosti 2+1 s příslušenstvím se nachází v 2.NP. K bytové jednotce nenáleží sklep ani sklepní kóje, komora. Bytová jednotka nemá balkon ani lodžii. V oceňované bytové jednotce předpokládám, že byla prováděna řádná údržba. Jádrem je původní zděné. Podlahy v pokojích dřevěné bukové vlysové, v kuchyni je xylolit, v ostatních místnostech keramická dlažba. Dveře hladké plné do ocelových zárubní. Ohřev TUV a vytápění plynová karna. Bytová jednotka je v dobrém stavebně technickém stavu.

Součástí oceňované bytové jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 výši 548/6381, který nemůže být samostatným předmětem prodeje a koupě.

Předmětem ocenění je také spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.st. 404 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku st.p.č. 405 zastavěná plocha a nádvoří oba v k.ú. Nové Sady u Olomouce o velikosti 548/6381. Pozemek je oceněn podle platné cenové mapy stavebních pozemků na území statutárního

města Olomouce ke dni ocenění. Na pozemku St.p.č. 404 a st.405 se nachází trvalé porosty a venkovní úpravy (zpevněná plocha, betonová dlažba z dlaždic 50/50/6 – šedá do lože z kameniva, plot z kovových profilů, oplocení drátěné, 2 ocelová plechová branka, plechová plotová dvoukřídla vjezdová brána). Cena venkovních úprav je vzhledem k ocenění dle §38 – porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí (viz odst.2 §38 vyhl.č. 523/2025 Sb. Venkovní úpravy slouží společnému užívání všem spoluvlastníkům bytových jednotek. Trvalé porosty se nacházejí na pozemku St.p.č.404 -7 ks tuje z toho jsou 3 ks zdravotně narušeny a na pozemku St.p.č.405 se nachází 1 ks tuje stáří odhadnuto znalcem na 10 let a jsou oceněny zjednodušeným způsobem dle §47.

Bytová jednotka 2+1 č. 410/3 s užitnou plochou /54,80 m²/ - dispozičně:
předstří (7,60 m²), kuchyň (10,20 m²), koupelna +WC (4,50 m²), spíž (1,40 m²), obývací pokoj (17,10 m²), pokoj- ložnice (14,00 m²) = užitná plocha 54,80 m²,

Užitná plocha bytové jednotky 2+1 činí: = 54,80 m²

Celková užitná plocha bytové jednotky 2+1 činí celkem: = 54,80 m²

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

Věcná břemena a obdobná zatížení: ANO

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nemovitá věc má vydán exekuční příkaz k prodeji 211 EX-1098/2022 – 8 ze dne 1.6.2022, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2024.

3.4. Obsah znaleckého posudku

Cena zjištěná

1. Bytová jednotka č. 410/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.st. 404 a p.st.p.č.405/LV č. 691, LV č. 1840

- 1.1. Bytová jednotka č. 410/3
 - 1.1.1. Oceňovaný byt - §38
 - 1.1.2. Pozemek p.č.st. 404 - §2
 - 1.1.3. Pozemek p.č.st.405 - §2
 - 1.1.4. Trvalé porosty – oceněno zjednodušeným způsobem §47

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 410/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.st. 404 a pozemku st.p.č. 405/ LV č. 691, LV č. 1840

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území	V	1,02

- vyjmenované obce nebo oblasti v tab.č.1 přílohy č.2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) a ambulantní zařízení a základní škola
- I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,125$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,125$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce - centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá	III	0,02
dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez ostatních neuvedených vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,140$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,283$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,283$

1.1. Bytová jednotka č. 410/3

1.1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Olomouc
 Stáří stavby: 71 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 74 147,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
obývací pokoj:	17,10 *	1,00 = 17,10 m ²
pokoj-ložnice:	14,00 *	1,00 = 14,00 m ²
kuchyň:	10,20 *	1,00 = 10,20 m ²
koupelna+WC:	4,50 *	1,00 = 4,50 m ²
předstíh:	7,60 *	1,00 = 7,60 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 = 1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	54,80 m ²	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení			
<u>Název znaku</u>	č.	V _i	
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10	
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, prádelna, sklad, sušárna	II	0,00	
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00	
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevýjmenované - 2.NP bez výťahu	II	0,00	
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00	
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00	
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení – bez dalších prostor	I	-0,03	
8. Vytápění bytu: Lokální na plyn	II	-0,02	
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00	
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	III	1,00*	

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = 0,645$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,677}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,125}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,140}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 74\,147,- \text{ Kč/m}^2 * 0,677 = 50\,197,52 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,80 \text{ m}^2 * 50\,197,52 \text{ Kč/m}^2 * 1,125 * 1,140 = 3\,527\,931,90 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 527 931,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1.2. Pozemek p.č.St. 404

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 404	378	6000,00	2 268 000,-
Cenová mapa - celkem		378		2 268 000,-

Pozemek p.č.st. 404 - zjištěná cena = 2 268 000,- Kč

1.1.3. Pozemek p.č.St. 405

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 405	322	6000,00	1 932 000,-
Cenová mapa - celkem		322		1 932 000,-

Pozemek p.č.St. 405 - zjištěná cena = 1 932 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 3 527 931,90 Kč

1.1.4. Trvalé porosty zjednodušeným způsobem – 7 ks tuje na pozemku St.404 a 1 ks tuje na pozemku St.p.č.405

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	4 200 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	700,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	180 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	15 300,00

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 15 300,00 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemků

Zjištěná cena pozemků: 4 200 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 548 / 6381

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 200 000,- Kč * 548 / 6381 = 360 695,82 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 360 695,82 Kč

Bytová jednotka č. 410/3 - zjištěná cena

= 3 888 627,72 Kč

Zjištěná cena trvalých porostů: 15 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 548 / 6381

Hodnota spoluvlastnického podílu:

15 300,- Kč * 548 / 6381 = 1 313,96 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 1 313,96 Kč

Bytová jednotka č. 410/3 - zjištěná cena

= 3 889 941,68 Kč

REKAPITULACE ceny zjištěné

1. Bytová jednotka č. 410/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.St. 404 a na pozemku p.č. St.405/LV č. 691, LV č. 1840

1.1. Bytová jednotka č. 410/3	3 889 941,68 Kč
1.1.1. Oceňovaný byt	3 527 931,90 Kč
1.1.2. Pozemek p.č.St. 404	194 775,74 Kč
1.1.3. Pozemek p.č. St.405	165 920,08 Kč
1.1.4. Trvalé porosty – zjednodušeným způsobem	1 113,96 Kč
	= 3 889 941,68 Kč

1. Bytová jednotka č. 410/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.St. 404 a na pozemku p.č.St.405/LV č. 691, LV č. 1840 - celkem:

Výsledná cena - celkem:

3 889 941,68 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 889 940,- Kč

slovy: třímilionyosmsetosmděvětisícčtyřicet korun českých

4.2. Porovnávací hodnota

Metoda porovnávací hodnoty majetku pro zjištění porovnávací hodnoty předmětných nemovitostí: bytové jednotky v k.ú. Nové Sady u Olomouce, v obci Olomouc, okres Olomouc - byl stanoven její prodejní potenciál, který je v daném případě charakterizován zejména zdrojem ceny, velikostí, polohou, provedením a vybavením, celkovým stavem, vlivem pozemku v JFC, ale i ostatními srovnávacími faktory včetně známých rizik a závad. Hodnoty jednotlivých porovnatelných ekvivalentů jsou převzaty pouze z realizovaných prodejů. Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé. Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění je použita metodika indexů odlišnosti.

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 7 dále popsaných charakteristik majících vliv na cenu. Každá charakteristika je naplněna konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňované nemovitosti, viz výše v části 4.2, ocenění cenou zjištěnou v a poté u porovnávaných vzorků. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K1 až K7, který se snaží „připodobnit“ srovnávací nemovitosti, k nemovitostem oceňovaným. Srovnávací objekty (vzorky) lépe umístěné, lépe vybavené apod. mají hodnotu Kx menší než 1, a objekty (vzorky) hůře umístěné, hůře vybavené pak Kx je větší než 1. Jinými slovy to znamená - srovnávací objekty (vzorky) lépe umístěné či lépe vybavené budou dražší než objekty oceňované, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného a naopak.

Charakteristika odlišnosti:

- K₁ redukce prameně ceny
- K₂ velikost bytové jednotky
- K₃ poloha
- K₄ příslušenství k bj /sklepy, lodžie, komory, garážové stání, parkovací stání/
- K₅ celkový stav
- K₆ provedení a vybavení
- K₇ úvalha zpracovatele ocenění

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů s objektem oceňovaným. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívá v přiřazení váhy jednotlivým nemovitostem (objektům) a to tak, že vyšší váhu použiji u nemovitých věcí, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný oceňovaným nemovitým věcem. Do porovnávací databáze byly v daném případě zařazeny realizované prodeje obdobných staveb. Nebyly použity nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících (kupujících), ale také realizované spekulativní prodeje. Hodnota předmětné nemovitosti se dále zjisti vynásobením měrné jednotky charakteristického porovnávaného parametru daného objektu cenou zjištěnou porovnávací metodou. V dané lokalitě a okolí bylo možno vyhledat dostatečný počet realizovaných prodejů kupní smlouvou, využitelných pro porovnávání a srovnávání nemovitostí se známými parametry a to pozemků obdobného charakteru a jejich využitelnosti.

Bytová jednotka č. 410/3 v k.ú. Nové Sady u Olomouce**Podlahové plochy bytu**

	koefficient dle typu podlahové plochy
obývací pokoj:	17,10 * 1,00 = 17,10 m ²
pokoj-ložnice:	14,00 * 1,00 = 14,00 m ²
kuchyň:	10,20 * 1,00 = 10,20 m ²
koupelna+WC:	4,50 * 1,00 = 4,50 m ²
předsín:	7,60 * 1,00 = 7,60 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 = 1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	
	54,80 m²

Oceňovaná nemovitá věc**Lokalita:** Nové Sady u Olomouce**Popis:** Jedná se bytovou jednotku o velikosti 2+1 (č.410/3)**Dispozice:** 2+1**Typ stavby:** zděná**Podlaží bytu:** 2.NP

Užitná plocha 54,80 m²
k porovnání:

Srovnávací nemovitost č. 1

Název: Bytová jednotka 2+1, v bytovém domě č. 431/13, ulice Myslbekova,
Olomouc-Nové Sady

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku byt 2+1 po rekonstrukci, nacházející se v klidné a oblíbené lokalitě Olomouc – Nové Sady. Byt o celkové výměře 55 m² je situován ve 2. podlaží cihlového domu a k němu náleží i prostorný sklep o velikosti 7 m². Obývací pokoj je průchozí. Byt je příjemně dispozičně řešený. V kuchyni je k dispozici moderní kuchyňská linka se spotřebiči – lednice, vestavěná elektrická trouba, sklokeramická deska, mikrovlnná trouba, myčka a digestoř. Součástí je také jídelní stůl se židlemi. Obývací pokoj je zařízen útulnou sedací soupravou, konferenčním stolem a pracovním koutem. Ložnice nabízí pohodlnou postel a velkou šatní skříň. V elegantní koupelně se nachází vana, umyvadlo, toaleta a pračka. V předstíni je umístěn praktický botník. Lokalita poskytuje veškerou občanskou vybavenost – v blízkosti se nachází restaurace, kavárny, mateřská i základní škola a gymnázium. Obchodní centrum Galerie Šantovka s kinem, bowlingem, restauracemi a dalšími službami je vzdálené pouze 8 minut chůze. Nedaleko je i oblíbený park Rudolfova alej a supermarket Lidl. Dům je zateplen. Energetická náročnost budovy je C. Bytová jednotka je ve vzdálenosti 520 m od oceňované nemovitosti.

Fotodokumentace



Užitná podlahová plocha bytu: 55,00 m²

Typ ceny: sjednaná – realizována – 5 497 748 Kč

Zdroj ceny: nabyvací titul – kupní smlouvy

Zdroj: KS: V-17757/2025-805, ze dne: prosinec 2025

Použité koeficienty:

K ₁ Redukce pramene ceny: <i>realizovaná KS</i>	1,00
K ₂ Velikosti objektu: <i>stejná</i>	1,00
K ₃ Poloha: <i>obdobná, poptávaná lokalita</i>	1,00
K ₄ Příslušenství k bj /sklepy,stání, lodžie, apod./sklep	0,95
K ₅ Celkový stav: <i>lepší</i>	0,95
K ₆ Provedení a vybavení: <i>obdobný</i>	1,00
K ₇ Úvaha zpracovatele ocenění: <i>lepší</i>	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha /m ² / [Kč/m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celkový koef. [Kč/m ²]	Upravená jedn. cena
5 497 748	55,00	99 959	0,857	85 665

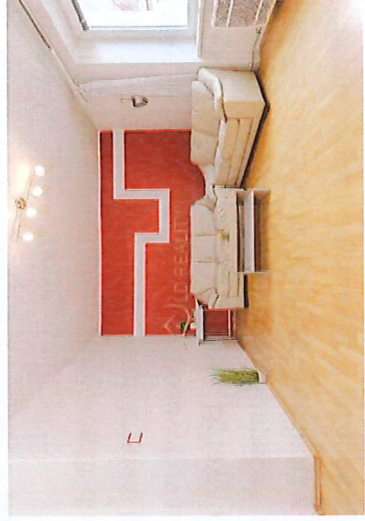
Srovnávací nemovitost č. 2

Název: Bytová jednotka 2+1, ulice Rooseveltova , Olomouc-Nové Sady

Popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+1, která se nachází ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu na ulici Rooseveltova č.p. 409/47. Byt má podlahovou plochu 56 m a náleží k němu sklep v suterénu domu o velikosti cca 5 m2. Byt je vybaven plastovými okny, podlahy tvoří lino, plovoucí podlahy a dlažba, topení plynové. V koupelně je k dispozici vana

a toaleta. Praktickou výhodou je také komora přímo v bytě, která poskytuje dostatek úložného prostoru. Bytový dům je udržovaný, zateplený a má novou fasádu. Součástí bytové jednotky je i podíl na pozemku za domem, který slouží ke společnému užívání obyvatel. Na pozemku je i možnost parkování dle aktuální kapacity (bez vyhrazených stání). Bytová jednotka se nachází v oceňovaném bytovém domě ve vedlejším vchodě.

Fotodokumentace



Užitná podlahová plocha bytu: 56,00 m²
Typ ceny: sjednaná – realizována – 4 790 000 Kč
Zdroj ceny: realitní inzerce
ze dne: březen 2026

Použité koeficienty:

K ₁ Redukce pramene ceny: <i>realitní inzerce</i>	0,85
K ₂ Velikosti objektu: <i>stejně</i>	1,00
K ₃ Poloha: <i>stejně</i>	1,00
K ₄ Příslušenství k bj /sklep,lodžie, apod./stejně	1,00
K ₅ Celkový stav: <i>lepší</i>	0,95
K ₆ Provedení a vybavení: <i>stejně</i>	1,00
K ₇ Úvaha zpracovatele ocenění: <i>lepší bj.</i>	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha /m ² / [Kč/m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celkový koef. [Kč/m ²]	Upravená jedn. ce [Kč/m ²]
--------------	---	---	---------------------------------------	---

4 790 000	56,00	85 536	0,903	77 239
-----------	-------	--------	-------	--------

Srovnávací nemovitost č. 3

Název: Bytová jednotka 3+1, ulice Rooseveltova 410/49, Olomouc – Nová Ulice

Popis: Jedná o bytovou jednotku č.410/6 s dobrou dispozicí 3+1 na ul. Rooseveltova v Olomouci. Nachází se ve 3. patře cihlového domu bez výtahu a má výměru 70 m². Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová podlahová krytina, interiérové dveře, elektrické rozvody v mědi). Skládá se z prostorné kuchyně, 3 pokojů z nichž 1 je průchozí a koupelny s oknem, spojené s WC.

Z předsíně jsou samostatné vstupy téměř do všech místností. Vytápění je vlastním plynovým kotlem, v jednom z pokojů jsou křbová kamna. Okna jsou plastová a vyjma kuchyně a koupelny, směřovaná do ul. Rooseveltova. Součástí bytu je praktická komora, v suterénu velký sklep a společná sušárna. Bytový dům prošel v roce 2018 revitalizací v podobě kompletního zateplení, nových stoupaček a rozvodů elektriny spol. prostor. Chodby jsou prostorné a čisté. Součástí bytové jednotky je i podíl na pozemku za domem, který slouží ke společnému užívání obyvatel. Na pozemku je i možnost parkování dle aktuální kapacity (bez vyhrazených stání). Bytová jednotka se nachází v oceňovaném bytovém domě ve vedlejším vchodě. V okolí je velmi dobrá občanská vybavenost, školy, obchody, fitko. Přímo u domu zastávka autobusu MHD a nedaleko městský park Smetanovy sady a vlaková stanice. Do centra města cca 15 min. pěšky.

Fotodokumentace



Užitná podlahová plocha bytu: 70,00 m²

Typ ceny: sjednaná – realizována – **5 300 000 Kč**

Zdroj ceny: nabyvací titul – kupní smlouvy

Zdroj: KS: V-2104/2026-805, ze dne: únor 2026

Použité koeficienty:

K ₁ Redukce pramene ceny: <i>realizovaná KS</i>	1,00
K ₂ Velikosti objektu: <i>větší</i>	0,95
K ₃ Poloha: <i>lokalita stejná</i>	1,00
K ₄ Příslušenství k bj /sklep, balkon, garáž apod./stejně	1,00

K ₅ Celkový stav: <i>lepší</i>	0,95
K ₆ Provedení a vybavení: <i>stejně</i>	1,00
K ₇ Úvaha zpracovatele ocenění: <i>horší</i> obdobná, původní zastřešení, bez výtahu	1,05

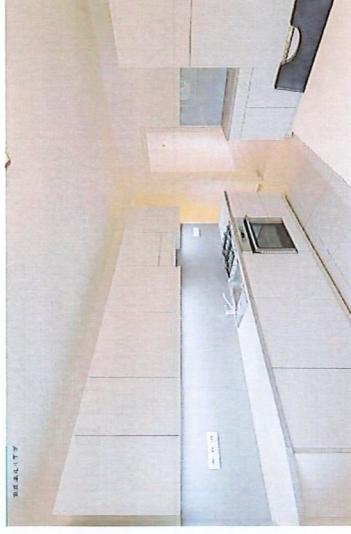
Cena [Kč]	Užitná plocha /m ² / [Kč/m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celkový koef.	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
5 300 000	70,00	75 714	0,948	71 777

Srovnávací nemovitost č. 4

Název: Bytová jednotka 2+1, ulice Za poštou 412/3, Olomouc-Nové Sady

Popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+1 a celkové výměře 55 m², umístěný v 1. podlaží menšího bytového domu na ulici Za Poštou v Olomouci. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí a nabízí velmi příjemné a klidné bydlení. Dispozice bytu tvoří dva neprůchozí pokoje a samostatná kuchyně se zánovní kuchyňskou linkou vybavenou základními spotřebiči (plynový sporák a elektrická trouba). Prostorná koupelna disponuje sprchovým koutem a toaletou. Výhodou je vlastní plynový kotel zajišťující vytápění bytu. K jednotce náleží také sklepní kóje. Bytový dům má pouze 6 bytových jednotek, což zajišťuje klidné a komorní bydlení. K dispozici jsou společné prostory, dvorek a zahrada za domem. Lokalita nabízí výbornou dopravní dostupnost a kompletní občanskou vybavenost. Centrum města je dostupné přibližně do 10 minut pěší chůzí, zastávka MHD se nachází v blízkosti domu. V okolí jsou obchody, školy, služby i restaurace.

Fotodokumentace



Užitná podlahová plocha bytu: 55,00 m²

Typ ceny: realitní inzerce – 5 190 000 Kč

Zdroj ceny: realitní inzerce

ze dne: duben 2026

Použité koeficienty:

K ₁ Redukce pramene ceny: <i>realitní inzerce</i>	0,85
K ₂ Velikosti objektu: <i>stejně</i>	1,00
K ₃ Poloha: <i>stejně</i>	1,00
K ₄ Příslušenství k bj./sklep,lodžie, apod./stejně	1,00
K ₅ Celkový stav: <i>lepší</i>	0,95
K ₆ Provedení a vybavení: <i>stejně</i>	1,00
K ₇ Úvaha zpracovatele ocenění: <i>lepší bj.</i>	0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha /m²/ [Kč/m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celkový koef.	Upravená jedn. ce [Kč/m ²]
5 190 000	55,00	94 364	0,791	74 642

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota vychází z porovnání cen vybraných porovnávaných nemovitostí – obdobných bytových jednotek. Jednotkové ceny porovnatelných bytových jednotek obchodovaných na reálním trhu v dané či srovnatelných lokalitách a umístěných ve zděných domech, příslušenství sklepy, podíl na pozemku, parkování ve dvorní části se pohybují v intervalu cca 71 800 – 85 700 Kč/m² podlahové plochy. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost (dispozici), standard, technický stav a rozsah příslušenství oceňovaného bytu v úrovni ceny dosažené při prodeji všech porovnávacích nemovitostí.

Minimální jednotková porovnávací cena	71 777 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 331 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	85 665 Kč/m ²
Užitná plocha bytové jednotky č. 2+1 b.j. č.410/3	54,80 m²
Průměrná jednotková cena	77 300 Kč/m ²
VÝSLEDNÁ POROVNÁVACÍ HODNOTA	4 236 040 Kč
VÝSLEDNÁ POROVNÁVACÍ HODNOTA	4 236 000 Kč
PO ZAOKROUHLNÍ	

4.3. Výsledky analýzy dat

4.3.1. Rekapitulace ocenění majetku dle cenového předpisu - cena zjištěná

1. Bytová jednotka č. 410/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.St. 404 a na pozemku p.č. St.405/LV č. 691, LV č. 1840		
1.1. Bytová jednotka č. 410/3		3 889 941,68]
1.1.1. Oceňovaný byt	3 527 931,90 Kč	
1.1.2. Pozemek p.č.St. 404	194 775,74 Kč	
1.1.3. Pozemek p.č. St.405	165 920,08 Kč	
1.1.4. Trvalé porosty – zjednodušeným způsobem	1 113,96 Kč	
	= 3 889 941,68 Kč	
1. Bytová jednotka č. 410/3, spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.St. 404 a na pozemku p.č.St. 404 a na pozemku p.č.St.405/LV č. 691, LV č. 1840 - celkem:		
		3 889 941,68

Výsledná cena - celkem:

3 889 941,68 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 889 940,- Kč

slovy: třímiliony osm set osmdesát devět tisíc čtyřicet korun českých

4.3.2. Rekapitulace tržního ocenění majetku - cena obvyklá

Porovnávací hodnota

1. Bytová jednotka č. 410/3 včetně příslušenství spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 410 a na pozemku p.č.St. 404 a na pozemku p.č. St.405/LV č. 691, LV č. 1840 v k.ú. Nové Sady u Olomouce, 2+1

Obvyklá cena bytové jednotky

4 236 000,- Kč

č. 410/3

slovy: čtyřmiliony dvěstě třicet šest tisíc korun českých

Silné stránky

- jde o bytovou jednotku 2+1 ve 2 NP s větší výměrou užitné plochy
- v okolí nemovitosti veškerá občanská vybavenost
- k bytové jednotce patří i spoluvlastnický podíl na okolních pozemcích bytového domu
- příslušenství tvoří oplocená zahrádka
- bytové jednotky 2+1 jsou nyní na trhu velmi poptávány pro investici
- u bytové jednotky je dvorní část, kde je možné parkování
- u bytové jednotky se nachází zastávka MHD

Slabé stránky

- bytová jednotka je umístěna u frekventované komunikace
- větší šíření hluku a emisí
- nejedná se o bezbariérovou bytovou jednotku, v domě není výtah
- bytová jednotka nemá vyčleněn samostatně sklepní prostor, nemá balkon nebo lodžii

5. ODŮVODNĚNÍ

Posouzení je provedeno s přihlédnutím ke všem zjištěním učiněným v nálezech a s přihlédnutím k podmínkám na místním trhu s nemovitostmi.

Na základě zákona o oceňování majetku a ocenění v něm stanovených považují za neúčinnější způsob, jak získat reálnou OBVYKLOU CENU, metodou porovnávací hodnoty.

Metoda porovnávací hodnoty: /srovnávací hodnota/, jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalkyně.

Tento postup jsem použila pro stanovení obvyklé ceny bytových jednotek: dostatečný počet srovnávacích bytových jednotek v daném místě a čase.

V komoditě bytových jednotek a rodinných domů se pro vyhodnocení obvyklé ceny, tržní hodnoty stanovuje uvedená cena na základě porovnávací hodnoty, tzn. za kolik by se uvedená jednotka s příslušenstvím aktuálně prodal, respektive koupit v daném místě a čase. Uvedené stanovení obvyklé ceny, tržní hodnoty se na základě porovnávací hodnoty určuje i v bankovním sektoru pro zástavní hodnotu.

Znalkyně v tomto případě stanovuje obvyklou cenu na základě vyhodnocení výsledků ceny porovnávací metody obdobných realizovaných prodejů, a to na bázi uzavřených kupních smluv a dále i s přihlédnutím k výsledkům ceny zjištěné.

HODNOCENÍ TRHU K DATU OCENĚNÍ

Ve druhém čtvrtletí roku 2025 se očekává opětovný mírný nárůst prodejů bytových jednotek a rodinných domů na trhu. Trh se nachází ve fázi oživení, kde silná poptávka naráží na stále nedostatečnou nabídku nové výstavby.

Bytový dům splňuje: energetickou náročnost třídy C, je zateplen. Nejde o energeticky nevhodný bytový dům, v kterém jsou bytové jednotky umístěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Soudní znalkyně Ing. Pavlína Bařínková byla soudním exekutorem Mgr. Petrem Pelikánem ustanovena ve věci exekučního řízení, které vydal Okresní soud v Olomouci pod č.j. 50 EXE 3840/2022-9 ze dne 27.5. 2022 k vypracování znaleckého posudku, jehož zadáním je určit tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti na LV č. 1840 a LV č. 691, k.ú. 710814 Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, Olomoucký kraj : bytové jednotky (2+1) č. 410/3 v bytovém domě č.p. 410/49 ulice Rooseveltova postaveném na pozemku st.parc.č.404 a st.parc.č.405 – zastavěná plocha a nádvorí s příslušenstvím a spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemků ve výši 548/6381 vše v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc a dále uvést všechna příslušenství nemovitých věcí, uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje, aby znalec zvolil příslušnou bázi hodnoty, kterou bude ve svém hodnocení majetku aplikovat s přihlédnutím k charakteru předmětu ocenění, účelu vypracování ocenění, předpokladům realizace transakce a tržnímu prostředí. Definice možné aplikovaných hodnotovýchází a samotná volba hodnotové báze pro daný účel ocenění je uvedena v následující kapitole tohoto posudku.

Hodnota nemovitosti bude stanovena k datu 16.3.2026 :

- a) **cenou zjištěnou** podle § 2 odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb.
- b) **cenou obvyklou** podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná bytová jednotka č.410/3 včetně součástí a příslušenství	3 889 940,- Kč
slovy: třímilionyosmdesátdevěttisícdevětsetčtyřicet korun českých Kč	
Obvyklá cena= aktuální hodnota nemovitosti bytová jednotka č. 410/3 včetně součástí a příslušenství	4 236 000,- Kč
slovy: čtyřmilionydvěstětřicetšesttisíc korun českých	

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

- 1) **Cena zjištěná je bez DPH.** Rozhodující pohled ve věci nakládání s DPH při ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou je obsažen v judikatuře Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) sp. zn./č. j. 10 Afs 178/2015 – 39 ze dne 11. 8. 2016, i v rozsudku NSS sp. zn./č. j. 2 Afs 146/2016 – 39 ze dne 21. září 2016. Z uvedené vydané judikatury NSS vyplývá, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoli způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH. Je tedy evidentní, že zjištěná cena nemovité věci v daném smyslu (jak je z předmětné judikatury zřejmé) nezahrnuje DPH, plynoucí ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, neboť zjištěná cena se určuje i pro jiné účely než je prodej, tzn. takové, které nejsou předmětem DPH.
- 2) **Cena obvyklá je bez DPH.** Postup určení obvyklé ceny, vyplývá z ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Pokud se jedná o určování ceny obvyklé, je při dodržení požadavku porovnatelnosti cen pouze na znalci (zpracovateli ocenění), jaké ceny do porovnávaných vzorků zahrne, zda výhradně s DPH, nebo bez DPH. Rozhodující je, aby částky bez daně nebyly porovnávány s částkami s daní, ani k nim přiřazovány. V případě ceny obvyklé, je však třeba vzít v úvahu i podmínku uvedenou v § 2 odstavce 2 zákona o oceňování majetku, požadující zjištění obvyklé ceny porovnáním výhradně ze sjednaných cen. Porovnávací hodnota pro stanovení ceny obvyklé je s částkami bez DPH – viz. kupní smlouvy srovnávacích nemovitostí uložené v databázi archivu znalcně.
- 3) Nemovitost oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí neuvedených na LV č.691 a LV č. 1840, k.ú. 710814 Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, Olomoucký kraj.
- 4) Prohlídka nemovitosti bytového domu a předmětných pozemků byla provedena dne 16.3.2026 soudní znalkyní Ing. Pavlínou Bařinkovou za přítomnosti předsedy společenství vlastníků jednotek Rooseveltova č.p. 409/47 a 410/49, Olomouc, k.ú. Nové Sady u Olomouce, pana Jiřího Kořínka, který zajistil zpřístupnění bytového domu. Co se týká bytové jednotky č.410/3 zde vlastník nemovitosti neumožnil soudnímu znalci přístup do nemovitosti, i přesto když byl přizván dopisem soudního znalce ze dne 23.2.2026 k místnímu šetření ve věci zpřístupnění nemovitosti. Dopis byl doporučeně podán dne 23.2.2026 na České poště s.p., Olomouc. Vlastník nemovitosti si uvedený doporučený dopis nepřevzal. Způsob doručení byl soudním znalcem na České poště s.p. prověřen. Zásilka byla adresátovi dne 24.2.2026 doručována, adresát nebyl zastížen, následně byla zanechána v označené domovní schránce výzva k vyzvednutí zásilky a zásilka byla dne 25.2.2026 uložena na poště Olomouc 6. Po ukončení odběrní lhůty byla zásilka vrácena zpět odesílateli tj. soudnímu znalci, který si ji na České poště zpět převzal. S ohledem na uvedenou skutečnost, soudní znalkyně Ing. Pavlína Bařinková provedla znalecký úkol bez prohlídky bytové jednotky č. 410/3.
- 5) Určená výsledná hodnota je platná ke dni ocenění dle skutečností uvedených v bodě č.4. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly objednatelům stanoveny. Bez podminek, bez skutečností snižujících přesnost.
- 6) Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena ověřeno na LV č. 691, LV č. 1840 k.ú. 710814 Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, Olomoucký kraj

SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 012871/2026

počet stran A4 v příloze: 14

1. Fotodokumentace ze dne 16.3.2026	1
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1840, k.ú. Nové Sady u Olomouce	7
3. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.691, k.ú. Nové Sady u Olomouce	3
4. Kopie katastrální mapy k.ú. Nové Sady u Olomouce	1
5. Cenová mapa CM 26 ke dni ocenění pro cenu zjištěnou	1
6. Mapa oblasti, k.ú. Nové Sady u Olomouce, ul.Rooseveltova	1



Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána podle vyhlášky MS č.504/2020 Sb.

Konzultant nebyl přizván.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 012871/2026.

Prohlášení znalce

Jako níže podepsaný soudní znalec prohlašuji, že ve smyslu § 127a o.s.ř., jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. dubna 2006, č.j. Spr.1796/06 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 012871/2026 elektronické evidence posudků pod Ministerstvem spravedlnosti ČR.

V Olomouci dne, 29. 4. 2026



SOUDNÍ ZNALEC
EKONOMIKA - CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ

Ing. Pavlína Bařínková
Jungmannova 1076/10
779 00 Olomouc
tel.: 605 947 718
e-mail: pavlina.barinkova@seznam.cz

1. Fotodokumentace ze dne 16.3.2026

Bytová jednotka č. 410/3, k.ú.Nové Sady u Olomouce, Bytový dům č.p.409 a č.p.410 na pozemcích parc.č.St.404 a parc.č. St. 405



2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1840, k.ú. Nové Sady u Olomouce VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

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

Vynotováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211EX 1098/22 pro Soudní exekutor Pelikán Petr, Mar.

okres: CZ0712 Olomouc
Obec: 500496 Olomouc

Žat. území: 710814 Nové Sady u Olomouce
List vlastníctví: 1840

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikace	Podíl

Vlastnické právo

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc 740517/5349

3. Newovitossi

jednotky		Podíl na	
Č.p./	typ	společných částech	
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky
410/3	bvt	bvt.z.	548/6381

Vymezeno v:

Endova Nové Sady, č.p. 409, 410, byt.dům, LV 691
na parcele St. 404, LV 691

378m2	zastavěná plocha a nádvoří	404	St.
322m2	zastavěná plocha a nádvoří	405	St.

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

Ověřovací údaje	Číslo účtu	Právní vztahy	Právní vztahy
C Věcné právo zastávající nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu			

D poznámky a další obdobné údaje

SECRET

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 pardubice 530 09

Российская

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc. RČ/IČO: 740517/5349

Lístina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-1098/2022 - 8 ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 17:02:26. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-4004/2024-606

Συνέδριο για το μέλλον της Σοβιετικής Ένωσης

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

POVINOST X

Jednotka: 410/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice - Mgr.

Petr Pelikán 211 EX-1098/2022 -22 ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k

okamžiku 23.05.2024 17:02:26. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac.
Olomouc

Z-4840/2024-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

25051403

[illegible]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat. území: 710814 Nové Sady u Olomouce

List vlastníctví: 1840

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ **vezánu**

Розинштейн

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Lístina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 Ex-229/2024 - 8 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 17:02:28. Zápis proveden dne 27.05.2024; uloženo na prac. Pardubice
Z-4001/2024-606

Совтисејио еддиси

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- týká se i podílu k pozemkům

Provinnost K

Jednotka: 410/3

Seznam příloh

1. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice - Mgr. Petr Pelikán 211 EX-229/2024 -12 ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 17:02:27. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-4837/2024-805

o Zahájení exekuce

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

25000000

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Číslo: Vyřizování soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18209/2022 -12 ze dne 25.10.2022. Právní moc ke dni 22.12.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 16:39:09. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8982/2024-703

Souvisajici agapiy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Provinnost k

Jednotka: 410/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov -
 JUDr. Petr Kocián 137Ex-18209/2022 -41 ze dne 28.05.2024. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 28.05.2024 16:39:07. Zápis proveden dne 03.06.2024; uloženo
 na prac. Olomouc

Z-4924/2024-805

o Zahájení exekuce

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

पविना

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Lístina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 28090/21-15 (spojeno do řízení 204 EX 23739/21) ze dne 15.12.2021. První účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 13:36:55. Zápis proveden dne 31.05.2024; uloženo na prac. Praha Z-25719/2024-101

[illegible]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 17:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc	Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce	List vlastnictví: 1840
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztáhu	

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 410/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-28090/2021 -222 ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 14:56:00. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Olomouc

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-28090/2021 -222. Právní moc ke dni 03.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 06:09:38. Zápis proveden dne 09.10.2024; uloženo na prac. Olomouc Z-4962/2024-805 Z-8330/2024-805

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 3769/22-17 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 23739/21) ze dne 02.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 13:36:18. Zápis proveden dne 31.05.2024; uloženo na prac. Praha Z-25718/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 410/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 - Mgr. Pavel Preus 204 EX-3769/2022 -208 ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 14:48:05. Zápis proveden dne 05.06.2024; uloženo na prac. Olomouc

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-3769/2022 -208. Právní moc ke dni 03.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 05:49:00. Zápis proveden dne 09.10.2024; uloženo na prac. Olomouc Z-4960/2024-805 Z-8332/2024-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18, 150 00 Praha 5

Povinnost k

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 1388/22-10 ze dne 11.11.2022. Právní moc ke dni 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 20:11:33. Zápis proveden dne 11.07.2024; uloženo na prac. Praha Z-32925/2024-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805. strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Objec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce

List vlastnictví: 1840

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

2425474

Souisejici eapivv

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Provinsost &

Jednotka: 410/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, JUDr.

Onďrej Hanák 147 EX-1388/2022 -56 ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 20:10:30. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-6167/2024-805

Lístina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 147 EX-1388/2022 -56. Právní moc ke dni 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 20:10:34. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-6928/2024-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
Povinnost k

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900

Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-sever -

JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2491/2023 - 8 ze dne 25.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 15:37:21. Zápis proveden dne 16.09.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-7857/2024-805

Asignatura de Fisica

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Província de

Jednotka: 410/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever -

JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2491/2023 -25 ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 15:37:21. Zápis proveden dne 18.09.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-7858/2024-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec
povinnost k

Dokoupil Zdeněk. Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900

Olomouc. RČ/IČO: 740517/5349

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -

Mgr. Petr Polanský 131 EX-135/2025 - 6 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:06:47. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Liberec

Z-1802/2025-505

Souvisjici zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Ровинног

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 905.

Standard 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Objec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce

Úst vlastnictví: 1840

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

SECRET

Continued

Jednotka: 410/3

Zašlana Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-135/2025 -19 ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:06:46. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-1732/2025-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

Provisional

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

Lístina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-854/2025 - 8 ze dne 09.05.2025. První účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 20:00:25. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-3040/2025-606

Aspirin for Cancer

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

45051405

Jednotka: 410/3

Lístina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice - Mgr. Petr Pelikán 211 EX-854/2025 -12 ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 20:00:28. Zápis proveden dne 03.06.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-4307/2025-805

- o Zahájení exekuce

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

25000000

Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 740517/5349

LISTINA Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1060/2025 - 9 ze dne 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2025 22:01:57. Zápis proveden dne 08.09.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-7530/2025-805

Yasir Arafat - Politician

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost

Jednotka: 410/3

LISTINA Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1060/2025 -14 ze dne 04.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2025 22:02:22. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-7534/2025-805

14. Právnická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci, katedra práva, 14. listopadu 2025.

1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

THE
C
E
T
T
C
E
R
T
I
F
I
C
A
T
E
S
O
F
T
W
A
R
E
I
N
T
E
L
L
I
G
E
N
C
E
S
O
F
T
W
A
R
E
I
N
T
E
L
L
I
G
E
N
C
E
S

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 17:00:00

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

0-4
5-9
10-14
15-19
20-24
25-29
30-34
35-39
40-44
45-49
50-54
55-59
60-64
65-69
70-74
75-79
80-84
85-89
90-94
95-99
100-104
105-109
110-114
115-119
120-124
125-129
130-134
135-139
140-144
145-149
150-154
155-159
160-164
165-169
170-174
175-179
180-184
185-189
190-194
195-199
200-204
205-209
210-214
215-219
220-224
225-229
230-234
235-239
240-244
245-249
250-254
255-259
260-264
265-269
270-274
275-279
280-284
285-289
290-294
295-299
300-304
305-309
310-314
315-319
320-324
325-329
330-334
335-339
340-344
345-349
350-354
355-359
360-364
365-369
370-374
375-379
380-384
385-389
390-394
395-399
400-404
405-409
410-414
415-419
420-424
425-429
430-434
435-439
440-444
445-449
450-454
455-459
460-464
465-469
470-474
475-479
480-484
485-489
490-494
495-499
500-504
505-509
510-514
515-519
520-524
525-529
530-534
535-539
540-544
545-549
550-554
555-559
560-564
565-569
570-574
575-579
580-584
585-589
590-594
595-599
600-604
605-609
610-614
615-619
620-624
625-629
630-634
635-639
640-644
645-649
650-654
655-659
660-664
665-669
670-674
675-679
680-684
685-689
690-694
695-699
700-704
705-709
710-714
715-719
720-724
725-729
730-734
735-739
740-744
745-749
750-754
755-759
760-764
765-769
770-774
775-779
780-784
785-789
790-794
795-799
800-804
805-809
810-814
815-819
820-824
825-829
830-834
835-839
840-844
845-849
850-854
855-859
860-864
865-869
870-874
875-879
880-884
885-889
890-894
895-899
900-904
905-909
910-914
915-919
920-924
925-929
930-934
935-939
940-944
945-949
950-954
955-959
960-964
965-969
970-974
975-979
980-984
985-989
990-994
995-999
1000-1004
1005-1009
1010-1014
1015-1019
1020-1024
1025-1029
1030-1034
1035-1039
1040-1044
1045-1049
1050-1054
1055-1059
1060-1064
1065-1069
1070-1074
1075-1079
1080-1084
1085-1089
1090-1094
1095-1099
1100-1104
1105-1109
1110-1114
1115-1119
1120-1124
1125-1129
1130-1134
1135-1139
1140-1144
1145-1149
1150-1154
1155-1159
1160-1164
1165-1169
1170-1174
1175-1179
1180-1184
1185-1189
1190-1194
1195-1199
1200-1204
1205-1209
1210-1214
1215-1219
1220-1224
1225-1229
1230-1234
1235-1239
1240-1244
1245-1249
1250-1254
1255-1259
1260-1264
1265-1269
1270-1274
1275-1279
1280-1284
1285-1289
1290-1294
1295-1299
1300-1304
1305-1309
1310-1314
1315-1319
1320-1324
1325-1329
1330-1334
1335-1339
1340-1344
1345-1349
1350-1354
1355-1359
1360-1364
1365-1369
1370-1374
1375-1379
1380-1384
1385-1389
1390-1394
1395-1399
1400-1404
1405-1409
1410-1414
1415-1419
1420-1424
1425-1429
1430-1434
1435-1439
1440-1444
1445-1449
1450-1454
1455-1459
1460-1464
1465-1469
1470-1474
1475-1479
1480-1484
1485-1489
1490-1494
1495-1499
1500-1504
1505-1509
1510-1514
1515-1519
1520-1524
1525-1529
1530-1534
1535-1539
1540-1544
1545-1549
1550-1554
1555-1559
1560-1564
1565-1569
1570-1574
1575-1579
1580-1584
1585-1589
1590-1594
1595-1599
1600-1604
1605-1609
1610-1614
1615-1619
1620-1624
1625-1629
1630-1634
1635-1639
1640-1644
1645-1649
1650-1654
1655-1659
1660-1664
1665-1669
1670-1674
1675-1679
1680-1684
1685-1689
1690-1694
1695-1699
1700-1704
1705-1709
1710-1714
1715-1719
1720-1724
1725-1729
1730-1734
1735-1739
1740-1744
1745-1749
1750-1754
1755-1759
1760-1764
1765-1769
1770-1774
1775-1779
1780-1784
1785-1789
1790-1794
1795-1799
1800-1804
1805-1809
1810-1814
1815-1819
1820-1824
1825-1829
1830-1834
1835-1839
1840-1844
1845-1849
1850-1854
1855-1859
1860-1864
1865-1869
1870-1874
1875-1879
1880-1884
1885-1889
1890-1894
1895-1899
1900-1904
1905-1909
1910-1914
1915-1919
1920-1924
1925-1929
1930-1934
1935-1939
1940-1944
1945-1949
1950-1954
1955-1959
1960-1964
1965-1969
1970-1974
1975-1979
1980-1984
1985-1989
1990-1994
1995-1999
2000-2004
2005-2009
2010-2014
2015-2019
2020-2024
2025-2029
2030-2034
2035-2039
2040-2044
2045-2049
2050-2054
2055-2059
2060-2

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Olomouci 66 D-2184/2023 -82 ze dne 25.04.2024. Právní moc ke dni 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 12:27:01. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Olomouc

V-5663/2024-805

Pro: Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc ŘČ/ICO: 740517/5349

Vztaž. bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Věnováno: 1900 v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Виноград:

1. Introduction

Vyhovoreno: 10.02.2026 17:50:08

Безопасность населения и окружающей среды в условиях чрезвычайных ситуаций / М.: МЧС России, 2018. - 160 с.

3.Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.691, k.ú. Nové Sady u Olomouce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 17:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vynotováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211EX 1098/22 pro Soudní exekutor Pelikán Petr, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce

List vlastnictví: 691

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoš René Mgr., Na Krupičárně 1671/3, Radotín, 15300 Praha 5	740619/5313	136/2127
Berkyová Jessica, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	036203/5729	701/38286
Berkyová Lenka, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	806104/5355	1402/19143
Berkyová Sára, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	006024/5713	701/38286
Burget Vojtěch, Rooseveltova 409/47, Nové Sady, 77900 Olomouc	940713/5705	184/2127
Dokoupil Zdeněk, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	740517/5349	548/6381
Kaplan Jaroslav Mgr., Jarmily Glazarové 405/23, Hejčín, 77900 Olomouc	720214/3663	182/2127
Maidl Martin, Rooseveltova 409/47, Nové Sady, 77900 Olomouc	750222/5324	232/2127
Moučková Iveta, Trnkova 562/6, Nové Sady, 77900 Olomouc	675719/0066	539/6381
Stejskalová Petra, Podhradí 735/7a, 78335 Horka nad Moravou	855624/5797	559/6381
SJ Šik Jan doc. Mgr. Ph.D. a Šiková Monika MUDr., č.p. 543, 73912 Čeladná	720612/4200 705207/4953	407/6381
Václavíková Iveta, Rooseveltova 410/49, Nové Sady, 77900 Olomouc	685324/0097	436/6381
SJ Vánský Antonín a Vánská Petra, č.p. 77, 78346 Ústín	751230/5845 785312/4191 725116/4668	145/2127 554/6381
Zabloudilová Simona, Rooseveltova 409/47, Nové Sady, 77900 Olomouc		
SJ = společně jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcelsa	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 404		378	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nové Sady, č.p. 409, 410, byt.dům					
St. 405		322	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nové Sady, č.p. 409, 410, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Na parcele	
Nové Sady, č.p. 409, 410		byt.dům		St. 404	
				St. 405	
Č.p./					
Č.jednotky		Způsob využití		Typ	
				na LV	
409/1		byt		jednotky	
				domu a pozemku	
				jednotce	
				Podíl na	
				společných částech	
				Podíl na	
				domu a pozemku	
				jednotce	
				435/6381	
Spoluvlastníci 751230/5845 785312/4191; Vánský Antonín a Vánská Petra					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém výkonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce

List vlastnictví: 691

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Na parcele	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
409/2	byt	2333	byt.z.		182/2127
Spoluvlastníci 720214/3663; Kaplan Jaroslav Mgr.					
409/3	byt	1835	byt.z.		552/6381
Spoluvlastníci 940713/5705; Burget Vojtěch					
409/4	byt	1836	byt.z.		554/6381
Spoluvlastníci 725116/4668; Zabloudilová Simona					
409/5	byt	1834	byt.z.		136/2127
Spoluvlastníci 740619/5313; Bartoš René Mgr.					
409/6	byt	1837	byt.z.		696/6381
Spoluvlastníci 750222/5324; Mairl Martin					
410/1	byt	1838	byt.z.		539/6381
Spoluvlastníci 675719/0066; Mouchková Iveta					
410/2	byt	1839	byt.z.		436/6381
Spoluvlastníci 685324/0097; Václavíková Iveta					
410/3	byt	1840	byt.z.		548/6381
Spoluvlastníci 740517/5349; Dokoupil Zdeněk					
410/4	byt	1841	byt.z.		559/6381
Spoluvlastníci 855624/5797; Stejskalová Petra					
410/5	byt	6114	byt.z.		407/6381
Spoluvlastníci 720612/4200 705207/4953; Šik Jan doc. Mgr. Ph.D. a Šiková Monika MUDr.					
410/6	byt	1842	byt.z.		701/6381
Spoluvlastníci 036203/5729; Berkyová Jessica					
		806104/5355; Berkyová Lenka			1/6
		006024/5713; Berkyová Sára			2/3
					1/6

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

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Nové Sady, č.p. 409, 410

Listina Prohlášení vlastnicka budovy V9 3975/1998 ze dne 3.7.1998. Právní účinky vkladu ke dni 9.7.1998.

POLVZ:616/1998 Z-13500616/1998-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 17:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710814 Nové Sady u Olomouce

List vlastnictví: 691

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v částí B1, C, poznámky v částí D, listiny v částí E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomba), ze právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.02.2026 14:08:41

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

4.Kopie katastrální mapy, k.ú. Nové Sady u Olomouce



5. Cenová mapa CM 26 ke dni ocenění pro zjištěnou cenu

14.04.26 14:27

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce



6. Mapa oblasti, k.ú. Nové Sady u Olomouce, ul. Rooseveltova

