

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064913/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 402/13 Olomouc - Povel pro exekuční řízení č.j. 220 EX 1115/18.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Michal Suchánek LL.M., soudní exekutor
	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA

3 099 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.8.2026

Vyhotoveno: V Praze 7.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 402/13 (byt) v budově Povel č.p. 402, 403 (bytový dům, LV 473) na pozemcích parc. č. St. 612 (LV 473) a parc. č. St. 613 (LV 473) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 612 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 613 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 320/26009 v kat. území Povel, obec Olomouc, část obce Povel, okres Olomouc, zapsáno na LV 1727.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.4.2026 pod č.j. 220 EX 1115/18-241,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.7.2026,

- list vlastnictví č. 1727 ze dne 4.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.6.2026,
- vyznění o ohledání ze dne 7.7.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6230/2026-805. Podání k okamžiku 30.4.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #2126098,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7504/2026-805. Podání k okamžiku 25.5.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-18419/2025-805. Podání k okamžiku 19.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1861792,
- částečná kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Povel
Adresa nemovité věci: Heyrovského 402/19, 779 00 Olomouc

Místopis

Město Olomouc se nachází v Olomouckém kraji, cca 65 km severovýchodně od města Brno, cca 80 km jihozápadně od města Ostrava a cca 120 km jihovýchodně od města Pardubice. Městem protéká řeka Morava, Bystřice, Mlýnský a Trusovický potok. Části města jsou Bělidla, Černovír, Chomoutov, Chválkovice, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady, Nový Svět, Olomouc, Pavlovičky, Povel, Radíkov, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany a Týneček. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Povel v ulici Heyrovského č.p./č.o. 402/19 v sídlištní zástavbě.

Zastávka autobusu a tramvaje „Fakultní nemocnice“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Olomouc - Nová Ulice“ se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 451/23 Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 46 jednotek (23 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené.

Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 402/13 se nachází v budově č.p. 402 v 5. NP a její dispozice je 1+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na východní světovou stranu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	8,7 m ²
pokoj	15,9 m ²
předsíň	3,0 m ²
koupelna	2,0 m ²
WC	1,0 m ²
sklep	1,4 m ²
užitná plocha	32,0 m²

K bytu patří lodžie (3,6 m²). Plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 32,0 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů částečné kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 32/26009.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. St. 612 (LV 473) a parc. č. St. 613 (LV 473) stojí bytový dům s č.p. 402, 403. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemků je 453 m². Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 451/23, který je ve vlastnictví města Olomouc.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 23.7.2026 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 30 m² do 35 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Olomouc - Povel, Nová Ulice.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 402/13 Olomouc - Povel

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Jednotka č. 479/20 Olomouc - Nová Ulice			
Lokalita:	Brněnská č.p. 479			
Popis:	Byt o dispozici 1+1 s balkonem, který se nachází v 8. patře revitalizovaného panelového domu v klidné části Olomouce – Nová Ulice, ulice Brněnská. Dispozice bytu nabízí samostatný pokoj, kuchyň, koupelnu a vstupní chodbu. Byt je v původním stavu. K bytu náleží také balkon (3,11 m ²), který poskytuje příjemné venkovní posezení, a sklepní kóje (1,47 m ²). Byt se nachází ve vyhledávané lokalitě Nová Ulice, která nabízí kompletní občanskou vybavenost. Dům prošel revitalizací (zateplení fasády, plastová okna, upravené balkony).			
Užitná plocha:	31,29 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,02	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 30.4.2026 (V-6230/2026-805)
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 882 550	31,29	92 124	1,02	93 966



2.	Jednotka č. 480/2 Olomouc - Nová Ulice			
Lokalita:	Brněnská č.p. 480			
Popis:	Byt č. 480/2 se nachází ve městě Olomouc v části Nová Ulice v ulici Brněnská č.p. 480 . Dům má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	31,29 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 25.5.2026 (V-7504/2026-805)
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 200 000	31,29	102 269	0,95	97 156



3.	Jednotka č. 394/27 Olomouc - Povel			
Lokalita:	Heyrovského č.p. 394			
Popis:	Byt o dispozici 1+1 umístěný ve 4.NP panelového domu. Byt je v původním, udržovaném stavu s drobnými povrchovými úpravami (obklady, dlažby a podlahy). K bytu náleží sklepní kóje a lodžie.			
Užitná plocha:	33,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,06			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 100 000	33,00	93 939	1,06	99 575



Zdroj: realizovaný prodej z
19.12.2025
(V-18419/2025-805)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Jednotka č. 479/20 Olomouc - Nová Ulice											93 966,-
2 882 550,-	31	92 124,-	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	
2. Jednotka č. 480/2 Olomouc - Nová Ulice											97 156,-
3 200 000,-	31	102 269,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	
3. Jednotka č. 394/27 Olomouc - Povel											99 575,-
3 100 000,-	33	93 939,-	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	

Minimální jednotková porovnávací cena	93 966 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	96 899 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 575 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	96 899 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 100 768 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) 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.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) 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,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 402/13 Olomouc - Povel

3 100 768,- Kč

Porovnávací hodnota	3 100 768 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 099 000 Kč
slovy: Tři miliony devadesát devět tisíc Kč	

Silné stránky

- dopravní dostupnost a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 402/13 (byt) v budově Povel č.p. 402, 403 (bytový dům, LV 473) na pozemcích parc. č. St. 612 (LV 473) a parc. č. St. 613 (LV 473) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 612 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 613 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 320/26009 v kat. území Povel, obec Olomouc, část obce Povel, okres Olomouc, zapsáno na LV 1727.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.099.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 402/13 (byt) v budově Povel č.p. 402, 403 (bytový dům, LV 473) na pozemcích parc. č. St. 612 (LV 473) a parc. č. St. 613 (LV 473) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 612 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 613 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 320/26009 v kat. území Povel, obec Olomouc, část obce Povel, okres Olomouc, zapsáno na LV 1727.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklep.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.099.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 099 000 Kč

slovy: Tři miliony devadesát devět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1727	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3
Schematické znázornění	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064913/2026.

V Praze 7.8.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 06:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1115/18 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710784 Povel

List vlastnictví: 1727

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
402/13	byt		byt.z.	320/26009
Vymezeno v:				
	Budova	Povel, č.p. 402, 403, byt.dům, LV 473		
		na parcele St. 612, LV 473		
		St. 613, LV 473		
	Parcela	St. 612	zastavěná plocha a nádvoří	227m2
		St. 613	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 1115/18-117 ze dne
06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 19:14:19. Zápis proveden
dne 08.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-49892/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr.
Michal Suchánek 220 EX-1115/2018 -120 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu
k okamžiku 22.11.2023 19:20:30. Zápis proveden dne 28.11.2023; uloženo na
prac. Olomouc

Z-9126/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 06:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710784 Povel

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

190 00 Praha 9

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2189/21-53 ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 19:10:12. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-49900/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr. Michal Suchánek 220 EX-2189/2021 -55 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 19:15:29. Zápis proveden dne 28.11.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-9123/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 276/22-41 ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 19:10:08. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-49901/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr. Michal Suchánek 220 EX-276/2022 -43 ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 19:14:32. Zápis proveden dne 28.11.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-9122/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 709/23-31 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 06:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710784 Povel

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 19:08:42. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-49903/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr. Michal Suchánek 220 EX-709/2023 -33 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 19:11:12. Zápis proveden dne 28.11.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-9121/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Bryxova 763/46, 198 00 Praha 9

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 9 - JUDr. Milan Usnul 098 EX-00569/2024 -008 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2024 12:30:02. Zápis proveden dne 20.08.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-7231/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - JUDr. Milan Usnul 098 EX-00569/2024 -016 ze dne 15.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2024 12:30:02. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-7232/2024-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 098 EX-00569/2024 -16. Právní moc ke dni 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2024 16:30:12. Zápis proveden dne 08.10.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-8389/2024-805

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk - JUDr. Pavla Nevěřilová 225 EX-00274/2025 -004 ze dne 17.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 17:02:45. Zápis proveden dne 20.02.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-1493/2025-805

Související zápisy

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 06:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710784 Povel

List vlastnictví: 1727

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(týká se i podílu k pozemkům)

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk - JUDr. Pavla Nevěřilová 225 EX-00274/2025 -017 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 17:02:09. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-1489/2025-805

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-236/2026 -11 ze dne 06.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 22:02:31. Zápis proveden dne 16.03.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-2104/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 402/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-236/2026 -14 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 22:00:03. Zápis proveden dne 18.03.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-2160/2026-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 16:39:53. Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-10864/2023-805

Pro: Kittner Jiří, Blahoslavova 1008/5, 77900 Olomouc

RČ/IČO:

F *Vztah 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 06:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710784 Povel

List vlastnictví: 1727

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.05.2026 07:18:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

∇
451/23

°
612

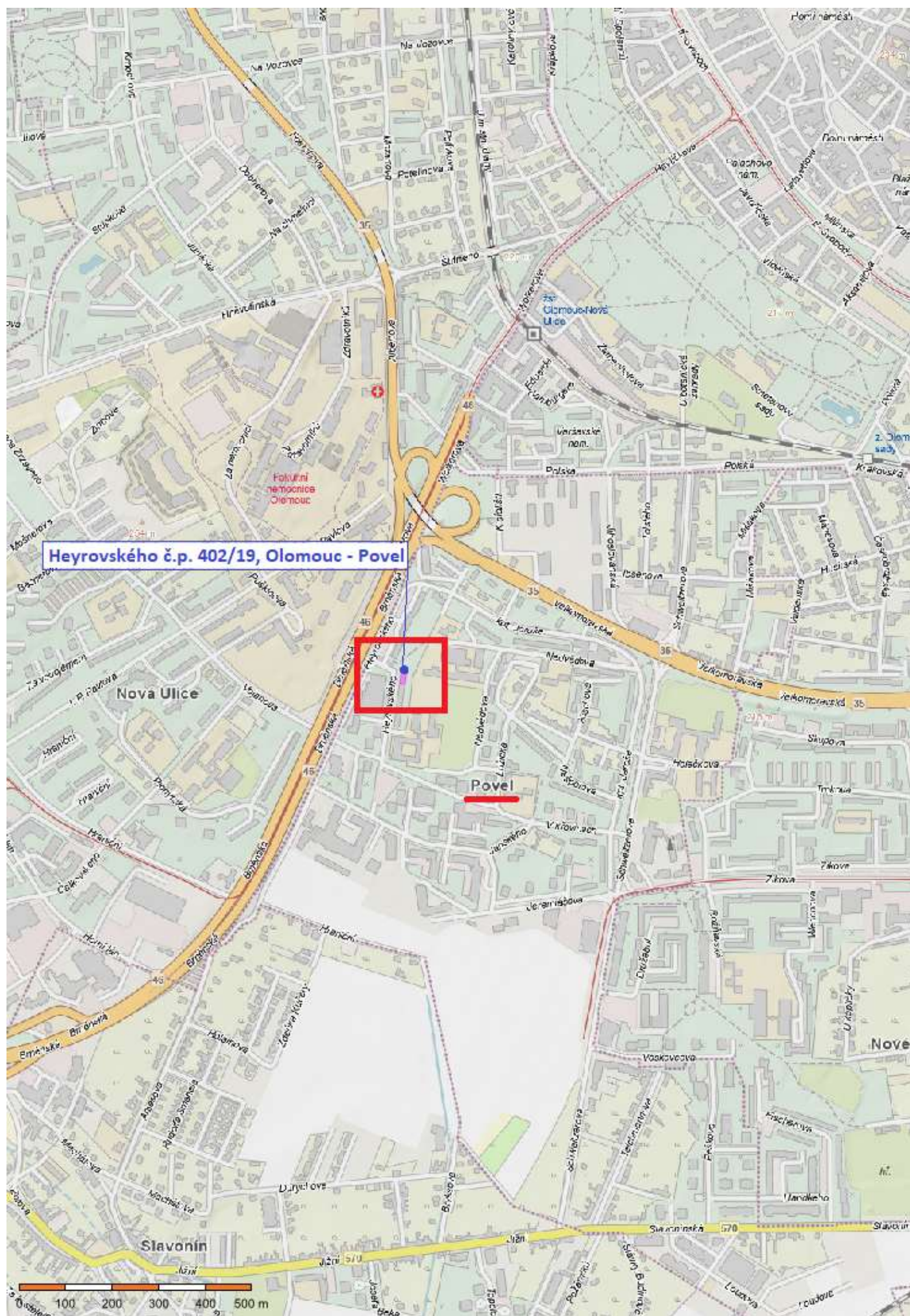
∇

°
613

°
614







Heyrovského č.p. 402/19, Olomouc - Povel

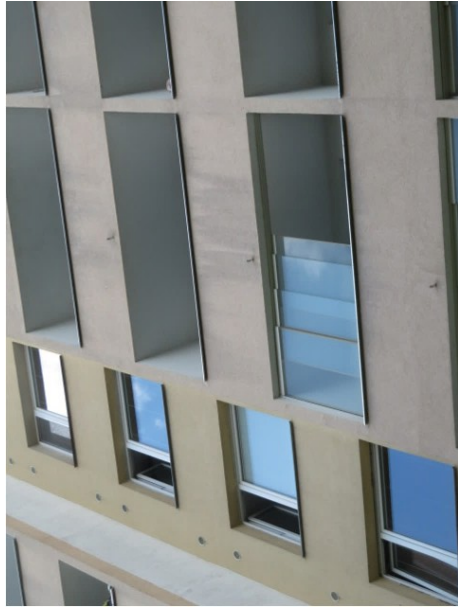
Povel

Nová Ulice

Slavonín

100 200 300 400 500 m





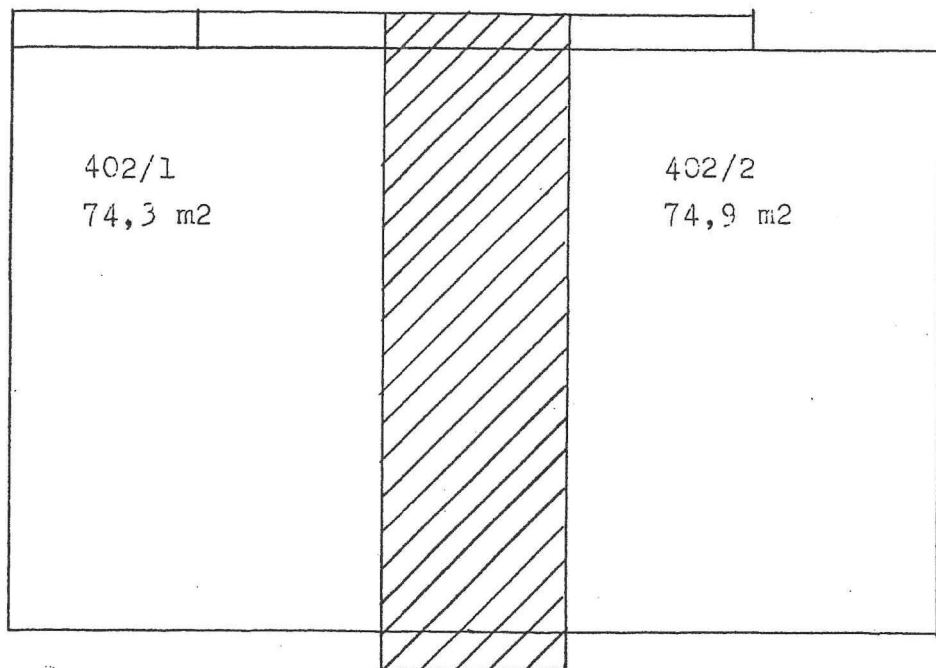


Schematicke uspořádání jednotek v obytném domě
 " Jaroslava Heyrovského 19 "

1. PP



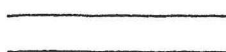
1. NP



Legenda :

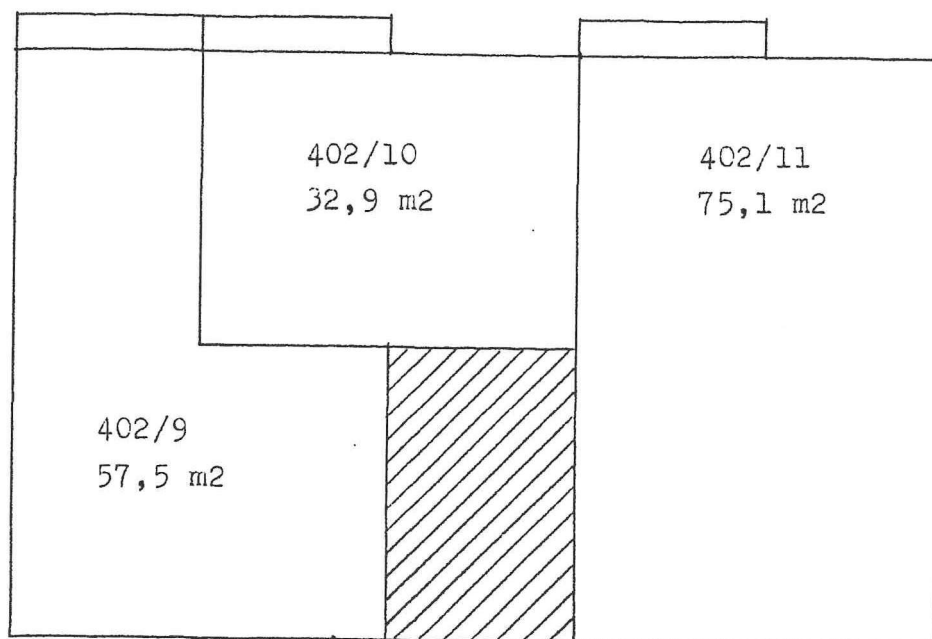


společné prostory domu



bytové jednotky

4.NP



5.NP

