ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 2230-06/20

NEMOVITÁ VĚC:	**LV č. 579:** **- stavba rodinného domu č.p. 480, pozemky parc.č. St. 679 a parc.č. 1308/24** **LV č. 137:** **- pozemek parc.č. 1308/6**
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Třinec, k.ú. Nebory
Adresa:	Nebory 480, 739 61 Třinec

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
LV č. 579 SJM Branný Ivo , Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 739 61 Třinec, podíl 1 / 1 LV č. 137 SJM Branný Ivo , Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 2 *SJM Spiewok Marek a Spiewoková Táňa, Nebory 545, 739 61 Třinec, podíl: 1 / 2*

OBJEDNAVATEL:	**Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.,** **insolvenční správce dlužníků - Ing. Ivo Branný, Kateřina Branná,**
Adresa:	Hvězdova 1716/b2, 140 78 Praha

ZHOTOVITEL:	**Ing. Tomáš Volek**
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: 724256828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. v rámci insolvenčního řízení č.j.: KSOS 14 INS 7041 / 2017 (ocenění stávajícího stavu)**

Stav ke dni:	13.1.2020	Datum místního šetření:	13.1.2020
Za přítomnosti:	vlastníka (Ing. Ivo Branný)		
Počet stran:	30 stran	Počet příloh: 7	Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 28.1.2020 **Ing. Tomáš Volek**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví SJM pana Ing. Ivo Branného a paní Kateřiny Branné, zapsané:

1. Na LV č. 579 v k.ú. Nebory, obec Třinec, okres Frýdek Místek. Jedná se o stavbu rodinného domu č.p. 480 (postavenou na parc.č. St. 679), pozemky parc.č. St. 679 (na pozemku stojí stavba Nebory, č.p. 480, rod.dům) a parc.č. 1308/24, vše včetně součástí a příslušenství.
2. Na LV č. 137 v k.ú. Nebory, obec Třinec, okres Frýdek Místek. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 1308/6, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení formou veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. a to k datu provedení místního šetření, tj. k 13.1.2020.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

<u>Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění</u>

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Nebory bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

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 vystihujíc 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné 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.

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).

b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 579 k.ú. Nebory ze dne 26.8.2019.

c) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 137 k.ú. Nebory ze dne 25.6.2019.

d) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Nebory.

e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.

- Znalecký posudek č. 19/05/57-1, který vyhotovil Ivo Trsťan dne 16.5.2019.
- Znalecký posudek č. 19/05/57-2, který vyhotovil Ivo Trsťan dne 16.5.2019.
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13.1.2011.
- Smlouva o zřízení věcného břemene chůze a umístění a vedení vodovodní přípojky ze dne 26.6.2012.

f) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.

h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.

i) Informace a podklady poskytnuté vlastníkem, panem Ing. Ivo Branným.

- Protokol č. 39857/2010 o rozboru vody ze studny na parc.č. 1308/24, vyhotovený Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě.

j) Informace a sdělení získána z internetových serverů (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).

l) Informace ze systému pojišťovny Kooperativa o záplavovém území (https://knz.koop.cz/).

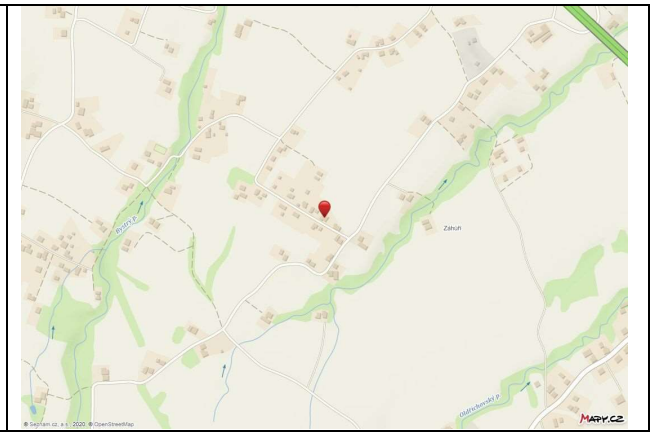
m) Územní plán města Třinec (https://www.msk.cz/cz/mapy/uzemni-plany-obci-58306/).

n) Nařízení vlády č. 189/2019 Sb. (Nařízení vlády o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení).

o) Mapa města a okolí (https://mapy.cz)

Místopis

Třinec je statutární město v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji, 32 km jihovýchodně od Ostravy, na území historického Těšínského Slezska. Žije zde přibližně 35 tisíc obyvatel. Město Třinec se skládá ze třinácti částí na dvanácti katastrálních územích. Předmět ocenění je situovaný na jihozápadě města Třinec v jeho městské části Nebory, v podhůří Moravskoslezských Beskyd, při vedlejší komunikaci v lokalitě převážně s novější zástavbou samostatně stojících rodinných domů. V docházkové vzdálenosti od domu není žádná občanská vybavenost. Zastávka autobusu MHD je od domu vzdálena cca 1,4 km.



Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	

veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:	
1308/23	Statutární město Třinec

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 480, je postavený na pozemku parc.č. St. 679. Kolem rodinného domu je situovaná oplocená zahrada převážně na parc.č. 1308/24 a částečně i na parc.č. 1308/6, využívána ve funkčním celku s rodinným domem. Pozemky jsou rovinaté, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru.

Přístup do rodinného domu je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Třinec.

Rodinný dům je napojen na vodovod z vlastní vrtané studny na parc.č. 1308/24, kanalizaci je svedena do jímky na parc.č. 1308/24 a el.NN z rozvodné skříně na jihozápadní hranici pozemku parc.č. 1308/24. V lokalitě nejsou provedené rozvody hlavních řadů inženýrských sítí vodovodu, kanalizace a plynu.

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

LV č. 579, k.ú. Nebory

Předmětem ocenění jsou

Pozemky:

- parc.č. St. 679 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m^2, na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p.480. Stavba rodinného domu je postavena na celé ploše pozemku.

- parc.č. 1308/24 - zahrada o výměře 1005 m^2. Na pozemku je postavena vrtaná studna zásobující rodinný dům vodou, drobná stavba kotce a venkovní úpravy standardního rozsahu. Součástí pozemku jsou trvalé porosty běžného rozsahu.

Pozemek je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení (viz. kapitola Věcná břemena).

Pozemky jsou rovinaté, uceleného nepravidelného tvaru.

Stavby:

- rodinný dům č.p. 480

Na pozemku parc.č. St. 679.

Jedná se o samostatně stojící stavbu rodinného domu, která je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod valbovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je složený ze dvou čtverců. Dispozičně rodinný dům obsahuje jeden byt s příslušenstvím a vnitřní garáž.

Dispoziční řešení:

1.NP - garáž pro 2 os. automobily, kotelna, šatna, chodba, schodiště, WC, koupelna, komora, ložnice, pokoj, pracovna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž a zimní zahrada.

Podkroví (sešikmené stropy) - schodiště, chodba, koupelna s WC, dva pokoje s šatnou.

Užitná plocha

Název				**Užitná plocha**
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	125,35 m^2	1,00	125,35 m^2	
garáž	35,40 m^2	0,50	17,70 m^2	
				143,05 m^2
Podkroví				
Výčet místností:	plocha		užitná plocha	
Obytná část	114,80 m^2		68,88 m^2	
				68,88 m^2
				211,93 m^2

**pozn.: do užitné plochy podkroví se sešikmenými stropy je započtena pouze plocha místností s výškou nad 1,3 m.*

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1.NP	227,00	2,95 m
Podkroví	127,70	3,00 m
	354,70 m^2	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	**1 190,00 m^3**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z bloků Porotherm tl. 30 cm. Stropní konstrukce jsou železobetonové s rovným podhledem. Střecha je valbová, krov je dřevěný, krytina je z betonové tašky. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. Vnější fasáda je zateplena kontaktním zateplovacím systémem se silikátovou omítkou. Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelnách, WC, částečně v garáži. Podlahy jsou betonové s textilními koberci a z keramické dlažby. Schody jsou betonové s textilním obkladem stupňů. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou dýhované plné nebo prosklené do obložkových zárubní. Vrata jsou sekční na el. pohon. Vytápění je ústřední teplovodní v 1.NP podlahové, pomocí tepelného čerpadla. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené v plastu. Ohřev TUV je zajištěn pomocí tepelného čerpadla a solárních panelů. Kanalizace je svedena do septiku. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, 2x vana, 1x sprchový kout, 2x WC. Ostatní vybavení tvoří centrální vysavač, rozvody antén.

**pozn.: kuchyň je ke dni ocenění vybavena kuchyňskou linkou se spotřebiči, která není součástí výsledné obvyklé ceny.*

Stáří a technický stav:

Dle informací z RÚIAN byl rodinný dům postaven a zkolaudován v roce 2010 (kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo). Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba. Zjištěné závady na místním šetření: stopy po drobném zatékání střešními okny v podkroví, uvolněná dlažba na chodbě v přízemí. Celkový stavebně technický stav je velmi dobrý.

Příslušenství a součástí :

- Vrtaná studna na parc.č. 1308/24 hloubky 20 m, která zásobuje dům vodou.

**pozn.: dle předloženého Protokolu č. 39857/2010 u vzorku vody ze studny odebraného 14.10.2010 není prokazatelně dodržen požadavek legislativy v ukazatelích - koliformní bakterie a požadavek legislativy je dodržen, ale dodržení není prokazatelné vzhledem k nejistotě výsledku v ukazatelích - chlor volný.*

- Kovový kotec pro psa s pultovou střechou v západním rohu parc.č. 1308/24.

- Venkovní úpravy standardního rozsahu na parc.č.1308/24. Jedná se o zpevněné plochy z betonové dlažby, venkovní schody z betonové dlažby, betonové obrubníky, oplocení včetně podezdívek, vstupní branka, přípojka vody ze studny, přípojka el.nn z rozvodné skříně, jímka 9 m^3, kanalizace do jímky).

- Součástí pozemku parc.č. 1308/24 jsou i okrasné a ovocné trvalé porosty standardního rozsahu bez výrazného vlivu na obvyklou cenu.

Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

LV č. 137, k.ú. Nebory (vlastnický podíl id. 1/2)

Předmětem ocenění jsou

Pozemek:

Část pozemku využívána s RD č.p. 480.

Část pozemku využívána s RD č.p. 545.

- parc.č. 1308/6 - zahrada o výměře 663 m^2. Jedná se o rovinatý pozemek uceleného lichoběžníkového tvaru. Ve skutečnosti je pozemek rozdělen oplocením v ose SV - JZ na část využívanou ve funkčním celku pod společným oplocením s oceňovaným rodinným domem č.p. 480 (levá část při pohledu z ulice) a na část využívanou ve funkčním celku pod společným oplocením s rodinným domem č.p. 545, který je ve vlastnictví spoluvlastníků pozemku - SJM Spiewok Marek a Spiewoková Táňa, Nebory 545, 73961 Třinec (pravá část při pohledu z ulice), viz. Situace.

Situace *(podklad: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)*

Na pozemku je postavena vrtaná studna hloubky 18m zásobující vodou rodinný dům č.p. 545, vedlejší stavba a venkovní úpravy standardního rozsahu.

Jako příslušenství k rodinnému domu č.p. 480 je využíváno společné oplocení, oplocení I, oplocení II, okapový chodník kolem jihovýchodní strany rodinného domu č.p. 480.

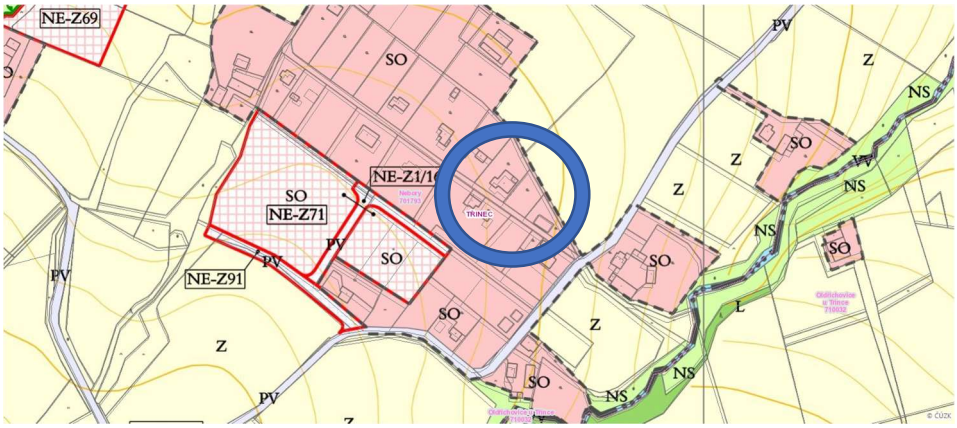
Jako příslušenství k rodinnému domu č.p. 545 je využívána vedlejší stavba - dřevěná kůlna se sedlovou střechou krytou vlnitým plechem, společné oplocení, oplocení III, oplocení IV včetně vjezdové brány na el. pohon a vstupní branky, zpevněná parkovací plocha ze zámkové dlažby u vjezdu za branou, přípojka vody ze studny k rodinnému domu č.p. 545 (dle sdělení je vedlejší stavba a uvedené venkovní úpravy tvořící příslušenství RD č.p. 545 ve výlučném vlastnictví SJM Spiewok Marek a Spiewoková Táňa a nejsou předmětem tohoto ocenění).

Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

Součástí pozemku jsou i okrasné a ovocné trvalé porosty standardního rozsahu bez výrazného vlivu na obvyklou cenu.

Pozemek je zatížen věcným břemenem chůze a umístěním vedení vodovodní přípojky a užívání studny (viz. kapitola Věcná břemena).

Dle územního plánu města Třinec leží pozemek ve stabilizované ploše stavební s funkčním využitím - SO - plochy smíšené obytné venkovské.



Zdroj: https://www.msk.cz/cz/mapy/uzemni-plany-obci-58306

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	Věcná břemena
ANO	Předkupní právo

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na LV č. 579 k.ú. Nebory a ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM na LV č. 137 k.ú. Nebory jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - Ing. Branný Ivo*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti, vyjma věcného břemene dolování, které je oceněno samostatně viz. výpočet níže.

Pozemek parc.č. 1308/24 k.ú. Nebory je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení (viz. kapitola Věcná břemena).
Pozemek parc.č. 1308/6 k.ú. Nebory je zatížen věcným břemenem chůze a umístěním vedení vodovodní přípojky a užívání studny (viz. kapitola Věcná břemena).
Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:
Nemovité věci na LV č. 579, k.ú. Nebory jsou využívané vlastníky SJM Ing. Ivo Branný a Kateřina Branná.
Nemovité věci na LV č. 137, k.ú. Nebory jsou využívané spoluvlastníky SJM Ing. Ivo Branný a Kateřina Branná (id. 1/2) a SJM Spiewok Marek a Spiewoková Táňa (id. 1/2).

OCENĚNÍ

1. LV č. 579, k.ú. Nebory

Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům s garáží**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je nabídka v souladu s poptávkou. **S přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu nemovitosti, k existenci ostatních rizik, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná**.

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	211,93 m^2
Obestavěný prostor:	1 190,00 m^3
Zastavěná plocha:	227,00 m^2
Plocha pozemku:	1 232,00 m^2

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Frýdek Místek tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Míru, Konská, Třinec,
Popis: Hledáte dům v Třinci? Chcete přijet a mít vždy dostatek prostoru na parkování? Máte děti a hledáte dům s dobrou dostupností? Pak je tento dům přesně pro Vás. Dům s dispozicí 6+1 může být volný ihned a díky tomu, že prošel kompletní rekonstrukcí, včetně zateplení obvodu domu a nové střechy, nemusíte mít v nejbližší době žádné náročnější investice. Dům je podsklepený. U domu je také prostorná garáž, vyhřívaná krbem. Na zahradě stojí pergola o velikosti 45 m2 s krbem. Za zastřešenou pergolou je klidová zóna zahrady, kde je možnost posezení pod širým nebem, stínící větve stromů. Při posezení v této části zahrady máte možnost grilovat své oblíbené maso, či zeleninu, zároveň i udit a při tom všem si užívat domácí pohody. Díky technické místnost se sprchovým koutem a WC, která se nachází vedle garáže, můžete slunné dny trávit s dětmi na zahradě. Nedaleko domu se nachází park, u kterého je školka pro děti od 6 měsíců do 6 let. Autobusová zastávka je cca 3 minuty od domu a do základní a střední školy to mají děti pěšky 15 minut. Zvu Vás na prohlídku Vašeho nového domova a už teď se těším.
Pozemek: 1 053,00 m^2
Užitná plocha: 147,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - stejná obec, lepší obč. vyb. v okolí	0,90
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Garáž - ano	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,92

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	147,00	30 612	0,75	**22 959**

Název: **2.**
Lokalita: Nebory, Třinec,
Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím na prodej novostavbu rodinného domu v Třinci, v Neborech. Nemovitost se nachází v krásném , klidném místě, s úžasným výhledem na Beskydy, ale s dobrou dostupností do centra Třince. Stavba je před dokončením. Zděná novostavba je atypicky řešena pro větší rodinu, nebo pro rodinu se staršími rodiči. Dispozičně dům je řešen takto :v přízemí se nachází čtvercová kuchyň, spojená prostornou jídelnou, na kterou plynule navazuje velký, slunný, obývací pokoj s francouzskými okny, a velkou venkovní terasou, předsíň, WC a koupelna s oknem, menší technická místnost. V patře je umístěna samostatná kuchyň, atypicky řešena větší ložnice, s americkou šatnou a koupelnou s WC a sprchovým koutem, dva pokoje a další koupelna s WC. Na pozemku je postaven altán s krbem. Celková výměra pozemku je 2112 m2.Cena nezahrnuje dokončení vnitřního interiéru. Zde je obrovská výhoda vlastního výběru vnitřního interiéru novostavby, dotvořit si svůj styl, výběrem podlah, dlažeb, kachliček, sanity, dveří, zárubní apod. Nenechte si ujít možnost bydlet na takto lukrativním místě. Uvedením energetické třídy G plníme zákonnou povinnost dle zákona o hospodaření energií, průkaz k předmětné nemovitosti je v současnosti zpracováván. Financování zajistíme vlastním hypotečním centrem - s možností financovat u všech bank a stavebních spořitelen v ČR. Úrokové sazby od 2,04%.
Pozemek: 2 112,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - stejná lokalita	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné, ale není plně dovybaven	1,10
K4 Garáž - není	1,05
K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,92

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 680 000	200,00	23 400	0,86	**20 124**

Název: **3.**

Lokalita: Dolní Líštná , Třinec,

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout rodinný dům ve velmi dobré stavu o velikosti 6+1 o celkové užitné ploše 248 m2 s rybníčkem, dvěma garážemi, velkou terasou a oplocenou udržovanou zahradou (celkem 2 226 m2). Nemovitost je postavena v klidné lokalitě Dolní Lištná s dobrou dostupností do centra Třince (MHD) a s krásným výhledem na Javorový a Beskydy. V přízemí se nachází tři prostorné pokoje s krbem a balkónem, kuchyně, komora, hala, WC, koupelna, obytná plocha cca 104 m2. Dispozice pokojů lze ještě upravit dle vlastního přání, některé příčky nejsou nosné. V patře je k dispozici velká ložnice, pracovna a dětský pokoj s balkonem. Nemovitost je celá podsklepená, napojená na veřejné inženýrské sítě, vodu, plyn, elektřinu i kanalizaci. Vytápění je možné plynovým kotlem, krbem a také kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. K rodinnému domu je dobrý přístup po obecní asfaltové komunikaci. V místě je veškerá občanská vybavenost a lokalita je zajímavá hlavně pro její polohu a turistickou atraktivitu. Přijďte se přesvědčit o kráse téhle lokality. Rádi Vám poskytneme více informací.

Pozemek: 2 226,00 m^2

Užitná plocha: 208,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Garáž - ano	1,00
K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,92

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 000 000	208,00	19 231	0,75	**14 423**

Název: **4.**

Lokalita: Smilovice u Třince, Smilovice,

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům o zastavěné ploše cca 120m2 na pozemku o rozloze cca 1200m2. Dům se nachází v žádané a velmi oblíbené lokalitě obci Smilovice u Třince. Dům prošel nákladnou rekonstrukcí. V přízemí je vstupní hala s podlahovým topením, jeden velký prostorný pokoj, samostatné wc, koupelna a garáž(kotelna), kterou lze upravit dle vlastních

představ. Na patře je kuchyň s novou kuchyňskou linkou se zabudovanými spotřebiči, jídelnou a balkonem, která je rovněž propojená s obývací místností, kde jsou umístěna krbová kamna. Dále se tam nachází koupelna s vanou a 3 pokoje. K domu náleží hospodářská budova a sklípek. V domě je zaveden plyn a elektřina, vodu zabezpečuje vlastní studna. Obecní vodovod bude v blízké době napojen. Pro více informací a případnou prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Rovněž nabízíme možnost zajištění výhodného financování.

Pozemek: 1 200,00 m^2
Užitná plocha: 240,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - menší sousední obec	1,05
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Garáž - hospod. budova	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,92

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 550 000	240,00	14 792	0,87	**12 869**

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 869 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 594 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 959 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány za jednotkové ceny v rozmezí 12.869,- Kč/m^2 až 22.959,- Kč/m^2 užitné plochy. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 17.594,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**17 594 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	211,93 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 728 696 Kč**

Věcná břemena

Věcné břemeno na LV č. 579

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení,

- strpění a umístění zařízení distribuční soustavy,

- zdržení se provádění činností, které by ohrozily spolehlivost a bezpečnost provozu distribuční soustavy na části parcely dle geom. plánu č. 799-39/2010.

Povinnost k pozemku parc. č. 1308/24, v katastrálním území Nebory, v obci Třinec, Okres Frýdek-Místek.

Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., IČ: 24729035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín.

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2011.

Věcné břemeno dražbou nezanikne.

Charakter a rozsah věcného břemene nemá zásadní vliv na stanovenou výslednou cenu obvyklou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2. LV č. 137, k.ú. Nebory

Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pozemek parc.č. 1308/6

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	663,00 m^2

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a údaje z realitní inzerce. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto pozemky:

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Třinec - Nebory, okres Frýdek-Místek
Popis: Nabízíme k prodeji rovinatý pozemek v obci Nebory. Elektřina a voda je na pozemku, plyn v dosahu cca 50m. Celková plocha pozemku je 9 871 m2 část této ploch o výměře cca 6 500 m2 je územním plánem určena pro výstavbu. Zbytek je možné využít jako přilehlé zahrady, nebo obslužné plochy. 303 kč/m2.
Pozemek: 9 871,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Velikost - výrazně větší	1,10
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné	1,00
K6 Příslušenství - bez příslušenství	1,10

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 990 000	9 871	303	1,09	**330**

Název: **2.**
Lokalita: Nebory, Třinec
Popis: Rovinatý pozemek v druhu orná půda, lichoběžníkový tvar. Příjezd po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na el.NN. Územní plán: plochy změn SO - smíšené obytné centrální
Pozemek: 1 617,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2019 1,00
K2 Lokalita - stejná 1,00
K3 Velikost - větší 1,05
K4 Tvar pozemku - obdobný 1,00
K5 Inženýrské sítě - horší/bez přípojek IS 1,20
K6 Příslušenství - bez příslušenství 1,10

Zdroj: informace o ceně u KN V-4117/2019

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
475 000	1 617	294	1,39	**409**

Název: **3.**
Lokalita: Nebory, Třinec
Popis: Rovinatý pozemek v druhu orná půda, tvar do písmene L. Příjezd po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na vodovod a el.NN. Územní plán: plochy stabilizované SO - smíšené obytné centrální
Pozemek: 1 652,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2019 1,00
K2 Lokalita - stejná 1,00
K3 Velikost - větší výměra 1,05
K4 Tvar pozemku - obdobný 1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobné 1,00
K6 Příslušenství - bez příslušenství 1,10

Zdroj: informace o ceně u KN V-3551/2019

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
394 828	1 652	239	1,16	**277**

Název: **4.**
Lokalita: Guty, Třinec
Popis: Rovinaté pozemky v druhu orná půda, tvar lichoběžníkový. Příjezd po nezpevněné komunikaci. Možnost napojení na vodovod a el.NN. Územní plán: plochy změn SO - smíšené obytné centrální
Pozemek: 1 705,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2019 1,00
K2 Lokalita - obdobná/sousední, po nezpev. komunikaci 1,10
K3 Velikost - větší výměra 1,05
K4 Tvar pozemku - obdobný 1,00
K5 Inženýrské sítě - horší/bez přípojek IS 1,20
K6 Příslušenství - bez příslušenství 1,10

Zdroj: Kupní smlouva V-384/2019

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]

400 675	1 705	235	1,52	**357**

Název: **5.**
Lokalita: Třinec - část obce Guty, okres Frýdek-Místek
Popis: Hledáte pozemek s neodolatelným výhledem? Exkluzivně nabízím stavební pozemek pro výstavbu vašeho vysněného domu pod Javorovým vrchem, s jedinečným výhledem. Pozemek se nachází v obci Třinec-Guty, nedaleko centra města Třince cca 10 min autem nebo autobusem - zastávka je vzdálená jen 50m od pozemku, proto je vhodný jak pro rodiny s dětmi tak pro starší občany. Kdyby se vám náhodou zrovna nechtělo vařit můžete navštívit nedalekou restauraci Gutskou Baštu a pro maminky, které si chtějí odpočinout od svých malých ratolestí je tady mateřská škola. Inženýrské sítě - elektřina na hranici pozemku, voda se řeší vrtanou studnou a odpady ČOV nebo žumpou.
Pozemek: 1 705,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Lokalita - obdobná, sousední lokalita	1,00
K3 Velikost - větší	1,05
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - horší	1,20
K6 Příslušenství - bez příslušenství	1,10

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
789 000	1 705	463	1,25	**579**

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	277 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	390 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	579 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání tří zrealizovaných prodejů a dvou inzerovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (redukce na pramen ceny, velikost pozemku, poloha, možnost napojení na inženýrské sítě, využití dané územním plánem, atd.).

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 277 Kč/m^2 až 579 Kč/m^2.

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažuji jednotkovou tržní cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 400,-

Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**400 Kč/m^2**
Výměra pozemku	663,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	265 200

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Popis řešení:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení obvyklé ceny pro případ prodeje podílu id. 1/2 může činit 15% (redukující koeficient 0,85).

Porovnávací hodnota před korekcí ceny			**265 200 Kč**
spoluvlastnický podíl			
		* 1 / 2 =	132 600,00
redukující koeficient	* 0,85	=	112 710,00
Výsledná porovnávací hodnota			**112 710 Kč**

Věcná břemena

Věcné břemeno na LV č. 137

Věcné břemeno (podle listiny),

- chůze,

- umístění i vedení vodovodní přípojky a užívání studny.

Povinnost k pozemku parc. č. 1308/6, v katastrálním území Nebory, v obci Třinec, Okres Frýdek-Místek.

Oprávnění pro pozemek parc. č. St. 689, pozemek parc. č. 1308/21, v katastrálním území Nebory, v obci Třinec, Okres Frýdek-Místek.

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2012. (dražbou nezanikne).

Věcné břemeno dražbou nezanikne.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/97 Sb.

Roční užitek:

Roční užitek je stanoven na základě simulovaného nájmu jako dané procento z obvyklé ceny pozemku zjištěné porovnávací metodou (viz. výpočet výše). Procentní podíl z ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se pohybuje mezi 4 až 8%. Pro daný případ volím hodnotu 6%.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek:

Výměra: 663,00 m^2
Jednotková cena: 400,- Kč/m^2
Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %
Obvyklé nájemné: 663,00 m^2 * 400,- Kč/m^2 * 5,00 % = 13 260,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: odborným odhadem cca 45 % výměry pozemku
13 260,- Kč/rok * 45 % = 5 967,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 5 967,- Kč
Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
5 967,- Kč * 5 let = 29 835,- Kč

VB - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**29 835,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**14 917,50 Kč**
Hodnota věcného břemene – po zaokrouhlení činí	**=**	**15 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. LV č. 579, k.ú. Nebory

Porovnávací hodnota

Rodinný dům s pozemky	3 728 696,40 Kč

Věcná břemena

Věcné břemeno *(vázne na nemovitých věcech a v dražbě nezaniká)*	10 000,- Kč

LV č. 579 - Obvyklá cena (tržní hodnota)
3 700 000 Kč*

slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

** po zohlednění váznoucích věcných břemen*

LV č. 579 - Obvyklá cena (tržní hodnota)
3 710 000 Kč*

slovy: Třimilionysedmsetdesettisíc Kč

** bez zohlednění váznoucích věcných břemen*

2. LV č. 137, k.ú. Nebory (id. ½)

Porovnávací hodnota

Pozemek parc.č. 1308/6	112 710,- Kč

Věcná břemena

Věcné břemeno *(vázne na nemovitých věcech a v dražbě nezaniká)*	15 000,- Kč

LV č. 137 - Obvyklá cena (tržní hodnota)
98 000 Kč

slovy: Devadesátosmtisíc Kč

** po zohlednění váznoucích věcných břemen*

LV č. 137 - Obvyklá cena (tržní hodnota)
113 000 Kč

slovy: Stotřinácttisíc Kč

** bez zohlednění váznoucích věcných břemen*

Silné stránky

- velmi dobrý stavebně technický stav, dostatečně velké pozemkové zázemí, vnitřní garáž, využití v souladu s územním plánem města.

Slabé stránky

- absence vodovodního, plynového a kanalizačního řadu v okolí domu, napojení pouze na el.nn a vrtanou studnu (problémy s kvalitou vody, viz. text), větší docházková vzdálenost zastávky MHD a obč. vyb. (cca 25 min. chůze), podílové spoluvlastnictví zahrady (parc.č. 1308/6).

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji **obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí zapsaných:**

1. **Na LV č. 579 v k.ú. Nebory, obec Třinec, okres Frýdek Místek - stavby rodinného domu č.p. 480 (postavené na parc.č. St. 679), pozemků parc.č. St. 679 (na pozemku stojí stavba Nebory, č.p. 480, rod.dům) a parc.č. 1308/24, vše včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění 13.1.2020, po zaokrouhlení na:**

3 700 000 Kč*

slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

** po zohlednění váznoucích věcných břemen*

2. **Na LV č. 137 v k.ú. Nebory, obec Třinec, okres Frýdek Místek - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 1308/6, včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění 13.1.2020, po zaokrouhlení na :**

98 000 Kč

slovy: Devadesátosmtisíc Kč

** po zohlednění váznoucích věcných břemen*

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.7

Ve Velaticích 28.1.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2230-06/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Listy Vlastnictví	4
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	2

LV 579

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.08.2019 11:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598810 Třinec**

Kat.území: **701793 Nebory** List vlastnictví: **579**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec	**740221/5139 766127/4940**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 679	**227**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **Nebory, č.p. 480, rod.dům**				
1308/24	**1005**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Stavby

Typ stavby			
Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Nebory, č.p. 480	**rod.dům**	**St. 679**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
-strpění a umístění zařízení distribuční soustavy
-zdržení se provádění činností, které by ohrozily spolehlivost a bezpečnost provozu distribuční soustavy na části parcely dle geom. plánu č. 799-39/2010

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k
Parcela: 1308/24

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2011.**
V-101/2011-832

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
zajištění pohledávek vyplývajících z Úvěrové smlouvy č. 507/034/09/1/01, jistina úvěru ve výši 2.000.000,-Kč

Oprávnění pro
GLP s.r.o., Újezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05058431

Povinnost k
Stavba: Nebory, č.p. 480

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2009.**
V-3374/2009-832

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.08.2019 11:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 579

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

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2016. Zápis proveden dne 30.12.2016.
V-5458/2016-832

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2017. Zápis proveden dne 22.02.2017.
V-394/2017-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◇ Zástavní právo smluvní
zajištění pohledávek vyplývajících z Úvěrové smlouvy č. 507/034/09/1/01, jistina úvěru ve výši 2.000.000,-Kč

Oprávnění pro
GLP s.r.o., Ujezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05058431

Povinnost k
Parcela: St. 679, Parcela: 1308/24

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2009.
V-2927/2009-832

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2016. Zápis proveden dne 30.12.2016.
V-5458/2016-832

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2017. Zápis proveden dne 22.02.2017.
V-394/2017-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◇ Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky v celkové výši 3.311.261,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
Fin - stal s.r.o., č.p. 6, 73939 Lučina, RČ/IČO: 26881853

Povinnost k
Parcela: St. 679, Parcela: 1308/24
Stavba: Nebory, č.p. 480

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 16.03.2015.
V-653/2015-832

Pořadí k 13.02.2015 10:00

◇ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 46.385,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek, Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k
Parcela: St. 679, Parcela: 1308/24

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.08.2019 11:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 579

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

Typ vztahu

Povinnost k
Stavba: Nebory, č.p. 480

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního pojištění Frýdek-Místek 48002-220-8030/2017 -01857/SUR-1 ze dne 04.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.04.2017. Zápis proveden dne 28.04.2017.
V-1529/2017-832

Pořadí k 06.04.2017 15:31

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

◇ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána,Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k
Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-49676/2015 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2015. Zápis proveden dne 01.12.2015; uloženo na prac. Přerov
Z-16663/2015-808

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Ivo Branný, nar.21.2.1974

Povinnost k
Parcela: St. 679, Parcela: 1308/24
Stavba: Nebory, č.p. 480

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-49676/2015 -20 Exekutorský úřad Přerov - soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2015. Zápis proveden dne 25.01.2016; uloženo na prac. Karviná
Z-4966/2015-803

Související zápisy
Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-49676/2015 -191 "se odročuje na neurčito" (26 EXE 7895/2015-16) ze dne 28.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-1917/2017-832

◇ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Karola Slivky 125/20, 733 01 Karviná

Povinnost k
Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00584/2016 -007 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.08.2019 11:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 579

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

Typ vztahu

19.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne 26.02.2016; uloženo na prac. Karviná
Z-726/2016-803

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 679, Parcela: 1308/24
Stavba: Nebory, č.p. 480

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná,Mgr.Simona Kiselová 171 EX-00584/2016 -032 (29 EXE 2332/2016-9) ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne 01.03.2016; uloženo na prac. Třinec
Z-562/2016-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karviná, Mgr. Simona Kiselova 171 EX-00584/2016 -032 (29 EXE 2332/20169). Právní moc ke dni 01.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2017. Zápis proveden dne 22.02.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-362/2017-832

◇ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k
Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169 EX-1185/2016 -10 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.04.2016. Zápis proveden dne 18.04.2016; uloženo na prac. Brno-město
Z-4933/2016-702

◇ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k
Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-23092/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 29.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2017. Zápis proveden dne 03.03.2017; uloženo na prac. Přerov
Z-2817/2017-808

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 679, Parcela: 1308/24
Stavba: Nebory, č.p. 480

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-23092/2016 -34 (26 EXE 5170/2016-10) ze dne 28.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2017. Zápis proveden dne 06.03.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-450/2017-832

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.08.2019 11:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 579

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

◇ Smlouva kupní ze dne 23.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2005.
V-1436/2005-832

Pro: Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec *RČ/IČO:* 740221/5139 766127/4940

◇ Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 12.11.2009.
Z-8444/2009-832

Pro: Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec *RČ/IČO:* 740221/5139 766127/4940

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1308/24	74600	1005

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ***Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.***

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 26.08.2019 12:14:32*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

LV 137

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2019 20:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598810 Třinec**

Kat.území: **701793 Nebory** List vlastnictví: **137**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec	**740221/5139 766127/4940**	**1/2**
SJM Spiewok Marek a Spiewoková Táňa, Nebory 545, 73961 Třinec	**820505/4935 845403/4930**	**1/2**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1308/6	**663**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  -chůze
  -umístění i vedení vodovodní přípojky a užívání studny
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 689, Parcela: 1308/21
  Povinnost k
  Parcela: 1308/6
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2012.**
  V-1977/2012-832
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k zajištění pohledávky ve výši 46.385,- Kč s příslušenstvím
  ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek, Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek
  Povinnost k
  Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139 766127/4940
  Parcela: 1308/6
  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního pojištění Frýdek-Místek 48002-220-8030/2017 -01885/SUR-1 ze dne 04.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.04.2017. Zápis proveden dne 28.04.2017.**
  V-1530/2017-832
  Pořadí k **06.04.2017 15:31**

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2019 20:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 137

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

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána,Komenského 1294/38,750 02 Přerov
  Povinnost k
  Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-49676/2015 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2015. Zápis proveden dne 01.12.2015; uloženo na prac. Přerov
  Z-16663/2015-808

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(k podílu 1/2)
povinný: Ivo Branný, nar.21.2.1974
Povinnost k
Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139 766127/4940
Parcela: 1308/6
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-49676/2015 -20 Exekutorský úřad Přerov - soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2015. Zápis proveden dne 25.01.2016; uloženo na prac. Karviná
Z-4966/2015-803

Související zápisy
Drážební vyhláška
Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení drážebního jednání Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 Ex-49676/2015 -191 "se odročuje na neurčito" (26 EXE 7895/2015-16) ze dne 28.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-1917/2017-832

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Karola Slivky 125/20, 733 01 Karviná
  Povinnost k
  Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00584/2016 -007 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne 19.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne 26.02.2016; uloženo na prac. Karviná
  Z-726/2016-803

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
povinný:Ing.Ivo Branný,nar.21.2.1974
Povinnost k
Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139 766127/4940
Parcela: 1308/6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2019 20:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 137

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná,Mgr.Simona Kiselová 171 EX-00584/2016 -032 (29 EXE 2332/2016-9) ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne 01.03.2016; uloženo na prac. Třinec
Z-562/2016-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karviná, Mgr. Simona Kiselová 171 EX-00584/2016 -032 (29 EXE 2332/20169). Právní moc ke dni 01.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.02.2017. Zápis proveden dne 22.02.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-362/2017-832

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno
  Povinnost k
  Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169 EX-1185/2016 -10 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.04.2016. Zápis proveden dne 18.04.2016; uloženo na prac. Brno-město
  Z-4933/2016-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
povinný:Ing.Ivo Branný,nar.21.2.1974
Povinnost k
Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139 766127/4940
Parcela: 1308/6
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město,Mgr.Lucie Valentová 169 EX-1185/2016 -25 ze dne 13.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2016. Zápis proveden dne 28.04.2016; uloženo na prac. Třinec
Z-937/2016-832
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169 EX-1185/2016 -25. Právní moc ke dni 04.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2017. Zápis proveden dne 28.02.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-409/2017-832

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov
  Povinnost k
  Branný Ivo Ing., Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-23092/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 29.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2017. Zápis proveden dne 03.03.2017; uloženo na prac. Přerov
  Z-2817/2017-808

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód 832,
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2019 20:55:02*

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 701793 Nebory List vlastnictví: 137

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 v SJM
Povinnost k
Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec, RČ/IČO: 740221/5139 766127/4940
Parcela: 1308/6
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 EX-23092/2016 -34 (26 EXE 5170/2016-10) ze dne 28.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2017. Zápis proveden dne 06.03.2017; uloženo na prac. Třinec
Z-450/2017-832

Písemby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 27.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2013.**
  V-471/2013-832
  Pro: Spiewok Marek a Spiewoková Táňa, Nebory 545, 73961 Třinec *RČ/IČO:* 820505/4935 845403/4930
  Branný Ivo Ing. a Branná Kateřina, Nebory 480, 73961 Třinec 740221/5139 766127/4940

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1308/6	74600	663

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

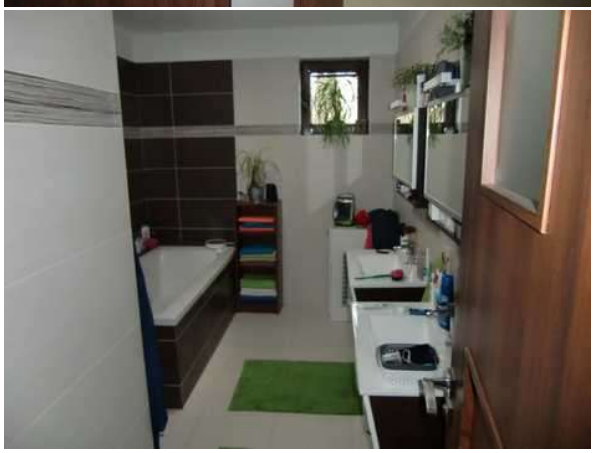
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno: 25.06.2019 20:55:52

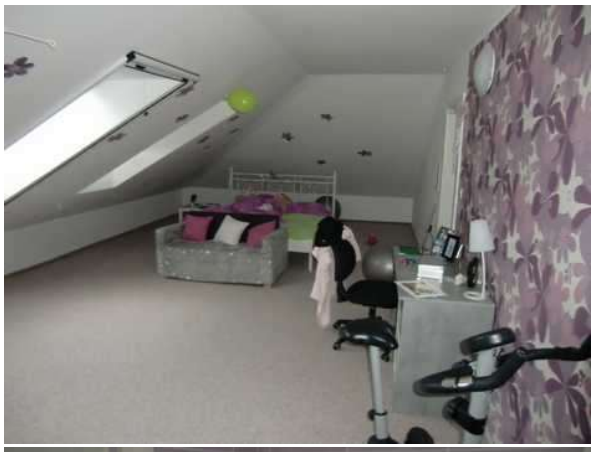
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód 832,
strana 4

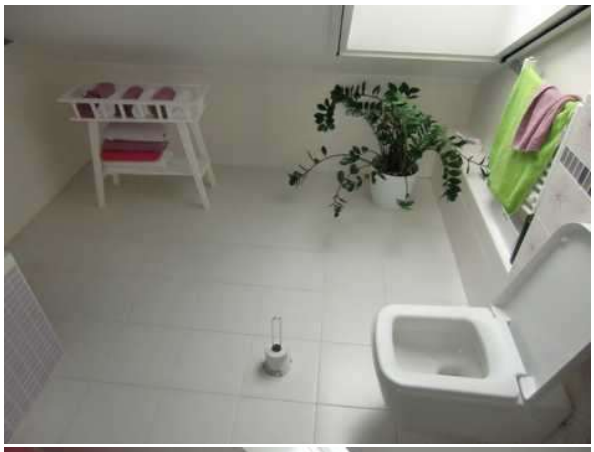
Snímek z katastrální mapy

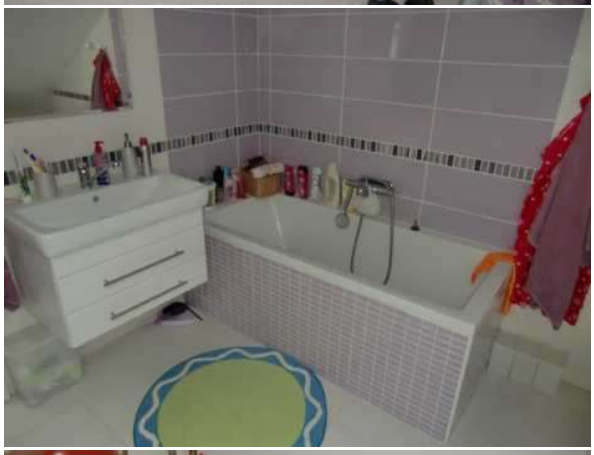
LV č. 579 - žlutě, LV č. 137 - zeleně

Fotodokumentace









PAPÍR