

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13101-323/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 400/15
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Stará Ves 78, Bílovec, okres Nový Jičín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	19.02.2021
Zpracováno ke dni:	19.02.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ rodinného domu č.p. 78 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 8 a 289/3 v obci Bílovec, okres Nový Jičín, katastrální území Stará Ves u Bílovce.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyjádření provozovatelů inženýrských sítí, fotodokumentace, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 78, obec Bílovec
Adresa předmětu ocenění:	Stará Ves 78, Bílovec, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Bílovec
Ulice:	
Katastrální území:	Stará Ves u Bílovce

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření proběhlo dne 19.02.2021. V den místního šetření nebyla provedena prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov	1/2
Vala Ladislav, Nedbalova 620/2, Město, 73601 Havířov	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 78 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 8 a 289/3 v obci Bílovec, okres Nový Jičín, katastrální území Stará Ves u Bílovce.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - v katastru nemovitostí není evidovaná garáž a kůlna.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Je zde pravděpodobně vybudováno obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1930.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je cihlová. Objekt má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům je bez vnějších omítek a zateplení pláště není provedeno. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Užitná plocha činí odhadem 100 m².

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpady jsou pravděpodobně svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Vytápění domu je na tuhá paliva.

Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží zděná garáž a dřevěná kůlna.

Dům je situovaný na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy, včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V obci jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1930
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	chybí
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 100 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 100 m ² .
	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	pravděpodobně jímka

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	tuhá paliva
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	zděná garáž, dřevěná kůlna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severovýchodní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v obci, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	V době místního šetření nebyl zpracovateli znaleckého posudku umožněn přístup do oceňované nemovitosti. Znalecký posudek je zpracován pouze na základě vnější obhlídky a dostupných informací.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními

poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

Vzhledem k tomu, že zpracovateli nebylo umožněno zaměření nemovitosti, není provedeno ocenění dle cenového předpisu.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 78, obec Bílovec

Rodinný dům Stará Ves č.p. 78 obec Bílovec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bílovec, okres Nový Jičín	100 m ²	Před rekonstrukcí	1026 m ²	garáž, kůlna
1	Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	123 m ² , Patrový	Dobrý	1045 m ²	garáž
2	Bílovec, okres Nový Jičín	157 m ² , Patrový	Dobrý	429 m ²	garáž
3	Lubojaty, Bílovec, okres Nový Jičín	174 m ² , Patrový	Dobrý	1224 m ²	hospodářská přístavba a garáž s dílnou, venkovní posezení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10.569,11 Kč	Nepoužit	10.569,11 Kč	1.00	0.99	1.05	1.01	0.99	1.00	1.0394	10.168,47 Kč
2	11.464,97 Kč	Nepoužit	11.464,97 Kč	1.00	0.97	1.10	0.74	0.99	1.00	0.7817	14.666,71 Kč
3	13.735,63 Kč	Nepoužit	13.735,63 Kč	1.00	0.96	1.05	1.07	1.03	1.00	1.1109	12.364,42 Kč
Celkem průměr											12.399,87 Kč
Minimum											10.168,47 Kč
Maximum											14.666,71 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.249,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.150,54 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											14.649,20 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$12.399,87 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$100,00 \text{ m}^2$$

$$= 1.239.987 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.240.000,-- \text{ Kč}$$

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti:

$$620.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům Stará Ves č.p. 78 obec Bílovec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bílovec, okres Nový Jičín	100 m ²	Před rekonstrukcí	1026 m ²	garáž, kůlna
1	Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	123 m ² , Patrový	Dobrý	1045 m ²	garáž
2	Bílovec, okres Nový Jičín	157 m ² , Patrový	Dobrý	429 m ²	garáž
3	Lubojaty, Bílovec, okres Nový Jičín	174 m ² , Patrový	Dobrý	1224 m ²	hospodářská přístavba a garáž s dílnou, venkovní posezení

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.569,11	-	10.569,11
2	11.464,97	-	11.464,97
3	13.735,63	-	13.735,63
Maximální hodnota		13.735,63	(případ č.3)
Minimální hodnota		10.569,11	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,2996	OK
Aritmetický průměr		11.923,24	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Stará Ves č.p. 78 obec Bílovec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Bílovec, okres Nový Jičín	100 m ²	Před rekonstrukcí	1026 m ²	garáž, kůlna	X
1	Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	123 m ² , Patrový	Dobrý	1045 m ²	garáž	3
2	Bílovec, okres Nový Jičín	157 m ² , Patrový	Dobrý	429 m ²	garáž	1
3	Lubojaty, Bílovec, okres Nový Jičín	174 m ² , Patrový	Dobrý	1224 m ²	hospodářská přístavba a garáž s dílnou, venkovní posezení	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.569,11	-	10.569,11	3	31.707,33
2	11.464,97	-	11.464,97	1	11.464,97
3	13.735,63	-	13.735,63	2	27.471,26
Mezisoučet				6	70.643,56
<u>Celkem</u>					<u>11.773,93</u>

Základní cena: 11.773,93 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.773,93 * 1,0000 = \mathbf{11.773,93 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{11.773,93 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 100,00 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 1.177.393,00 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{1.180.000,-- \text{ Kč}}$$

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je cena dle metodiky ÚZSVM:

$$\mathbf{590.000,-- \text{ Kč}}$$

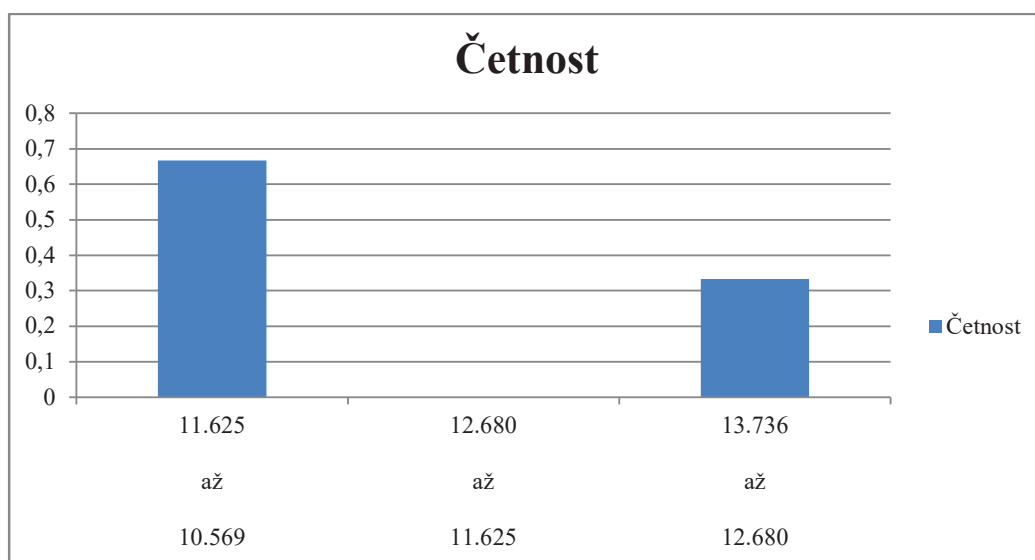
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.569	-	10.569,11
2	11.465	-	11.464,97
3	13.736	-	13.735,63
Střední hodnota			11.923,24
Medián			11.464,97
Rozdíl max-min			3.166,52
Minimum			10.569,11
Maximum			13.735,63

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10.569	až	11.625	2	0.666666666666667
11.625	až	12.680	0	0
12.680	až	13.736	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 10.569,11 Kč/m² do 11.624,61 Kč/m²

_____ * 100,00 m²

od 1.056.911,00 Kč do 1.162.461,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.060.000,-- Kč do 1.160.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 3/4 je cena dle metodiky MFČR:

od 530.000,-- Kč do 580.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

620.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

590.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 530.000,-- Kč do 580.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Výpočet ceny dle platného cenového předpisu nemohl být provedený, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase a s použitím srážky ve výši 25% za horší prodejnost spoluvlastnických podílů stanovena po zaokrouhlení na

465.000 Kč

Slovy: čtyřistašedesátpětisíc korun

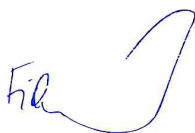
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 02.03.2021



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13101-323/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí včetně vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2021 09:15:03

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 400/15 pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bilovec

Kat.území: 753963 Stará Ves u Bilovce

List vlastnictví: 163

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov	560707/0073	1/2
Vala Ladislav, Nedbalova 620/2, Město, 73601 Haviřov	670701/1344	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 7	67	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stará Ves, č.p. 78, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7				
289/3	959	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., pro pohledávku ve výši 30.383,40 Kč s příslušenstvím a ostatní náklady, k id. 1/2

Oprávnění pro

Euro Benefit a.s., Letenské náměstí 157/4, Bubeneč, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 25120514

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov, RČ/IČO: 560707/0073

Parcela: St. 7, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX 400/2015-21 ze dne 20.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 17:31:06. Zápis proveden dne 31.03.2015.

V-2428/2015-804

Pořadí k 09.03.2015 17:31

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

soudního exekutora JUDr. Tomáše Vrány, jistina ve výši 106.188,93 Kč s příslušenstvím a ostatní náklady, k id. 1/2

Oprávnění pro

CETEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25085689

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov, RČ/IČO: 560707/0073

Parcela: St. 7, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex 06141/2015-10 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2015 10:20:53. Zápis proveden dne 02.04.2015.

V-2521/2015-804

Pořadí k 11.03.2015 10:20

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599247 Bilovec
Kat.území: 753963 Stará Ves u Bilovce List vlastnictví: 163
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vstahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
soudního exekutora JUDr. Tomáše Vrány pro pohledávku ve výši 47.192,39 Kč s
příslušenstvím a ostatní náklady, k id. 1/2
Oprávnění pro
ESSOX s.r.o., F. A. Gerstnera č.ev. 52, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26764652
Povinnost k
Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Parcela: St. 7, Parcela: 289/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex
09784/2015-11 ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015
16:20:18. Zápis proveden dne 15.04.2015.
V-3067/2015-804
Pořadí k 24.03.2015 16:20

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vstahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Povinnost k
Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 400/2015-12 ze dne
13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 11:48:25. Zápis proveden
dne 18.02.2015; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-889/2015-804
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., k id. 1/2
Povinnost k
Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Parcela: St. 7, Parcela: 289/3
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX 400/2015-22 ze dne
20.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 17:31:06. Zápis
proveden dne 19.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-1366/2015-804
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 400/2015-
22. Právní moc ke dni 23.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2015
07:16:58. Zápis proveden dne 13.05.2015; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-2648/2015-804
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov
Povinnost k
Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599247 Bilovec
Kat.území: 753963 Stará Ves u Bilovce List vlastnictví: 163
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-06141/2015 -6 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2015 10:20:57. Zápis proveden dne 13.03.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-3889/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Tomáše Vrány, k id. 1/2

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Parcela: St. 7, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 06141/2015-9 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2015 10:20:53. Zápis proveden dne 19.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1416/2015-804

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-09784/2015 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015 16:20:22. Zápis proveden dne 27.03.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-4459/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Tomáše Vrány, k id. 1/2

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Parcela: St. 7, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 09784/2015-10 ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015 16:20:18. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1737/2015-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-50493/2016 -11 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 09:17:38. Zápis proveden dne 01.02.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-1466/2017-808

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2021 09:15:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599247 Bilovec
Kat.území: 753963 Stará Ves u Bilovce List vlastnictví: 163
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vstahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Lukáše Jichy, k id.1/2

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Parcela: St. 7, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex 50493/16-14 ze dne
27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 09:17:36. Zápis
proveden dne 03.02.2017; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-537/2017-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-
06614/2017 -007 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017
07:15:18. Zápis proveden dne 04.07.2017; uloženo na prac. Cheb

Z-4338/2017-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Davida Koncze, k id. 1/2

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073
Parcela: St. 7, Parcela: 289/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX 06614/2017-017 ze dne
30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 07:15:34. Zápis
proveden dne 11.07.2017; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4062/2017-804

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zitka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Haviřov,
RČ/IČO: 560707/0073

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-06500/2020 -025 ze dne
25.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2021 09:08:44. Zápis proveden
dne 27.01.2021; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-476/2021-405

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2021 09:15:03

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědicke dohody 119 D-401/1999 -57 ze dne 25.05.2000. Právní
moc ke dni 17.06.2000.

Pro: Vala Ladislav, Nedbalova 620/2, Město, 73601 Havířov

Z-2544/2000-804

RČ/IČO: 670701/1344

Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov

560707/0073

o Smlouva darovací ze dne 26.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2011.

V-4673/2011-804

Pro: Vala Josef, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov

RČ/IČO: 560707/0073

Vala Ladislav, Nedbalova 620/2, Město, 73601 Havířov

670701/1344

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEU	Výměra [m2]
289/3	72641	16
	75800	943

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 Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.02.2021 09:39:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

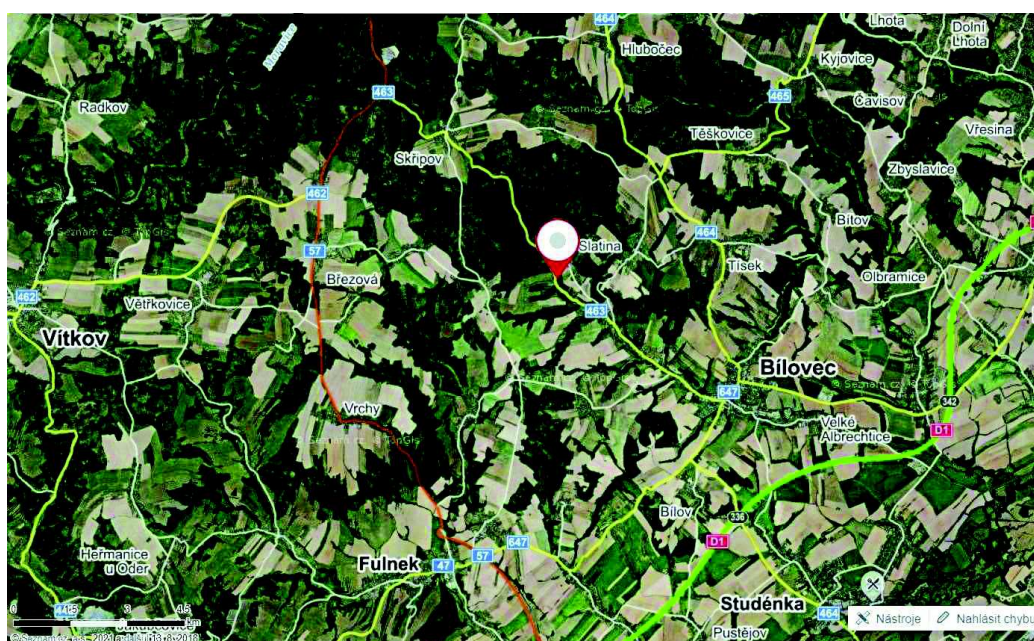
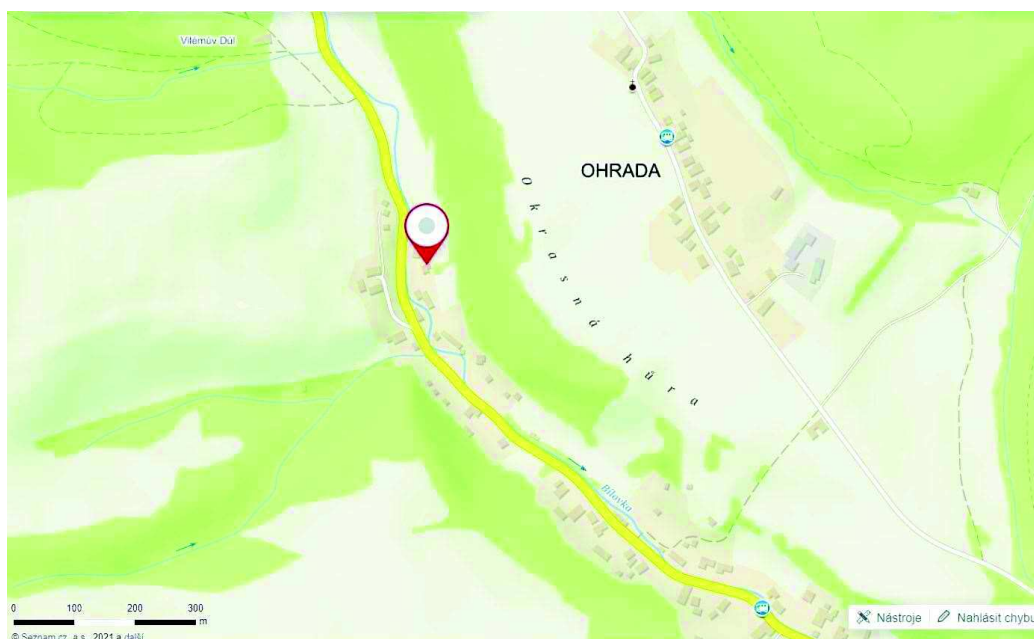
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

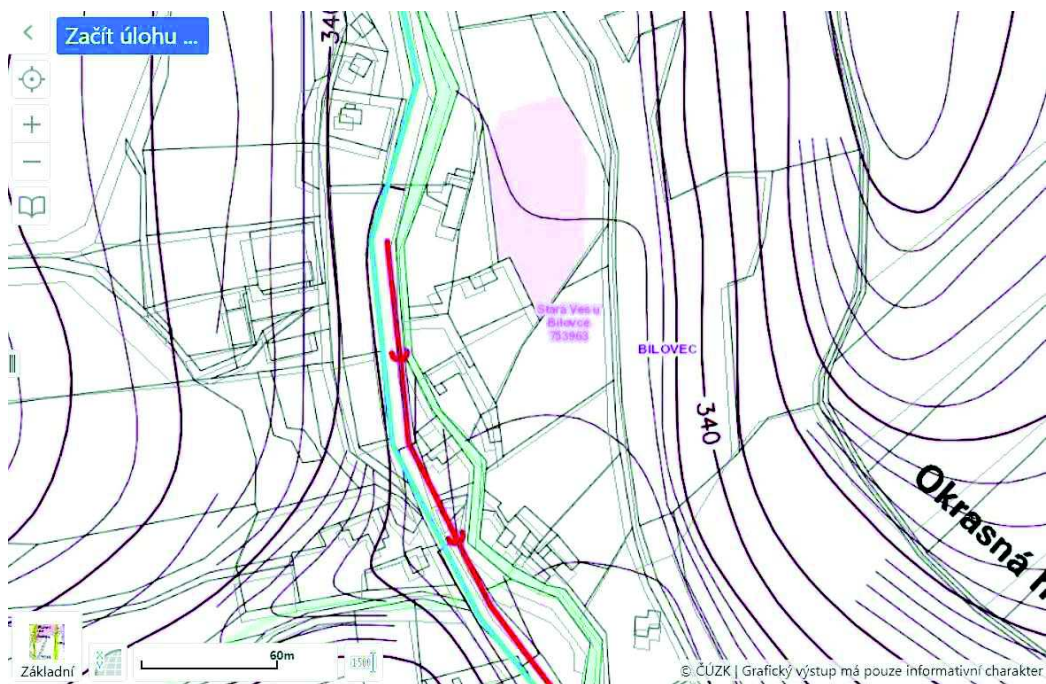
estrange



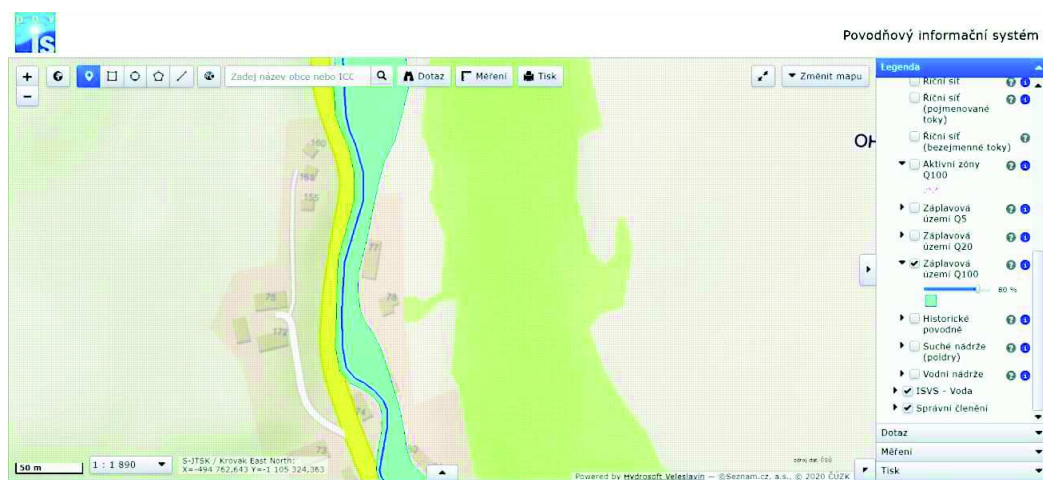
Mapy oblasti



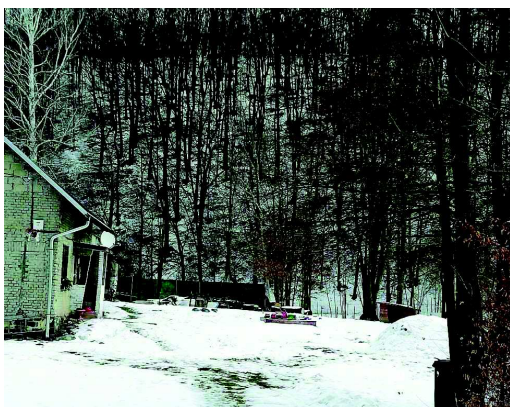
Snímek z územního plánu



Snímek z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

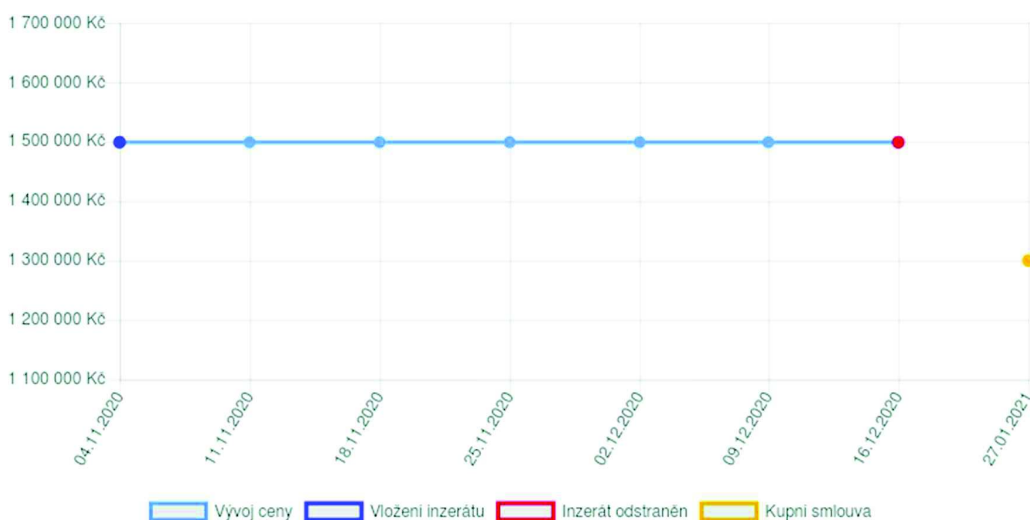


Prodej, Rodinný dům, 123 m², Velké Albrechtice, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Velké Albrechtice, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	90
Kupní smlouva podepsaná dne	27.01.2021	Plocha užitná	123
Číslo řízení	V-1338/2021-804	Plocha přidruženého pozemku	1045
Poznámka k ceně	1 499 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový		

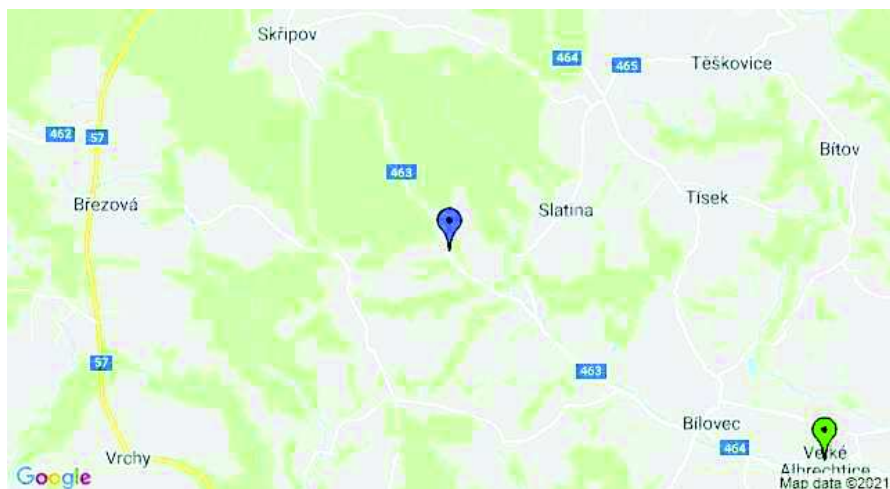
Slovní popis

Exklusivně nabízíme ke koupi zděný rodinný dům ve Velkých Albrechticích. V přízemí domu je kuchyň, 3 pokoje a koupelna s WC, vanou a se sprchovým koutem. Z jednoho z pokojů je vstup do malého sklepa (cca 3x3 m), kde je hlavní uzávěr vody. Z dalšího pokoje je vstup na půdu, kde je možnost vestavby dalšího pokoje nebo 2 menších pokojů. Dům má novou střechu (plech-SATJAM), včetně nových krovů, nový komín a nová krbová kamna. Dům je jinak v původním stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Na pozemku u domu je velká zděná garáž o zastavěné ploše 35 m². Topení v domě je ústřední na plyn + krbová kamna na tuhá paliva v obývacím pokoji. Voda - obecní, kanalizace je v cestě - možnost napojení (zatím trativod). Dům je situován na klidném místě, přesto s dobrou dostupností i do vedlejšího Bílovce (v pěší vzdálenosti škola, školka, obchod). Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 157 m², Bílovec, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Bílovec, okres Nový Jičín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



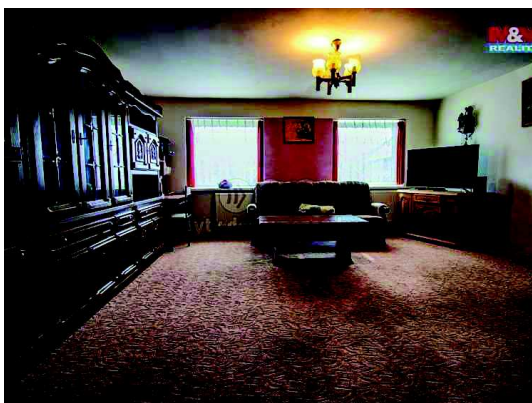
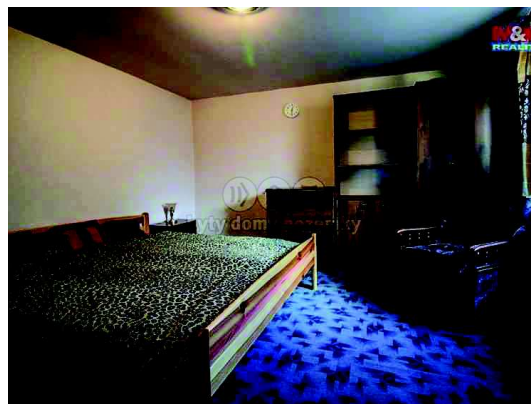
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Bílovec, okres Nový Jičín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 800 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	157
Kupní smlouva podepsaná dne	16.04.2020	Plocha užitná	157
Číslo řízení	V-2949/2020-804	Podlahová plocha	130
Poznámka k ceně	1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	429
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

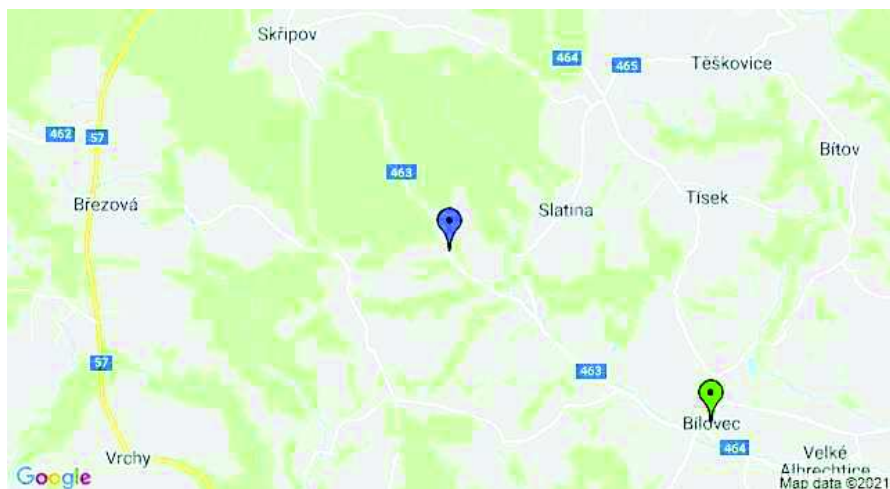
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům o celkové ploše 157 m² s garáží ve Výškovcích u Bílovce. Do garáže je přístup dveřmi přímo z domu, nebo vjezdovými vraty. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, při které byla vyměněna střecha a zmodernizována koupelna. K vytápění domu je využíván automatický kotel se zásobníkem na tuhé paliva. Za domem se nachází oplocená zahrada se vstupní brankou. Do domu jsou dva oddělené vstupy s možností vstupu, jak z přední části domu, tak i ze zadní části přes zahradu. Pro více informací, nebo termíny prohlídek kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 174 m²,
Lubojaty, Bílovec, okres Nový Jičín**

Celková cena: 2.390.000 Kč

**Adresa: Lubojaty, Bílovec, okres Nový
Jičín**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lubojaty, Bílovec, okres Nový Jičín	Zastavěná plocha (m2)	165
Cena dle kupní smlouvy	2 390 000 Kč	Plocha užitná	174
Kupní smlouva podepsaná dne	13.08.2020	Podlahová plocha	174
Číslo řízení	V-6498/2020-804	Plocha přidruženého pozemku	1224
Poznámka k ceně	2 380 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Smišená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

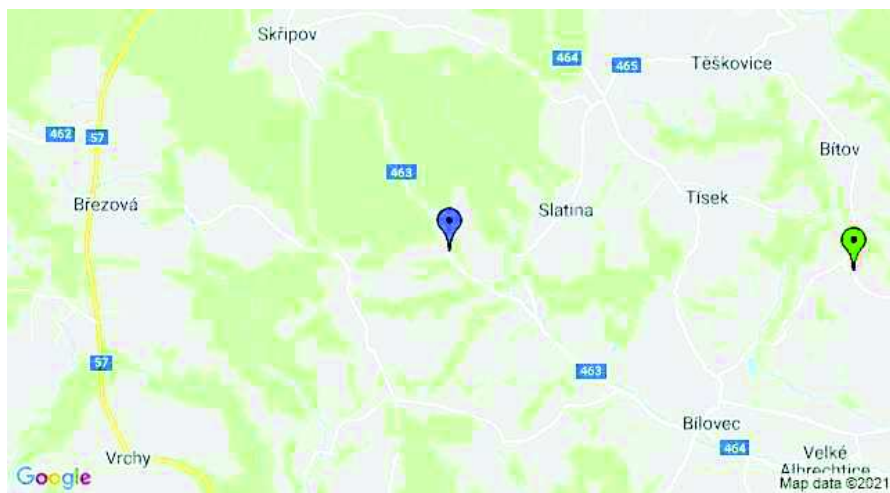
Nabízíme k prodeji velký dvougenerační rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami. Dispozice domu je 1. NP 3x pokoj, kuchyně, koupelna, WC, komora chodba, 2. NP 3x pokoj, kuchyně, koupelna, WC, chodba. Jedná se o starší zděný dům z klasickým materiálu v udržovaném stavu. Na domě proběhly drobné rekonstrukce, převážná část je však původní stav. K domu přináleží hospodářská přístavba a garáž s dílnou. Celkový stav nemovitosti je dobrý. Velká udržovaná zahrada s venkovním posezením. Doporučujeme prohlídku. Do konce března 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost