

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 006008/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 171 v části obce Loučky nad Odrou, který je součástí pozemku parcela č. 29 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků parcela č. 30 - zahrada, parcela č. 31/1 - zahrada, parcela č. 32 - ostatní plocha a parcela č. 33 - zahrada vše v k.ú. Loučky nad Odrou a v obci Odry.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovčova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217, .
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 325/2022-A

TRŽNÍ HODNOTA	2 250 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.1.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 171 v části obce Loučky nad Odrou, který je součástí pozemku parcela č. 29 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemků parcela č. 30 - zahrada, parcela č. 31/1 - zahrada, parcela č. 32 - ostatní plocha a parcela č. 33 - zahrada vše v k.ú. Loučky nad Odrou a v obci Odry, zapsaných v katastru nemovitostí pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.1.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Hedviky Sochaničové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 24.1.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, předmět ocenění byl paní Sochaničovou zpřístupněn pouze z exteriéru. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a to pouze vizuální, bez možnosti zaměření.
- Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene užívání ze dne 30.11.2009
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., 424/2021 Sb a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která

jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

K místnímu šetření se dostavil vlastník předmětu ocenění, paní Hedvika Sochaničová, tato umožnila přístup na pozemky a exteriérovou obhlídku staveb. Prohlídka interiérů objektů ani zaměření nebyla umožněna a to z důvodu zákazu vstupu oprávněného z věcného břemene - pana Jana Grecu, který dům obývá a neumožní vstup třetím osobám. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností externí prohlídky odhadnuty na základě odborného odhadu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Odry, k.ú. Loučky nad Odrou
Adresa nemovité věci: Loučky 171, 742 35 Odry

Vlastnické a evidenční údaje

Hedvika Sochaničová, Loučky 171, 742 36 Odry, LV: 114, podíl 1 / 1

Viz příložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Odry jsou menším městem s rozšířenou působností v okrese Nový Jičín s cca 7300 obyvateli. V obci převládá rezidenční zástavba, jedná se o obec s kompletní občanskou vybaveností a plnou technickou infrastrukturou.

Objekt rodinného domu č.p. 171 se nachází v části obce Loučky nad Odrou v okrajové části města, tj. cca 3,5km severozápadně od Masarykova náměstí. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví města Odry. Lokalita je územním plánem obce situována v ploše SO - smíšená, obytná, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží dle CAP v povodňové zóně č.1 - nízké nebezpečí výskytu povodně/záplavy.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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.ř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

51/1

Město Odry, Masarykovo náměstí 16/25, 74235 Odry

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 171 na pozemku parc.č. 29, který spolu s hospodářskou částí tvoří uzavřený dvůr. Na pozemku parc.č. 29 se dále nachází samostatná vedlejší stavba hospodářské budovy. Dále jsou předmětem ocenění pozemky parc.č. 30, parc.č. 31/1, parc.č. 32, které jsou spolu se stavbami užívání ve funkčním celku, na pozemku parc.č. 31/1 se nachází dřevěná stavba včelína, v havarijním stavu, není předmětem ocenění. Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 33, který na areál nenavazuje, nachází se přes přístupovou komunikaci. Tento pozemek se nachází rovněž v intravilánu obce, nicméně je výrazně svažitý k severovýchodu, zastavitelnost bez speciálního zakládání nemožná.

Objekt RD č.p. 171 má obdélníkový půdorys, je pravděpodobně částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez obytného podkroví (jedná se o předpoklad). Na stavbu rodinného domu navazuje hospodářská část, která dohromady s obytným domem tvoří uzavřený areál.

Původní stáří objektu nebylo dokladováno, vlastníkem byl sdělen rok 1909, což s ohledem na stavebnětechnické řešení může korespondovat se skutečností. Z místního šetření není jednoznačně patrné, zdali v průběhu užívání byla provedeny výraznější stavební úpravy. Dle sdělení vlastníka došlo k přístavbě verandy, nicméně s ohledem na absenci zachovné údržby technicky splývá s původním stavem. Jako celek je stavba z exteriéru značně opotřebená, je patrná minimální zachovná údržba, hospodářské budovy jsou na hranici technické životnosti - jsou patrné výrazné průhyby střešní konstrukce, opadaná fasádní omítka, dřevěná špaletová okna výrazně opotřebená, střešní krytina skládaná, z pálené tašky, výrazně opotřebená, porostlá mechem. Je patrné, že stavba vyžaduje kompletní rekonstrukci/modernizaci. Interiér staveb nebyl zpřístupněn, nicméně dle předložené fotodokumentace je patrné, že je stavba RD je ústředně vytápěna kotlem na tuhá paliva a to do otopných těles, ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vnitřní vybavení je běžné až nižší kvality - vana, umyvadlo, splachovací WC, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka běžná, kombinovaný sporák. Podlahy obytným místnostmi jsou povlakové, popř. kryté koberci, technicky je interier v běžné až nízkém standardu.

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo

Komentář:

Z nabývacího titulu je patrné, že na parc.č. 29 a parc.č. 31/1 vázne věcné břemeno spoluužívání ve prospěch **pana Grecu Jan, Loučky 171, 74236 Odry, RČ/IČO: 520921/371**, a paní: **Grecová Vlasta, Loučky 171, 74236 Odry, RČ/IČO: 335127/459**, spočívající v bezplatném spoluužívání verandy, chodby, kuchyně, koupelny, WC a dvou pokojů v přízemí RD č.p. 171 a dále ve spoluužívání stodoly a společné části zahrady na parc.č. 31/1, k.ú. Loučky nad Odrou.

Dle sdělení a předloženého úmrtního oznámení paní Grecová Vlasta již zemřela.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 171

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavby navazující na RD č.p. 171

2.2. Vedlejší stavba samostatné stodoly

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 171

5. Věcná břemena

5.1. Služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného, Bytová jednotka s příslušenstvím

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (místní šetření nebylo znalci umožněno), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 171

Věcná hodnota dle THU

S ohledem na fakt, že nebylo umožněno místní šetření, se ve vybavení jedná o projektový předpoklad.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:
sklepy

plocha
30,00 m²

koef
0,50

užitná plocha
15,00 m²

15,00 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1NP	115,00 m ²	1,00	115,00 m ²

115,00 m²

130,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,70*5,00 =	43,50	2,10 m
1.NP	8,70*17,40+5,00*3,00 =	166,38	2,90 m
		209,88 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(8,70*5,00)*(2,10) =	91,35
NP	1.NP	(8,70*17,40)*(2,90)+5,00*3,00*2,40 =	475,00
Z	Zastřešení	(8,70*17,40)*(1,10+2,10/2) =	325,47

Obestavěný prostor - celkem:

891,82 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné tl. nad 45 cm, zdivo smíšené
3. Stropy	dřevěné, trámové, klenbové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková pálená
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	-
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové a dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo náplňové
13. Okna	dřevěná kastlová
14. Podlahy obytných místností	PVC povlaky, koberce
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	ústřední topení na TP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	pouze PB
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	běžná kuchyně
24. Vnitřní vybavení	mírně nižší technický standard
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	891,82 m ³
Reprodukční cena	5 796 824 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	313 028	313 028	5,66
2. Zdivo	23,40	1 356 457	1 356 457	24,53
3. Stropy	9,10	527 511	527 511	9,54
4. Střecha	5,40	313 028	313 028	5,66
5. Krytina	3,30	191 295	191 295	3,46
6. Klempířské konstrukce	0,80	46 375	46 375	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	353 606	353 606	6,39
8. Fasádní omítky	2,80	162 311	162 311	2,94
9. Vnější obklady	0,50	28 984	28 984	0,52
10. Vnitřní obklady	2,20	127 530	127 530	2,31
11. Schody	2,30	133 327	133 327	2,41
12. Dveře	3,20	185 498	185 498	3,35
13. Okna	5,10	295 638	295 638	5,35
14. Podlahy obytných místností	2,10	121 733	121 733	2,20
15. Podlahy ostatních místností	1,30	75 359	75 359	1,36
16. Vytápění	5,30	307 232	307 232	5,56
17. Elektroinstalace	4,20	243 467	243 467	4,40
18. Bleskosvod	0,60	34 781	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	168 108	168 108	3,04
20. Zdroj teplé vody	1,70	98 546	98 546	1,78
21. Instalace plynu	0,50	28 984	28 984	0,52
22. Kanalizace	2,70	156 514	156 514	2,83
23. Vybavení kuchyně	0,50	28 984	28 984	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,30	249 263	249 263	4,51
25. Záchod	0,30	17 390	17 390	0,31
26. Ostatní	4,00	231 873	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 530 170 Kč	
Množství			891,82 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 201 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	166
Užitná plocha (UP)	[m ²]	130
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	891,82
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 201
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 201
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 530 170
Stáří	roků	114
Další životnost	roků	1 908
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 659 051

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavby navazující na RD č.p. 171

Věcná hodnota dle THU

Stavba nebyla přístupná ani z exteriéru, objem budovy je stanoven pouze odhadem u dostupné ortofotomapy, popř. z fotografie dvorní části.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
INP	m ²
Zastřešení	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	8,90*6,90+6,55*17,23 =	174,27	3,00 m
Zastřešení	8,90*6,90+6,55*17,23 =	174,27	3,20 m
		348,53 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	(8,90*6,90+6,55*17,23)*(3,00) =	522,80
Z	Zastřešení	(8,90*6,90+6,55*17,23)*(1,00+2,20/2) =	365,96
Obestavěný prostor - celkem:			888,76 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	174
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	888,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 110 657
Stáří	roků	114
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	622 131

2.2. Vedlejší stavba samostatné stodoly

Věcná hodnota dle THU

Stavba nebyla přístupná ani z exteriéru, objem budovy je stanoven pouze odhadem u dostupné ortofotomapy, popř. z fotografie dvorní části.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
INP	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	13,23*6,85 =	90,63	5,00 m
		90,63 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(13,23*6,85)*(5,00) =	453,13
Z	Zastřešení	(13,23*6,85)*(1,70)/2 =	77,03
Obestavěný prostor - celkem:			530,16 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	91
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	530,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 855 557
Stáří	roků	114
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	371 111

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků v okrajových částech města Odry a přilehlých menších obcích pohybuje v intervalu 800-1000Kč/m². S ohledem na velikost je plnou cenou oceněn pozemek parc.č. 29, zbylé navazující pozemky intravilánu jsou cenově diskontovány o 50%. Pozemek parc.č. 33 je s ohledem na výraznou svažitost diskontován na 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	33	1 539	200,00		307 800
ostatní plocha	32	922	400,00		368 800
zahrada	31/1	2 221	400,00		888 400
zahrada	30	416	400,00		166 400
zastavěná plocha a nádvoří	29	1 316	800,00		1 052 800
Celková výměra pozemků		6 414	Hodnota pozemků celkem		2 784 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 171

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	130,00 m ²
Obestavěný prostor:	891,82 m ³
Zastavěná plocha:	166,38 m ²
Plocha pozemku:	6 414,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 500 m², pozemek 2 745 m²

Lokalita: Svatoňovice, okres Opava

Popis: Samostatně stojící rodinný dům s pozemkem o celkové rozloze 2.745 m² ve Svatoňovicích, v okrese Opava. K prodeji je přízemní dům se sedlovou střechou, která je částečně pozinkovaná. Dispozičně je částečně podsklepený dům řešený jako 4+1 a je mimo jiné vybaven dva měsíce starým komínem. Vlastní žumpa a studna, vytápění pomocí kotle na tuhá paliva. Na pozemku stojí též garáž, hospodářská budova a stodola. Rodinný dům stojí v klidné části obce Svatoňovice. Je obklopen lesy, přírodou a řekou Moravice. Většina služeb a základní občanská vybavenost je soustředěna v dojezdové vzdálenosti cca 10 minut jízdy autem. V rámci služeb zajistím kompletní právní servis a vyřízení financování. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. Ev. číslo: 639130.

Pozemek: 2 745,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	120,00	29 167	0,97	28 292

Název: Prodej rodinného domu 204 m², pozemek 2 838 m²

Lokalita: Odry - Kamenka, okres Nový Jičín

Popis: Jedná se o bývalou zemědělskou budovu s velkou stodolou a naprosto perfektním zděným sklepem pro vybudování vlastní vinárny, která bude skvostem domu zasazeného v úchvatné přírodě, jež Vás doslova obejmě ve své náručí. Historie stavby sahá až do předválečného

Československa. Dům je napojený na splaškovou kanalizaci a elektřinu. Plyn vedoucí obcí je možné do domu připojit. Svatební stodoly totiž v poslední době zaznamenaly značný boom a na trhu jich je jak šafránu. Díky prostorům domu se zde naskytují celkem pěkné možnosti, jež nemovitost budou moci vyzdvihnout. Dům postavený z cihel je ovšem v původním zachovaném stavu. Před několika měsíci začal procházet již základní rekonstrukcí interiéru. Jsou zde vyměněna okna, elektřina a částečně nové podlahy a koupelna. Předchozí majitel zamýšlel vybudování ubytovacích prostor pro své firemní zaměstnance, avšak s postupem času svůj plán přehodnotil. Střecha je společně s velkou částí krovů původní. Rozsáhlejší rekonstrukci vyžadovat nebude, protože předchozí majitelé špatné krovy vyměnili za nové. V zadní části domu již začala rekonstrukce, která čeká na dokončení podle vašich představ. Prostoru zde budete mít opravdu mnoho. Pokud hledáte hezké bydlení, které nebude vyžadovat několikamilionové investice, tak věřím, že tahle nabídka bude ta pravá. Něco málo k obci Kamenka. Jedná se totiž o část města Odry v okrese Nový Jičín. Nachází se asi 8 km na sever od Oder.

Pozemek: 2 838,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Zastavěná plocha: 603,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 800 000	100,00	28 000	0,94	26 320

Název: Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky

Lokalita: Heřmanice u Polomi

Popis: Zemědělská usedlost v Heřmanicích u Polomi, které jsou jednou z částí Starého Jičína. Jedná se klidnou obec vzdálenou necelé 2 km od čtyřproudové komunikace z Bělotína do Nového Jičína. Do Hranic je to asi 13 km, do Nového Jičína pak 14 km. Dům stojí v okrajové části obce s krásnými výhledy do okolní krajiny a je vhodný jak k trvalému bydlení, tak pro rekreaci. Ze všech stran uzavřená nemovitost skýtá majiteli dostatek soukromí. Mimo obytné části jsou zde dílny, stodola a další prostory pro různorodé využití. V hlavní části domu je byt 2+1. Plyn je přiveden na hranici pozemku. Dům je napojen na obecní vodovod, ale má také vlastní studnu, která je zdrojem užitkové vody. Odpady jsou svedeny do čističky odpadních vod, v obci není kanalizace. V domě započala rekonstrukce (rozvody elektro jsou v mědi, rozvody vody nově v plastu), ale nového majitele ještě spousta práce čeká, aby dům odpovídal jeho představám. Jistě oceníte blízkost krásné okolní přírody. K domu patří sady, kde najdete různé druhy ovocných keřů a stromů a také vinnou révu. Pole, která jsou rovněž předmětem prodeje, jsou pronajata statku Jičína. Nemovitost je vhodná rovněž pro chov hospodářských zvířat. Pro více informací nebo termíny prohlídek kontaktujte makléře.
Prodáno v 12/2021

Pozemek:	10 000,00 m ²			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Zastavěná plocha:	600,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Prodejní cena 12/2021		1,00		
K2 Velikosti objektu - menší		0,95		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00		
K5 Vliv příslušenství - srovnatelné		1,00		
K6 Vliv pozemku - větší výměra		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 600 000	100,00	26 000	0,86	22 360



Zdroj: interní databáze -
prodáno 12/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	22 360 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 657 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 292 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 657 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 335 410 Kč

5. Věcná břemena

5.1. Služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného, Bytová jednotka s příslušenstvím

Předmětem ocenění je věcné břemeno spoluužívání ve prospěch pana: **Grecu Jan, Loučky 171, 74236 Odry, RČ/IČO: 520921/371**, a paní: **Grecová Vlasta, Loučky 171, 74236 Odry, RČ/IČO: 335127/459**, spočívající v bezplatném spoluužívání verandy, chodby, kuchyně, koupelny, WC a dvou pokojů v přízemí RD č.p. 171 a dále ve spoluužívání stodoly a společné části zahrady na parc.č. 31/1, k.ú. Loučky nad Odrou.

Dle sdělení a předloženého úmrtního oznámení již oprávněná zemřela, tj. věcné břemeno je vztaženo pouze na oprávněného pana Jana Grecu.

Ocenění je věcného břemene je provedeno na základě ročního užitku určeného z obvyklého/tržního nájemného a to na dobu života konkrétní osoby, tj. pana Jana Grecu. Ke dni místního šetření je stáří oprávněného 71 let. Dle dat dostupných z ČSÚ je **naděje dožití*** 71 let starého muže cca 11 let.

Jako obvyklé nájemné je uvažováno nájemné v bytových jednotkách ve městě Odry, které se pohybuje okolo v intervalu 1300 - 1500 Kč/m²/rok. S ohledem na fakt, že spolu s bytovou jednotkou v rodinném domě je využívána zahrada, je uvažovaná jednotková cena při horní části intervalu.

Bytová jednotka je v průměrném až podprůměrném technickém stavu, budova samotná je značně opotřebovaná, náklady na dosažení obvyklého nájemného jsou uvažovány ve výši 50% nájemného a zahrnují zejména náklady na údržbu.

*) Naděje dožití (e_x), neboli střední délka života, udává průměrný počet let, který má před sebou jedinec v určitém věku, pokud by zůstaly zachovány úmrtnostní poměry, které jsou ve sledovaném období. Vypočítává se z úmrtnostních tabulek a lze ji určit pro jakýkoli věk

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 71 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Bytová jednotka s příslušenstvím	100,00 m ²	1 500,-	150 000,-	25 000,00	125 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					125 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	125 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 125\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$					

Hodnota věcného břemene činí = **1 066 114,61 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 171 1 659 051,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavby navazující na RD č.p. 171 622 131,- Kč

2.2. Vedlejší stavba samostatné stodoly 371 111,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **993 242,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 2 784 200,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 171 3 335 410,- Kč

5. Věcná břemena

5.1. Služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného, Bytová jednotka s příslušenstvím 1 066 115,- Kč

Porovnávací hodnota	3 335 410 Kč
Věcná hodnota	5 436 494 Kč
z toho hodnota pozemku	2 784 200 Kč
Věcné břemeno	1 066 115 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k rodinnému bydlení
- + dobrá dostupnost do okresního města Nového Jičína
- + pozemky zahrad se nacházejí v intravilánu, jsou samostatně prodejné

Slabé stránky

- podprůměrný technický stav staveb
- aktuálně výrazná korekce poptávky
- zatížení věcným břemenem užívání

Tržní hodnota

2 250 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěšestpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Odry a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný až podprůměrný zájem. Lokalita je průměrně vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost města Odry, kompletní vybavenost do 10minut autem. Parkování na pozemcích je možné a bezproblémové. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla po vyhodnocení stanovena ve výši 3.300 000,- Kč a tržní hodnota věcného břemene zatěžující oceňované nemovitosti byla po vyhodnocení stanovena ve výši 1 050 000,- Kč. Výsledná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení byla odhadnuta ve výši 2 250 000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

2 250 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstěpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení místního šetření v interiéru budovy, kdy není možné jednoznačně určit užitnou plochu ani technický standard. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6008/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 006008/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 8.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 006008/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 114 ze dne 21.11.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.2.2023	1
Fotodokumentace ze dne 24.1.2023	3
Darovací smlouva a smlouva o věcném břemeni	2
Úmrtní oznámení Vlasta Grecová	1

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2022 17:55:02

Obec: 599701 Odry

List vlastnictví: 114

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B *Nemovirasti*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 spoluužívání

Oprávnění pro

Grecová Vlasta, Loučky 171, 74236 Odry, RČ/IČO:

Grecu Jan, Loučky 171, 74236 Odry,

Povinnost k

Parcela: 29, Parcela: 31/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 30.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2009.

V-8121/2009-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 201902008:

- a) budoucí pohledávky na splacení jistiny ve výši 445.000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí pohledávky z porušení smlouvy o úvěru, odstoupení, smluvní pokuty, náklady vynaložené při výkonu práv a pohledávky z bezdůvodného obohacení do celkové výše 890.000,- Kč do 31.12.2050
c) budoucí pohledávky z titulu náhrady škody případně z porušení této smlouvy, smluvní pokuty, pohledávky na náhradu nákladů do celkové výše 445.000,- Kč do 31.12.2050

Oprávnění pro

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Povinnost k

Parcela: 29. Parcela: 30. Parcela: 31/1. Parcela: 32. Parcela: 33

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2019 12:14:54. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-1266/2019-804

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 21.11.2022 17:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599701 Odry
Kat.území: 656534 Loučky nad Odrou List vlastnictví: 114
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 13.02.2019 12:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2019 12:14:54. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-1266/2019-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2019 12:14:54. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-1266/2019-804

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2019 12:14:54. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-1266/2019-804

- o Zákaz zcizení a zatížení po dobu zástavního práva

Oprávnění pro

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Povinnost k

Parcela: 29, Parcela: 30, Parcela: 31/1, Parcela: 32, Parcela: 33

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2019 12:14:54. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

V-1266/2019-804

Pořadí k 13.02.2019 12:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Sochaničová Hedvika, Loučky 171, 74236 Odry, RČ/IČO:

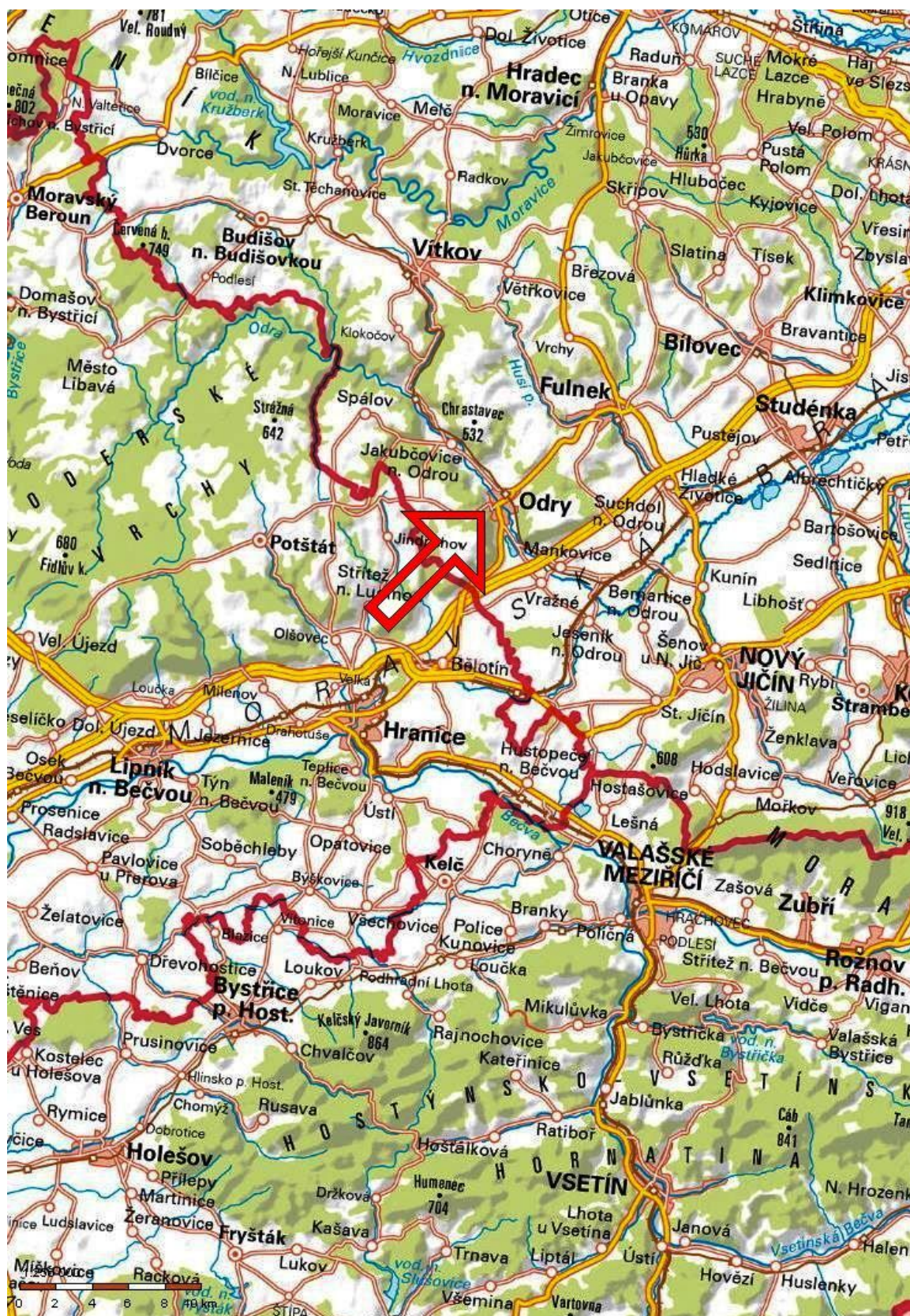
Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 14 INS 12492/2020-A-6 v Ostravě ze dne 16.07.2020. Právní moc ke dni 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 14:08:43. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4464/2020-804

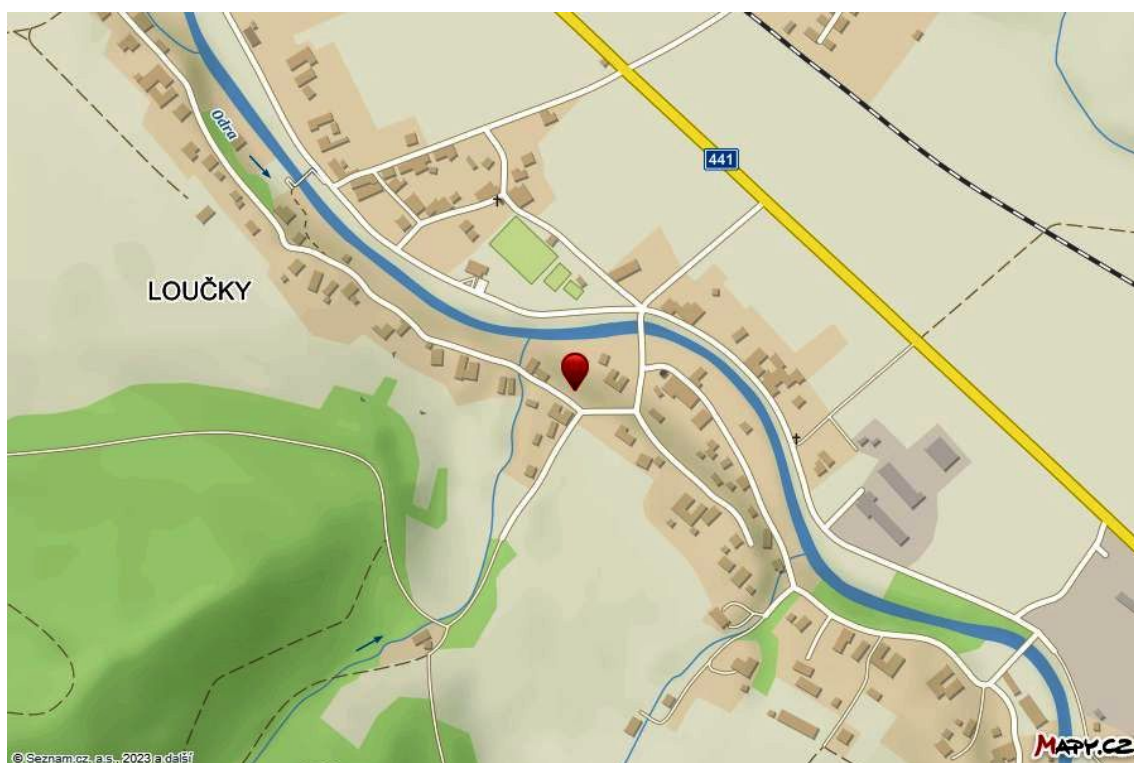
Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

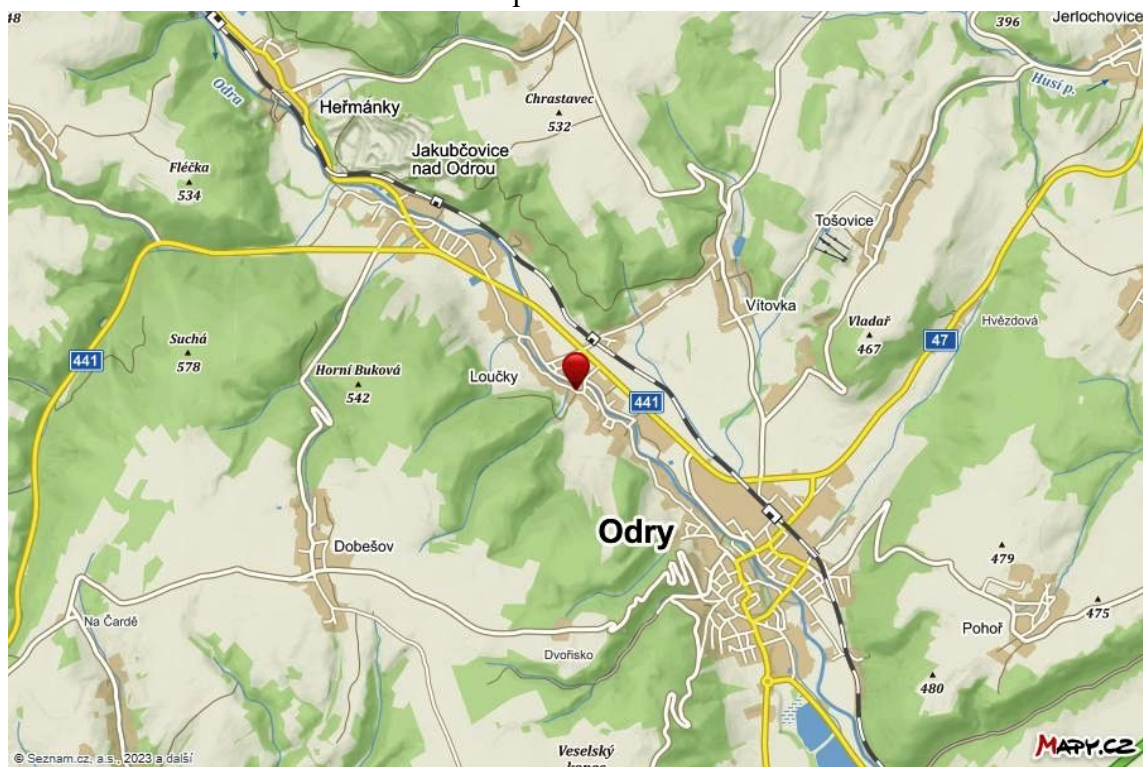
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality

Kopie katastrální mapy ze dne 3.2.2023



oceňované pozemky - MODŘE, veřejný příjezd - ŽLUTĚ

RD č.p. 171



RD č.p. 171



RD č.p. 171



RD č.p. 171



HB navazující



HB navazující



HB navazující



přístupová komunikace



samostatná stodola



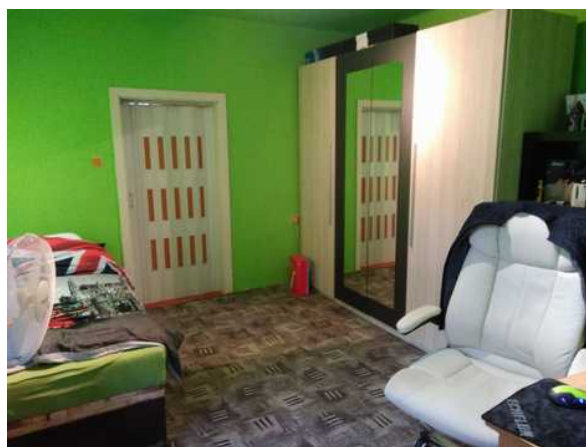
bývalý včelín - havarijní stav



samostatná stodola



interiér RD č.p. 171 - dodáno majitelkou, NEOVĚŘENO





1. Grecová Vlasta [redacted] bytem Odry – Loučky 171

jako dárkyně a oprávněná z věcného břemene

2. Sochaničová Hedvika [redacted] bytem Odry – Loučky 171

jako obdarovaná a povinná z věcného břemene

3. Grecu Jan, [redacted] bytem Odry – Loučky 171

jako oprávněný z věcného břemene

uzavírají následující

DAROVACÍ SMLOUVU A SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA VĚCNÉHO BŘEMENE

Za první : Vlasta Grecová prohlašuje, že je podle kupní smlouvy ze dne 16.6.1961 čd. 1187/1961 zapsané v knihovni vložce č.14 a podle rozhodnutí pozemkového řádu ze dne 29.6.1992 PÚ/1168/91 –Ma-2002 výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV. 114 pro obec Odry a katastrální území Loučky nad Odrou, a to rodinného domu čp. 171 na pč. 29 zast. plocha a nádvoří a pozemku pč. 29 zast. plocha a nádvoří o výměře 1316 m² a dále pozemků pč. : 30 zahrada o výměře 416 m², 31/1 zahrada o výměře 2221 m², 32 ostatní plocha – neplodná půda o výměře 922 m² a 33 zahrada o výměře 1539 m².

Dále prohlašuje, že je podle rozhodnutí pozemkového úřadu ze dne 29.6.1992 PÚ /1168/91-Ma-202 výlučným vlastníkem pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán, nebo jiný podklad (GP) pč. 251/23 o výměře 19905 m² Vítovka zapsaného na LV.č. 1611 pro obec a katastrální území Odry..

Za druhé : Nemovitosti uvedené v odstavci „Za první“ této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, zejména se stodolou a venkovními úpravami, daruje dárkyně své vnučce, Hedvice Sochaničové; která tento dar přijímá a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

Za třetí : Vlasta Grecová jako dárkyně si pro sebe a svého syna Jana Grecu vyhrazuje podle § 151 a násl. Občanského zákoníku věcné břemeno – právo

doživotního, bezplatného a spolu s obdarovanou společného užívání verandy, chodby, kuchyně, koupelny, VC a dvou pokojů umístěných v I.NP. rodinného domu čp. 171 na pč. 29 zast. plocha a nádvoří, společné užívání stodoly a společné užívání zahrady pč. 31/1 o výměře 2221 m², vše v obci Odry a katastrálním území Loučky nad Odrou a obdarovaná jim věcné břemeno v tomto rozsahu zřizuje.

Za čtvrté : Dárkyně prohlašuje, že na darovaných nemovitostech nevázou žádné závazky, dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti. Obdarovaná prohlašuje, že je jí stav darovaných nemovitostí dobře znám.

Za páté : K účinnosti této smlouvy je třeba podle § 133 odst. 2 Občanského zákoníku vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín a tímto dnem přechází na obdarovanou všechna práva a povinnosti k darovaným nemovitostem. Do dne rozhodnutí o vkladu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni.

Za šesté : Podle této smlouvy je možno po nabytí její účinnosti vyznačit příslušné změny u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín pro obec Odry a katastrální území Loučky nad Odrou a pro obec a katastrální území Odry takto :

V části A – LV : Hedvika Sochaničová [redacted]

V části B – LV : beze změny

V části C – LV : Vlasta Grecová
Jan Grecu [redacted]

V Odrách – Loučkách dne 30. listopadu 2009

Dárkyně a oprávněná z věcného břemene :

Vlasta Grecová

Obdarovaná a povinná z věcného břemene :

Hedvika Sochaničová

Oprávněný z věcného břemene :

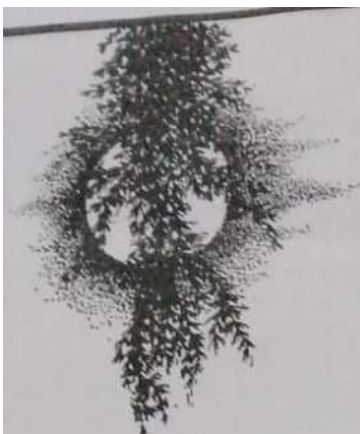
Jan Grecu

Podle ověřovací knihy Městského úřadu ODRY
pot. č. legalizace 2089
vlastnoručně podepsal – listinně na listině za vlastní
Vlasta Grecová, 27.1.1933, Olomouc
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Odry, Loučky 171
adresa místa trvalého pobytu – adresa místa pobytu
na území ČR – adresa bydliště mimo území ČR
OP LK 879122
druh a č. dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní
údaje, uvedené v této ověřovací doložce.
V Odrách dne 7.12.2009
Bc. Jana Malotová
Jméno, příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo ověřila)



Podle ověřovací knihy Městského úřadu ODRY
pot. č. legalizace 2090
vlastnoručně podepsal – listinně na listině za vlastní
Hedvika Sochaničová, 4.6.1926, Hrást
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Odry, Loučky 171
adresa místa trvalého pobytu – adresa místa pobytu
na území ČR – adresa bydliště mimo území ČR
OP H3252629
druh a č. dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní
údaje, uvedené v této ověřovací doložce.
V Odrách dne 7.12.2009
Bc. Jana Malotová
Jméno, příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo ověřila)





Nikdo nám neřekne, nikdo nám nepoví,
čím byla maminka každému z nás.
Nikdo ji nevrátí, nikdo ji nevzbudí,
nikdy už nezazní nám její hlas.

V hlubokém zármutku oznamujeme všem příbuzným, přátelům a známým,
že nás dne 9. 3. 2012 opustila ve věku 79 let naše milovaná
maminka, babička, prababička a teta
paní

Vlasta GRECOVÁ

bytem Odry, Loučky č. 171

S drahou zesnulou se rozloučíme v úzkém rodinném kruhu.

ZARMOUCENÁ RODINA



POHŘEBNICTVÍ
Chápe Libor Smutná s.r.o.
603 516 382
556 731456