

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3353

AKTUALIZACE POSUDKU Č. 1343

## PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně ideální poloviny nemovitých věcí - budovy č. p. 218 na pozemku p. č. St. 793, pozemků p. č. St. 793, p. č. 5063, p. č. 5064/1, p. č. 5064/3, p. č. 5066/1, p. č. 5066/2, p. č. 5067/2, p. č. 5067/3, p. č. 5067/4, p. č. 5068/1, p. č. 5070/1, p. č. 5071/1, p. č. 5071/2, p. č. 5071/3, p. č. 5072/1, p. č. 5072/2, p. č. 5075/1, p. č. 5075/2 a p. č. 5078/3, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 1001 v katastrálním území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, kraj Zlínský.

## ÚČEL POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem uzavření smlouvy.

## OBJEDNATEL POSUDKU

FOLTAN a spol., Ostrožná 233/40, 746 01 Opava, IČ 25865111  
Helena Šalamonová, Náprstkova 994/23, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

## VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

½ Tomáš Brilla, Zelená 2671/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
½ Helena Šalamonová, Náprstkova 994/23, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 1. 10. 2020.

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit  
a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona  
č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Jan Sedláček

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Zdeněk Viktorin

Jednatel společnosti:

Ing. Jan Sedláček

**OBSAH**

<b>1. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	3
1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....	3
1.1.2 Kopie katastrální mapy.....	3
1.1.3 Územní plán Horní Bečva.....	3
1.1.4 Cenové údaje.....	3
1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 27. 9. 2015.....	3
1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 1. 10. 2020.....	3
1.4 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ.....	3
1.5 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA.....	4
<b>2. POSUDEK</b> .....	<b>5</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	5
2.2 CELKOVÝ POPIS A SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
2.3 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	6
2.3.1 Budova č. p. 218 na pozemku p. č. St. 793.....	6
2.3.2 Stodola bez č.p./č.e. ....	7
2.3.3 Venkovní úpravy.....	8
2.3.4 Studna.....	8
2.3.5 Kolny.....	8
2.3.6 Pozemky.....	8
2.3.7 Trvalé porosty.....	9
2.4 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM.....	10
2.4.1 Použitá metodika ocenění.....	10
2.4.2 Popis porovnávaných nemovitých věcí.....	10
2.4.3 Výpočet ceny nemovitostí porovnávacím způsobem.....	11
2.5 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY.....	12
2.5.1 Odůvodnění obvyklé ceny.....	12
2.6 STANOVENÍ CENY PODÍLU NA NEMOVITÝCH VĚCECH.....	12
2.7 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE.....	14
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	14

**SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Výřez z grafické části územního plánu Horní Bečva
4. Fotodokumentace pořízená na místním šetření dne 27. 9. 2015
5. Fotodokumentace pořízená na místním šetření dne 1. 10. 2020

# 1. NÁLEZ

## 1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly objednatelem zapůjčeny, případně znaleckým ústavem opatřeny následující podklady:

### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotoven Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním - SCD dne 2. 9. 2020.

Okres: Vsetín (kód č. CZ0723)  
Obec: Horní Bečva (kód č. 542687)  
Katastrální území: Horní Bečva (kód č. 642169)  
List vlastnictví č.: 1001

### 1.1.2 Kopie katastrální mapy

Vyhotovené na internetu z adresy <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/> dne 20. 10. 2020.

Okres: Vsetín (kód č. CZ0723)  
Obec: Horní Bečva (kód č. 542687)  
Katastrální území: Horní Bečva (kód č. 642169)  
Měřítko: 1:2000

### 1.1.3 Územní plán Horní Bečva

Územní plán byl vydán zastupitelstvem obce Horní Bečva dne 21. 9. 2010 s nabytím účinnosti 11. 10. 2010. Dostupný je elektronicky z <https://www.hornibecva.cz/uzemni-plan/>.

### 1.1.4 Cenové údaje

Pro stanovení obvyklé ceny opatřil znalecký ústav z katastru nemovitostí kupní smlouvy relevantních nemovitých věcí. Tyto údaje jsou pro přehlednost blíže popsány na příslušných místech části 2 posudku.

## 1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 27. 9. 2015

Místní šetření konané dne 27. 9. 2015 bylo provedeno za účelem prohlídky posuzovaných nemovitých věcí na místě a zjištění relevantních informací. Na místním šetření nebyl zpřístupněn sklep pod kuchyní a objekt stodoly. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Ing. Jan Sedláček  
Iva Sedláčková
- za vlastníka nemovitosti: Helena Šalamonová

## 1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 1. 10. 2020

Místní šetření konané dne 1. 10. 2020 bylo provedeno za účelem ověření stavu nemovitostí zjištěného na předchozím místním šetření. Na místním šetření nebyly zpřístupněny stavby a byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Zdeněk Viktorin
- za vlastníka nemovitosti: nikdo nebyl přítomen

## 1.4 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“*

Podobná definice je v novelizovaném zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného/ zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

Často je také používán pojem **tržní hodnota**, která v českých právních předpisech není přesně definována. Vymezuji ji však IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) a shodně také EVS (Evropské oceňovací standardy) jako *„odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Stanovení výše obvyklé ceny závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – přednostně podle realizovaných, případně inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znaleckého ústavu, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 1.5 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno, 2008
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [4] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [5] Informační portál obce Horní Bečva, <http://www.hornibecva.cz/tema/tema.phtml?id=5142>
- [6] Znalecký standard AZO č. 1 - Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM)

## **2. POSUDEK**

### **2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ**

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - budova č. p. 218 na pozemku p. č. St. 793, pozemky p. č. St. 793, p. č. 5063, p. č. 5064/1, p. č. 5064/3, p. č. 5066/1, p. č. 5066/2, p. č. 5067/2, p. č. 5067/3, p. č. 5067/4, p. č. 5068/1, p. č. 5070/1, p. č. 5071/1, p. č. 5071/2, p. č. 5071/3, p. č. 5072/1, p. č. 5072/2, p. č. 5075/1, p. č. 5075/2 a p. č. 5078/3, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 1001 v katastrálním území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, kraj Zlínský. Jedná se o zemědělskou usedlost mimo zastavěné území obce.

### **2.2 CELKOVÝ POPIS A SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, kraj Zlínský. Obec Horní Bečva leží v Chráněné krajinné oblasti Beskydy 12 km východně od Rožnova pod Radhoštěm po obou březích horního toku Rožnovské (Dolní) Bečvy, která odděluje pásmo Vsetínských vrchů od Beskyd. Obec leží podél silnice I. třídy č.E442 z Valašského Meziříčí - Rožnov pod Radhoštěm - Makov(hraniční přechod do SR) do Žiliny (SR). Je to typická horská obec s nadmořskou výškou v centru 505 m. n. m. Nejvyšší vrchol je Vysoká 1024 m. n. m. Horskému charakteru odpovídá i značná rozlehlost obce, v níž žije 2461 obyvatel, starší generace v typických valašských dřevěnicích, mladší pak v moderních rodinných domcích.

V obci jsou pohostinství, ubytovací zařízení, základní a mateřská škola, zdravotnické ordinace, hřiště. V obci je autobusová zastávka. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou síť a plynovod.

Oceňované nemovité věci se nachází na asi 2 km jižně od centra obce na samotě a jsou přístupné po účelových komunikacích, které jsou ve špatném technickém stavu. V zimním období je příjezd k nemovitým věcem značně komplikovaný – předpokládá se použití terénního vozidla.

Budova č. p. 218 je současně užívána s výše uvedenými oceňovanými pozemky a také s níže popsaným příslušenstvím.

#### Výhody oceňovaných nemovitých věcí:

Poloha na kopci a krásný výhled na pohoří Beskyd.

#### Nevýhody oceňovaných nemovitých věcí:

Komplikovaný příjezd.

Nepřístupné v zimním období.

Svažité pozemky. Neprovedené meliorace, odvodnění, podmáčení staveb.

Kanalizace pouze trativod.

Suchý záchod.

## 2.3 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 2.3.1 Budova č. p. 218 na pozemku p. č. St. 793

#### 2.3.1.1 Popis

Budova č. p. 218 je postavena na pozemku p. č. St. 793 v katastrálním území Horní Bečva. V katastru nemovitostí je budova evidována se způsobem využití „bydlení“. Budova je samostatně stojící, částečně podsklepená, přízemní s podkrovními prostory upravenými k obytným účelům. V objektu je jedna bytová jednotka 4+1.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je rodinný dům *stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

Budova je v současné době využívána k rodinné rekreaci. Historicky byla budova s příslušenstvím a pozemky využívána jako zemědělská usedlost.

#### 2.3.1.2 Stavební konstrukce

Stavba je zděná ze smíšeného zdiva a z dřevěných trámů, původně asi roubená stavba. Základové konstrukce jsou z kamene a betonu. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem a v podkroví s viditelnými trámy. Krov je dřevěný, vaznicový. Střecha je sedlová s krytinou z keramických tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavba má hromosvod. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní vápenné. Podlahy jsou betonové, dřevěné a pvc. Okna jsou dřevěná, dvojitá kastlíková. Dveře jsou dřevěné. Schody z 1.NP do 1.PP jsou kamenné, z 1. NP do 2.NP jsou dřevěné, z 2.NP do 3.NP je pouze žebřík. V domě je pouze záchodová mísa bez splachovacího zařízení. V domě je pouze umyvadlo a dřez. V kuchyni je kuchyňská linka s elektrickou deskou.

Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva. Dům je napojen na kopanou studnu. Voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Dům je napojen pouze na veřejnou elektrickou síť. Dům není napojen na rozvod plynu ani kanalizaci. Odpadní voda je odvedena do trativodu.

#### 2.3.1.3 Dispozice

V domě se nachází jeden byt o dispozici 4 + 1.

V 1.PP se nachází: sklepní prostor, který je přístupný z kuchyně.

V 1.NP (přízemí) se nachází zádveří, veranda, kotelna, chodba, kuchyně a dva pokoje.

V 2.NP (podkroví) se nachází chodba, schodiště a dva pokoje.

V 3.NP (půdní prostor).

#### 2.3.1.4 Zastavěné plochy a obestavěný prostor stavby

Název podlaží	Rozměry		Zastavěná plocha
1. PP (sklep)	4,70 × 4,80	=	22,56 m <sup>2</sup>
1. NP (zděná část)	13,70 × 9,00	=	123,30 m <sup>2</sup>
1. NP (dřevěná část)	4,26 × 2,40 + 8,65 × 2,60 + 1,80 × 1,80	=	35,95 m <sup>2</sup>
2. NP (podkroví)	13,70 × 9,00	=	123,30 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy celkem</b>		=	<b>305,11 m<sup>2</sup></b>

**Obestavěný prostor**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP (sklep)	22,56 m <sup>2</sup>	1,60 m
1. NP (sokl)	$(13,70 \times 9,00 - 4,70 \times 4,80) = 100,74 \text{ m}^2$	0,70 m
1. NP (zděná část)	123,30 m <sup>2</sup>	3,00 m
1. NP (dřevěná část)	35,95 m <sup>2</sup>	2,30 m, 2,60 m
2. NP (podkroví)	123,30 m <sup>2</sup>	2,30 m

Název podlaží	Rozměry		Obestavěný prostor
1. PP (sklep)	22,56 × 1,60	=	36,09 m <sup>3</sup>
1. NP (sokl)	100,74 × 0,70	=	70,51 m <sup>3</sup>
1. NP (zděná část)	123,30 × 3,00	=	369,90 m <sup>3</sup>
1. NP (dřevěná část)	$4,26 \times 2,40 \times 2,30 + 8,65 \times 2,60 \times 2,60 + 1,80 \times 1,80 \times 2,60 = 93,47 \text{ m}^2$	=	93,47 m <sup>3</sup>
2. NP (podkroví)	$13,70 \times 9,00 \times (2,23 + 2,30/2)$	=	416,75 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>986,73 m<sup>3</sup></b>

**2.3.1.5 Stáří a opotřebení**

Dle informací objednatele je původní stavba z roku 1816. Technický stav objektu je špatný se zanedbanou údržbou s předpokladem rozsáhlejších stavebních úprav.

**2.3.2 Stodola bez č.p./č.e.****2.3.2.1 Popis**

Budova bez č.p./č.e. je postavena na pozemku p. č. St. 793 v katastrálním území Horní Bečva. V katastru nemovitostí není budova evidována. Budova je samostatně stojící stavba. Stavba má jedno nadzemní podlaží. Budova je v současné době využívána ke skladování. Historicky byla budova využívána jako stodola.

**2.3.2.2 Stavební konstrukce**

Stavba je dřevěná, obvodové konstrukce jsou z dřevěných sloupků, které jsou vně obity dřevěnými prkny. Základy jsou kamenné. Podlahy hliněné. Stropy jsou z dřevěných trámů, krov je vaznicový dřevěný, střecha je sedlová s krytinou z keramických tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavba nemá hromosvod. Stavba má dřevěná vrata a je bez okenních otvorů. Stavba je napojena na elektrickou síť.

**2.3.2.3 Dispozice**

Stavba má tři samostatné skladové místnosti.

**2.3.2.4 Zastavěné plochy a obestavěný prostor stavby**

Název podlaží	Rozměry		Zastavěná plocha
1. NP	17,85 × 7,80	=	139,23 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy celkem</b>			<b>139,23 m<sup>2</sup></b>

**Obestavěný prostor**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP (sokl)	139,23 m <sup>2</sup>	0,25 m
1. NP	139,23 m <sup>2</sup>	3,50 m

Název podlaží	Rozměry		Obestavěný prostor
1. NP (sokl)	139,23 × 0,25	=	34,81 m <sup>3</sup>
1. NP	139,23 × 3,50	=	487,31 m <sup>3</sup>
1. NP (krov)	139,23 × 3,90/2	=	271,50 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>793,62 m<sup>3</sup></b>

#### 2.3.2.5 Stáří a opotřebení

Stáří stavby nebylo upřesněno. Odhadem je stáří stanoveno na 100 let. Stavba je ve špatném technickém stavu se zanedbanou údržbou.

### 2.3.3 Venkovní úpravy

K budově č. p. 218 náleží venkovní úpravy, které se nacházejí na oceňovaných pozemcích. Venkovní úpravy jsou minimálního rozsahu.

- Příjezdová zpevněná komunikace ve špatném technickém stavu,
- venkovní kamenné schody,
- kamenné zpevněné plochy,
- opěrná kamenná zeď,
- suchý venkovní záchod,
- vzdušná přípojka NN,
- kanalizace z rodinného domu do trativodu,
- vodovod ze studny do rodinného domu,
- přípojka elektřiny.

### 2.3.4 Studna

Kopaná studna s betonovými skružemi, hluboká 2,0 m.

### 2.3.5 Kolny

Na oceňovaných pozemcích se nachází dvě malé dřevěné kolny, které slouží ke skladování. Kolny jsou ve špatném technickém stavu. Základy mají kamenné, svislé konstrukce jsou dřevěné sloupky, které jsou jednostranně obité. Střecha je sedlová, krytina keramická. Dveře jsou dřevěné. Elektřina je světelná. Podlahy hliněné. Rozměry kolny č. 1 činí 4,70 m × 3,17 m, výška 3,40 m. Rozměry kolny č. 2 činí 5,56 m × 3,14 m, výška 3,40 m.

### 2.3.6 Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky p. č. St. 793, pozemků p. č. St. 793, p. č. 5063, p. č. 5064/1, p. č. 5064/3, p. č. 5066/1, p. č. 5066/2, p. č. 5067/2, p. č. 5067/3, p. č. 5067/4, p. č. 5068/1, p. č. 5070/1, p. č. 5071/1, p. č. 5071/2, p. č. 5071/3, p. č. 5072/1, p. č. 5072/2, p. č. 5075/1, p. č. 5075/2 a p. č. 5078/3 včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 1001 v katastrálním území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, kraj Zlínský.

Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, *se pozemek posuzuje pro účely oceňování podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.*

Znalecký ústav provedl místní šetření a posoudil stav pozemků na místě se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Stav jednotlivých pozemků včetně popisu co se na pozemcích nachází je uvedeno v následující tabulce.



Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stav ev. v katastru nemovitostí (druh pozemku a způsob využití)	Skutečný stav (druh pozemku a způsob využití)	Popis pozemků
St. 793	775	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku je postavena budova č. p. 218, stodola bez č.p./č.e a kolny. Dále se zde nachází zbořeniště a zpevněná prašná plocha.
5063	1 442	lesní pozemek	lesní pozemek	Nezalesněný lesní pozemek.
5064/1	9 015	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
5064/3	305	ostatní plocha, neplodná půda	ostatní plocha, neplodná půda	
5066/1	1 087	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
5066/2	608	zahrada	trvalý travní porost	
5067/2	1 057	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
5067/3	6 848	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
5067/4	3 598	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
5068/1	663	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
5070/1	1 224	ostatní plocha, neplodná půda	ostatní plocha, neplodná půda	Na pozemku se nachází zpevněná prašná komunikace.
5071/1	2 667	ostatní plocha, neplodná půda	trvalý travní porost	
5071/2	733	ostatní plocha, jiná plocha	ostatní plocha, jiná plocha	
5071/3	1 032	trvalý travní porost	trvalý travní porost	Pozemek je částečně využíván jako zahrada.
5072/1	1 357	zahrada	zahrada	
5072/2	527	ostatní plocha, neplodná půda	ostatní plocha, neplodná půda	
5075/1	3 684	ostatní plocha, neplodná půda	ostatní plocha, neplodná půda	
5075/2	1 529	ostatní plocha, neplodná půda	ostatní plocha, neplodná půda	
5078/3	460	trvalý travní porost	trvalý travní porost	
<b>Celkem</b>	<b>38 755</b>			

### 2.3.7 Trvalé porosty

Na oceňovaných pozemcích se nachází trvalé porosty typu ovocných a okrasných dřevin.

- 1 ks třešně – 35 let,
- 1 ks javoru – 105 let,
- náletové stromy a keře.

Trvalé porosty jsou zahrnuty v porovnání nemovitosti jako celku.

## 2.4 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

### 2.4.1 Použitá metodika ocenění


Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se **stejným nebo obdobným předmětem** a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek.



Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecký ústav nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Přímé porovnání je metodou, při níž lze pro komparaci použít i jednotku Kč/ks, kdy se porovnávají nemovitosti jako celky, samozřejmě za předpokladu, že oceňovaný subjekt a vzorek jsou si co do rozsahu ploch podobné. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena oceňované nemovitosti.

Znalecký ústav vyhledává přednostně kupní smlouvy, ocenění je tedy provedeno na základě realizovaných cen nemovitých věcí. K porovnání byl použit přehled cen rodinných domů v obci Horní Bečva z kupních smluv uzavřených za od počátku roku 2018. Znalecký ústav zahrnul do vzorku rodinné domy obdobného charakteru, stáří a velikosti. Výpočet a popisy jsou uvedeny v tabulkách níže.

### 2.4.2 Popis porovnávaných nemovitých věcí

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku			
Č.j./kupní smlouva ze dne	ZP	Velikost pozemků	Popis/fotografie (zdroj <i>mapy.cz</i> )
Oceňovaný objekt	159 m <sup>2</sup>	38 755 m <sup>2</sup>	Viz bod 2.3
V-2693/2019-836 10. 6. 2019	97 m <sup>2</sup>	29 148 m <sup>2</sup>	
Prodej domu č. p. 222 v katastrálním území Horní Bečva s přílehlými pozemky tvořícími zahradu, trvalý travní porost a lesními pozemky o celkové výměře 29 148 m <sup>2</sup> . Stavba č. p. 222 je rodinný dům jedním nadzemním, jedním podzemním podlažím a podkrovím v průměrném technickém stavu s pravidelnou údržbou. Příslušenství domu tvoří stodola a venkovní úpravy.			

V-413/2018-836 24. 1. 2018	107 m <sup>2</sup>	14 278 m <sup>2</sup>	
Prodej domu č. p. 223 v katastrálním území Horní Bečva s přílehlými pozemky tvořícími zahradu, trvalý travní porost a lesními pozemky o celkové výměře 14 278 m <sup>2</sup> . Stavba č. p. 223 je rodinný dům jedním nadzemním, jedním podzemním podlažím a podkrovím ve zhoršeném technickém stavu. Příslušenství domu tvoří stodola a venkovní úpravy.			
V-356/2020-836 17. 1. 2020	150 m <sup>2</sup>	39 227 m <sup>2</sup>	
Prodej domu č. p. 507 v katastrálním území Horní Bečva s přílehlými pozemky tvořícími zahradu, trvalý travní porost a lesními pozemky o celkové výměře 39 227 m <sup>2</sup> . Stavba č. p. 507 je rodinný dům jedním nadzemním, jedním podzemním podlažím a podkrovím v průměrném technickém stavu s pravidelnou údržbou. Příslušenství domu tvoří stodola a venkovní úpravy.			

### 2.4.3 Výpočet ceny nemovitostí porovnávacím způsobem

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku									
Č.	Realizovaná cena Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 příslušen ství	K5 velikost pozemku	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
1	4 990 000	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,00	1,08	4 620 370
2	1 400 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,70	2 000 000
3	4 200 000	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	3 500 000
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem - průměr								Kč	3 373 457
Minimum								Kč	2 000 000
Maximum								Kč	4 620 370

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

**Přehled použitých koeficientů:**

- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů.
- *K2 (Koeficient úpravy na velikost objektu)* - úprava dle zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží.
- *K3 (Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení)* - hodnocení stavu na základě fotodokumentace získané ze stránek mapy.cz a z ortofotomapy. Byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky a odhadované stáří.
- *K4 (Koeficient úpravy na příslušenství)* - hodnoceno bylo především množství a účel využití vedlejších staveb, jejich technický stav a další venkovní úpravy a příslušenství viditelné z dostupných leteckých a panoramatických snímků.
- *K5 (Koeficient úpravy na velikost pozemku)* - zohledňována byla jak velikost pozemku zastavěného stavbou tak pozemku, který je spolu se stavbou užívány.
- *K6 (Koeficient úvahy znalce)* - prostřednictvím koeficientu jsou zohledněny vlivy jinde neuvedené. V daném případě nebyl koeficient použit.
- *KC Koeficient celkový* -  $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

**2.5 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY**

Způsob ocenění	Cena celkem
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem	3 373 457,00 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí dle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>3 373 000,00 Kč</b>

**2.5.1 Odůvodnění obvyklé ceny**

Cenu obvyklou stanovujeme na základě ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znaleckému ústavu se podařilo v inzerci vyhledat dostatečné množství srovnatelných nemovitostí v lokalitách obdobného charakteru a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

**2.6 STANOVENÍ CENY PODÍLU NA NEMOVITÝCH VĚCÍCH**

Je všeobecně akceptováno, že je třeba z hlediska ocenění odlišovat situace, kdy je předmětem ocenění věc celá, od situace, kdy se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl, neboť na určení obvyklé ceny nepochybně může mít vliv, zda se nabyvatel stává vlastníkem celé věci a není dotčen ve výkonu vlastnických práv jinou osobou oproti případům, kdy nabývá pouze spoluvlastnický podíl a vstupuje do spoluvlastnického vztahu. Jinými slovy řečeno, nejde o stejnou situaci, prodávají-li dva spoluvlastníci nezávisle na sobě podíly (byť v součtu 100 %), a prodává-li se věc celá; cena celé věci bude - obecně nahlíženo vyšší - než součet cen těchto podílů. Cenu spoluvlastnického podílu zjevně může ovlivnit i okolnost, zda se po nabytí takového podílu se stává nabyvatel většinovým podílovým spoluvlastníkem, jenž má možnost rozhodovat o hospodaření se společnou věcí na základě principu tzv. majority anebo rovnodílným (jako v daném případě) spoluvlastníkem, který toto oprávnění nemá, případně spoluvlastníkem menšinovým. Bez vlivu na určení ceny pak nemusí být ani úroveň vzájemných vztahů podílových spoluvlastníků (srov. mj. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. října 2012, sp. zn. 22 Cdo 976/2011, shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 2018, sp. zn. 20 Cdo 666/2018).

Shodně se k této otázce staví také odborná literatura a znalecké standardy. Pro výstižnost lze ocitovat následující závěry: „Pokud je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl, pak výslednou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná právě o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti. V našich

*podmínkách trhu prakticky neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, výsledná cena je pak nižší než zmíněný součin.“ [5]*

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by proto neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Přitom na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má vliv typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. Doporučuje se proto snížení ceny do 20 %. [6] Vzhledem k druhu nemovitosti a jeho špatnému technického stavu se znalecký ústav přiklonil ke snížení ve výši 20 %. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

<b>Stanovení ceny podílu ideální 1/2 na nemovitých věcech</b>	<b>Cena</b>
Obvyklá cena nemovitých věcí	3 373 000,00 Kč
Ideální podíl 1/2 na nemovitých věcech	1 686 500,00 Kč
Snížení ceny spoluvlastnického podílu	- 20 %
<b>Obvyklá cena podílu ideální 1/2 na nemovitých věcech stanovená podle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>1 349 200,00 Kč</b>

## **2.7 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

Obvyklá cena ideální poloviny nemovitých věcí - budovy č. p. 218 na pozemku p. č. St. 793, pozemky p. č. St. 793, p. č. 5063, p. č. 5064/1, p. č. 5064/3, p. č. 5066/1, p. č. 5066/2, p. č. 5067/2, p. č. 5067/3, p. č. 5067/4, p. č. 5068/1, p. č. 5070/1, p. č. 5071/1, p. č. 5071/2, p. č. 5071/3, p. č. 5072/1, p. č. 5072/2, p. č. 5075/1, p. č. 5075/2 a p. č. 5078/3, včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 1001 v katastrálním území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, kraj Zlínský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 1. 10. 2020 ve výši:

**1 349 200,00 Kč**

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicetdevěttisícdvěstě Kč

V Opavě dne 29. října 2020

Ing. Jan Sedláček  
jednatel společnosti

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

qdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 3353 evidence znaleckých posudků ústavu.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 14904/2015 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Brilla Tomáš, Zelená 2671/45, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	720716/5526	1/2
Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	495612/273	1/2

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>St. 793</b>	<b>775 zastavěná plocha a nádvoří</b>		<b>rozsáhlé chráněné území</b>
<i>Na pozemku stojí stavba: Horní Bečva, č.p. 218, bydlení</i>			
5063	1442 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území
5064/1	9015 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5064/3	305 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
5066/1	1087 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5066/2	608 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5067/2	1057 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5067/3	6848 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5067/4	3598 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5068/1	663 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5070/1	1224 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
5071/1	2667 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
5071/2	733 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
5071/3	1032 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5072/1	1357 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5072/2	527 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné

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

*Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

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

			území
5075/1	3684 ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
5075/2	1529 ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
5078/3	460 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Horní Bečva, č.p. 218

bydlení

St. 793

rozsáhlé chráněné území

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 **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ve výši 2.000.000,- Kč na spoluvlast. podíl 1/2

Oprávnění pro

Papaj Miroslav, č.p. 882, 75657 Horní Bečva, RČ/IČO:  
540815/0836

Povinnost k

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

Parcela: 5063, Parcela: 5064/1, Parcela: 5064/3, Parcela: 5066/1, Parcela:  
5066/2, Parcela: 5070/1, Parcela: 5071/1, Parcela: 5071/2, Parcela: 5071/3,  
Parcela: 5072/1, Parcela: 5072/2, Parcela: 5075/1, Parcela: 5075/2  
Stavba: Horní Bečva, č.p. 218

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2012.

V-4204/2012-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

ve výši 45.955,91 Kč s příslušenstvím, JUDr. Tomáš Vrána, soudní exekutor, k id. 1/2 nem.

Oprávnění pro

ESSOX s.r.o., F. A. Gerstnera č.ev. 52, České  
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26764652

Povinnost k

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

Parcela: St. 793, Parcela: 5063, Parcela: 5064/1, Parcela: 5064/3, Parcela:  
5066/1, Parcela: 5066/2, Parcela: 5067/2, Parcela: 5067/3, Parcela: 5067/4,  
Parcela: 5068/1, Parcela: 5070/1, Parcela: 5071/1, Parcela: 5071/2, Parcela:  
5071/3, Parcela: 5072/1, Parcela: 5072/2, Parcela: 5075/1, Parcela: 5075/2,  
Parcela: 5078/3

Stavba: Horní Bečva, č.p. 218

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 EX  
04133/14-16 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

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

*Typ vztahu*

10:09:08. Zápis proveden dne 27.03.2014.

V-843/2014-836

Pořadí k 05.03.2014 10:09

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**  
ve výši 121.775,65 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného, soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, k id. 1/2 nem.

*Oprávnění pro*

DBS invest s.r.o., Santražiny 575, 76001 Zlín, RČ/IČO:  
28296389

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

Parcela: St. 793, Parcela: 5063, Parcela: 5064/1, Parcela: 5064/3, Parcela:  
5066/1, Parcela: 5066/2, Parcela: 5067/2, Parcela: 5067/3, Parcela: 5067/4,  
Parcela: 5068/1, Parcela: 5070/1, Parcela: 5071/1, Parcela: 5071/2, Parcela:  
5071/3, Parcela: 5072/1, Parcela: 5072/2, Parcela: 5075/1, Parcela: 5075/2,  
Parcela: 5078/3

Stavba: Horní Bečva, č.p. 218

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex  
28684/14-13 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014  
15:05:46. Zápis proveden dne 10.07.2014.

V-2833/2014-836

Pořadí k 17.06.2014 15:05

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103 Ex-  
04133/2014 -7 ze dne 27.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014  
10:09:12. Zápis proveden dne 07.03.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-3749/2014-808

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k id. 1/2 nem.

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské  
Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

Parcela: St. 793, Parcela: 5063, Parcela: 5064/1, Parcela: 5064/3, Parcela:  
5066/1, Parcela: 5066/2, Parcela: 5067/2, Parcela: 5067/3, Parcela: 5067/4,  
Parcela: 5068/1, Parcela: 5070/1, Parcela: 5071/1, Parcela: 5071/2, Parcela:  
5071/3, Parcela: 5072/1, Parcela: 5072/2, Parcela: 5075/1, Parcela: 5075/2,  
Parcela: 5078/3

Stavba: Horní Bečva, č.p. 218

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX 04133/14-15 ze dne

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

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

*Typ vztahu*

05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 10:09:08. Zápis proveden dne 17.03.2014; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-865/2014-836

*Související zápisy*

**Dražební vyhláška**

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 103 Ex 04133/14-67 ze dne 10.06.2015 - dražba se odročuje na neurčito. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2015 09:43:39. Zápis proveden dne 22.06.2015; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-1477/2015-836

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, 750 00 Přerov- Komenského 38

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex 28684/14-7 ze dne 16.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 15:05:46. Zápis proveden dne 19.06.2014; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-2042/2014-836

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

k id. 1/2 nem.

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské  
Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

Parcela: St. 793, Parcela: 5063, Parcela: 5064/1, Parcela: 5064/3, Parcela:  
5066/1, Parcela: 5066/2, Parcela: 5067/2, Parcela: 5067/3, Parcela: 5067/4,  
Parcela: 5068/1, Parcela: 5070/1, Parcela: 5071/1, Parcela: 5071/2, Parcela:  
5071/3, Parcela: 5072/1, Parcela: 5072/2, Parcela: 5075/1, Parcela: 5075/2,  
Parcela: 5078/3

Stavba: Horní Bečva, č.p. 218

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX 28684/14-12 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 15:05:46. Zápis proveden dne 23.06.2014; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-2043/2014-836

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, Přerov, 750 00 Přerov

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-28684/2014 -7 ze dne 16.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 15:05:40. Zápis proveden dne 19.06.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-7513/2014-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, Přerov, 750 00 Přerov

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

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

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-28774/2014 -6 ze dne 18.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 10:01:17. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-7641/2014-807

o Zajištění nemovitosti

k id. 1/2 nem.

*Povinnost k*

Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory,  
70900 Ostrava, RČ/IČO: 495612/273

Parcela: St. 793, Parcela: 5063, Parcela: 5064/1, Parcela: 5064/3, Parcela: 5066/1, Parcela: 5066/2, Parcela: 5067/2, Parcela: 5067/3, Parcela: 5067/4, Parcela: 5068/1, Parcela: 5070/1, Parcela: 5071/1, Parcela: 5071/2, Parcela: 5071/3, Parcela: 5072/1, Parcela: 5072/2, Parcela: 5075/1, Parcela: 5075/2, Parcela: 5078/3

*Listina* Usnesení soudu o zajištění nároku poškozeného (§ 47 trestního řádu) 11 T 84/2012-1362 Okresního soudu v Ostravě ze dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 11:20:08. Zápis proveden dne 07.09.2015.

Z-2046/2015-836

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí ze dne 22.09.2015. Usnesení 11 T 84/2012-1362 nabylo právní moci dne 08.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 09:56:45. Zápis proveden dne 23.09.2015.

Z-2274/2015-836

o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 5067/4, Parcela: 5075/2

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 5071)

*Povinnost k*

Parcela: 5067/4

o Změna číslování parcel

obnovou operátu ( vznikla z PK p.č. 5070)

*Povinnost k*

Parcela: 5067/2

o Změna číslování parcel

obnovou operátu ( vznikla z PK p.č. 5067)

*Povinnost k*

Parcela: 5067/3

o Změna číslování parcel

obnovou operátu ( vznikla z PK p.č. 5070)

*Povinnost k*

Parcela: 5068/1

o Změna číslování parcel

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

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

*Typ vztahu*

obnovou operátu ( vznikla z PK p.č. 5075)

*Povinnost k*

Parcela: 5078/3

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 958/1988 darovací ze dne 10.12.1988, reg. dne 30.12.1988.

POLVZ:39/1989

Z-1200039/1989-836

Pro: Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory, 70900  
Ostrava

RČ/IČO: 495612/273

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2048/1991 dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 24.10.1991, reg. dne 30.10.1991.

POLVZ:71/1992

Z-1200071/1992-836

Pro: Šalamonová Helena, Novoveská 1168/14, Mariánské Hory, 70900  
Ostrava

RČ/IČO: 495612/273

- o Smlouva kupní ze dne 27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 13:52:37. Zápis proveden dne 21.02.2017.

V-447/2017-836

Pro: Brilla Tomáš, Zelená 2671/45, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 720716/5526

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5064/1	83434	182
	84078	4280
	84814	4553
5066/1	84814	1087
5066/2	84814	608
5067/2	83434	631
	84814	426
5067/3	83434	6720
	84814	128
5067/4	83434	2482
	84814	1116
5068/1	84814	663
5071/3	84814	1032
5072/1	84814	1357
5078/3	84078	460

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542687 Horní Bečva

Kat.území: 642169 Horní Bečva

List vlastnictví: 1001

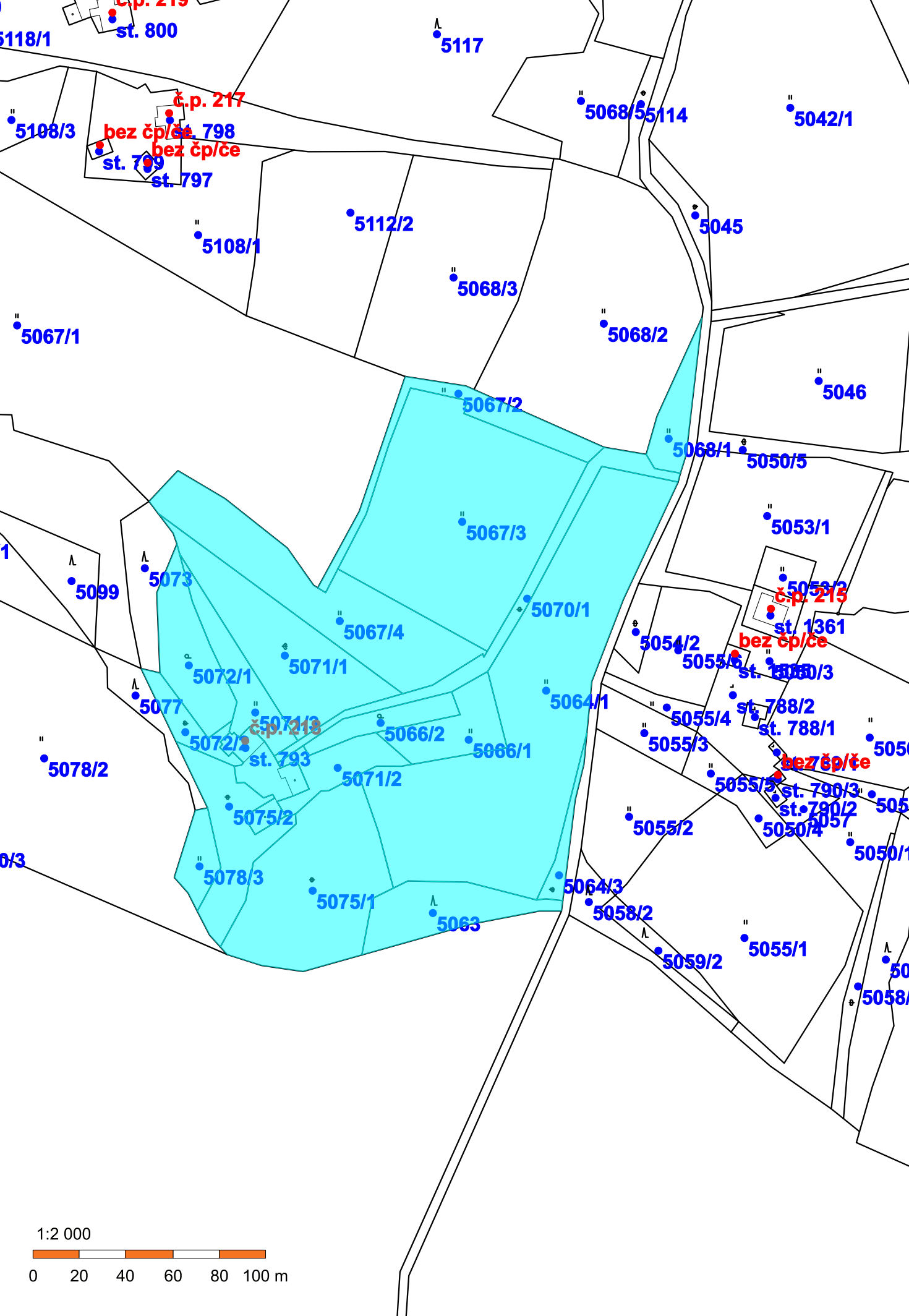
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.*

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.09.2020 14:15:23

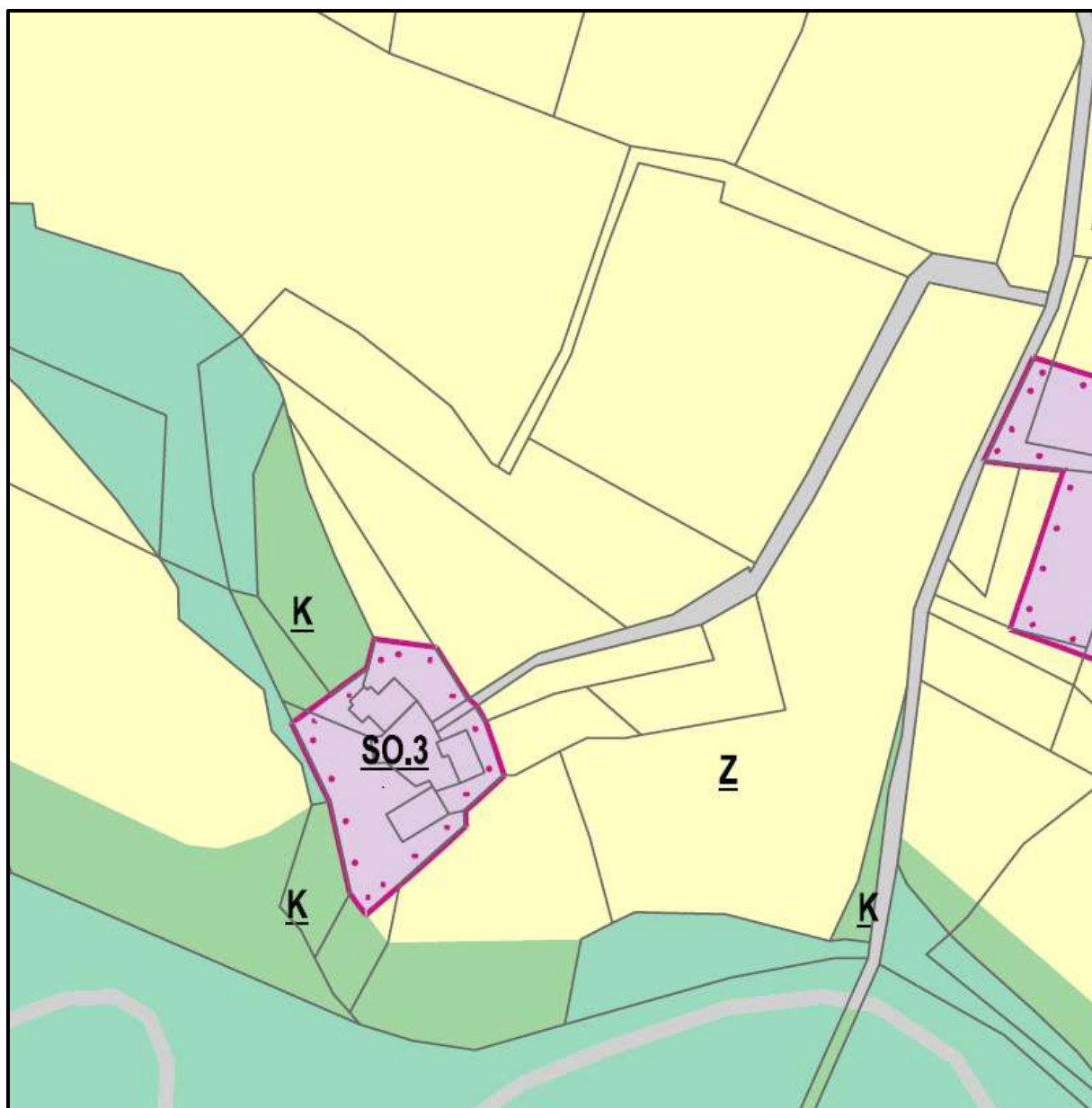


1:2 000



0 20 40 60 80 100 m

VÝŘEZ Z GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ BEČVA



## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015

Fotografie 2 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015



## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 3 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015

Fotografie 4 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015

## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 5 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015

Fotografie 6 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015



## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 7 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015

Fotografie 8 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 27. 9. 2015

## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020

Fotografie 2 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020



## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 3 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020

Fotografie 4 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020

## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 5 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020

Fotografie 6 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020



## FOTODOKUMENTACE

Fotografie 7 Pohled na oceňované nemovité věci



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem dne 1. 10. 2020