

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2644-9/13/2020

O ceně spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitostech: pozemky p.č. st. 48, st.76, p.č. 58/4, rodinného domu č.p. 26 na pozemku p.č. st.48 v části obce Němetice, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na LV č. 41 pro kat. území Němetice, obec Kelč.



Objednavatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu platného ke dni 18.12.2019.
Stanovení obvyklé ceny 1/2 nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 18.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 20.3.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně 1/2 nemovitosti zapsané na LV č. 41 k.ú. Němetice, obec Kelč, okr. Vsetín.

Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedené nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství
Adresa předmětu ocenění: Němetice čp. 26, 756 43 Kelč
LV: 41
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Kelč
Katastrální území: Němetice
Počet obyvatel: 2 678

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **961,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| <u>Název koeficientu</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 325,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.1.2020 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, LV č. 41 - k.ú. Němetice, vyhotovený dne 30.1.2020
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 20.3.2020
- znalecký posudek č. 14637-1751/2016 ze dne 17.10.2016, vyhotovený Oceňovací a znaleckou kanceláří s.r.o., Praha 1, Sušilova 1938/26, Přerov (cena pro exekuční řízení)
- vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, ve věci sp. zn. V-6077/2019-836
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a spoluvlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 41 k.ú. Němetice (od 18.12.2019)

Zdeněk Krasňák, Němetice 26, 756 43 Kelč, podíl: 1 / 2
SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, 108 00 Praha 10, podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Město Kelč leží 14 km západně od Valašského Meziříčí a jihovýchodně od města Hranice. odhadovaná nemovitost je situována v místní části Kelče - Němetice, jako samostatně stojící.

Předmět ocenění se nachází na adrese Němetice 26, 756 43 Kelč. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 675/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín, a dále p.č. 675/8 - ostatní plocha, p.č. 675/9 - ostatní plocha a p.č. 685/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Kelč, č.p. 5, 756 43 Kelč.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubková kanalizace.

Dům má 1 nadzemní podlaží a část podkroví, s půdním prostorem pod sedlovým krovem.

Je provedena vyhlášková cena 1/2 nemovitosti k datu 18.12.2019, obvyklá cena na základě srovnávací metody.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící objekt zděného rodinného domu na pozemku parc.č.st. 48 se dvěma nadzemními podlažními (z toho část podkroví), se sedlovým krovem.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (el.energie vrchním vedením pomocí konzole, veř. kanalizace, vodovod).

Stáří a opotřebení:

Dům z r. 1936, po částečné rekonstrukci v r. 1955, objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu - současný stavebně technický stav je průměrný, údržba je značně zanedbaná (provedeno vizuální prohlídkou).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Dům č.p.26
2. Stodola
3. Kůlna
4. Studna
5. Pozemky LV č.41
6. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Ocenění dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,03 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej pouze 1/2 ideální | I | -0,04 |

| | | |
|--|-----|------|
| spoluvlastnictví 2 cizích vlastníků na nemovitosti | | |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,603}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,621}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,958}$$

1. Dům č.p.26

Stavebnětechnický stav:

| | |
|------------|---------------------|
| 1. Základy | smíšené bez izolací |
| 2. Zdivo | cihelné 45 cm |
| 3. Stropy | s rovným podhledem |
| 4. Strecha | sedlová |

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 5. Krytina | tašková jednoduchá standart |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkované |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné štukové |
| 8. Fasádní omítky | vápenná hladká, stříkaná |
| 9. Vnější obklady | kaštanec |
| 10. Vnitřní obklady | keramické |
| 11. Schody | betonové,, |
| 12. Dvere | plné, prosklené, |
| 13. Okna | špaletová |
| 14. Podlahy obytných místností | prkna, PVC |
| 15. Podlahy ostatních místností | PVC, dlažby |
| 16. Vytápení | ústřední na t.p. |
| 17. Elektroinstalace | 220, 380 V |
| 18. Bleskosvod | ne |
| 19. Rozvod vody | teplé a studené |
| 20. Zdroj teplé vody | el. bojler |
| 21. Instalace plynu | ne |
| 22. Kanalizace | ano |
| 23. Vybavení kuchyně | sporák |
| 24. Vnitřní vybavení | vana, umývadlo |
| 25. Záchod | splachovací |

Stáří a opotřebení: dům pochází dle sdělení z r. 1936, není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu (současný stavebně technický stav je průměrný, údržba zanedbaná).

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 84 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 379,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-----------|------------|---|-----------------------|
| 1.NP: | 15,50*7,90 | = | 122,45 m ² |
| Podkroví: | 7,30*5,80 | = | 42,34 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 122,45 m ² | 2,70 m |
| Podkroví: | 42,34 m ² | 2,40 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------|
| Ov: | 15,50*7,90*4,29+3,50*1,31*1,10*0,50 | = | 527,83 m ³ |
| Podkroví: | 15,50*7,90*4,20*0,50+3,50*2,63*3,10*0,50 | = | 271,41 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 799,24 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 122,45 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 164,79 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 1,35 |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |

| | | |
|---|-----|------|
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně | II | 0,01 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna | IV | 0,04 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,580}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,541}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,379,- \text{ Kč/m}^3 * 0,541 = 746,04 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 799,24 \text{ m}^3 * 746,04 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 1,030 = 571\,162,25 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 571 162,25 Kč

Dům č.p.26 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 571 162,25 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Dům č.p.26 - zjištěná cena

= 285 581,13 Kč

2. Stodola

Objekt stodoly je zděná stavba v horní části pozemku, na pozemku p.č. st. 76. Objekt je užíván cca 80 let. Pilíře v rozích jsou kamenné, zbytek dřevěné výplně, je bez oken, na sedlovém krovu je stará tašková krytina (francouzské tašky). Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu. Objekt neumožňuje pronajmutí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|----------|---|-------------------|
| 1.NP | 14,0*7,0 | = | 98,00 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|--|----------------------------|----------------|------------------------|
| 1.NP | 98,00 m ² | 4,05 m | 396,90 |
| Součet | 98,00 m² | | 396,90 |
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 396,90 / 98,00 | = 4,05 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 98,00 / 1 | = 98,00 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|------------|--------------------|---|-----------------------|
| Ov | (14,0*7,0)*4,05 | = | 396,90 m ³ |
| Zastřešení | (14,0*7,0)*3,10/2 | = | 151,90 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| Ov | NP | 396,90 m ³ |
| Zastřešení | NP | 151,90 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 548,80 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | kamenné bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | oboustranné opláštění na bázi dřeva | S | 70 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné o min. tl. 29 cm (80 cm) | S | 30 |
| 3. Stropy | trámové | P | 100 |
| 4. Krov, střecha | sedlový | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | tašková pálená | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | - | C | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | - | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | - | C | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | X | 100 |
| 10. Schody | | C | 100 |
| 11. Dveře | | C | 100 |
| 12. Vrata | dřevěné svlakové | P | 100 |
| 13. Okna | - | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | | C | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | X | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | X | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | X | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | X | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 13,10 | 100 | 0,46 | 6,03 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 70 | 1,00 | 21,28 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 30 | 1,00 | 9,12 |
| 3. Stropy | P | 13,80 | 100 | 0,46 | 6,35 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100 | 1,00 | 7,00 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 3,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | C | 2,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | P | 3,00 | 100 | 0,46 | 1,38 |
| 13. Okna | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | C | 3,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 6,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 54,06 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,5406 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 115,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9873 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8185 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,5406 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2430 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 1 946,03 |
| Plná cena: 548,80 m ³ * 1 946,03 Kč/m ³ | = | 1 067 981,26 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|----------------------|
| Stáří (S): 80 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 160 197,19 Kč |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Koeficient pp | * | 0,958 |
| Cena stavby CS | = | 153 468,91 Kč |
| Stodola - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 153 468,91 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
| Stodola - zjištěná cena | = | 76 734,46 Kč |

3. Kůlna

Napojená na dům, zděná, ve špatném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ A |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | umožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP | 3,55*(2,40+7,80) = | 36,21 3,00 m |
| | | 36,21 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP | Oc | (3,55*10,20)*(3,00+3,5/2) = |
| | | 172,00 |
| | Obestavěný prostor - celkem: | 172,00 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | kamenné bez izolace | P | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15 - 30 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | trámové | P | 100 |
| 4. Krov | sedlový | S | 100 |
| 5. Krytina | tašková pálená | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | - | S | 50 |
| 6. Klempířské práce | - | C | 50 |
| 7. Úprava povrchů | - | C | 50 |
| 7. Úprava povrchů | - | P | 50 |
| 8. Schodiště | | C | 100 |
| 9. Dveře | | P | 100 |
| 10. Okna | - | C | 100 |
| 11. Podlahy | | P | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | P | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 6,20 | 100 | 0,46 2,85 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,40 | 100 | 1,00 30,40 |
| 3. Stropy | P | 19,30 | 100 | 0,46 8,88 |

| | | | | | |
|----------------------|---|-------|-----|------|-------|
| 4. Krov | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 5. Krytina | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,90 | 50 | 1,00 | 0,95 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,90 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 4,90 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | P | 4,90 | 50 | 0,46 | 1,13 |
| 8. Schodiště | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | P | 3,10 | 100 | 0,46 | 1,43 |
| 10. Okna | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | P | 6,80 | 100 | 0,46 | 3,13 |
| 12. Elektroinstalace | P | 4,90 | 100 | 0,46 | 2,25 |

Součet upravených objemových podílů 68,72

Koeficient vybavení K₄: **0,6872**

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,6872 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,1920 |

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 882,93**

Plná cena: 172,00 m³ * 1 882,93 Kč/m³ = **323 863,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **48 579,59 Kč**

Koeficient pp

* 0,958

Cena stavby CS = **46 539,25 Kč**

Kůlna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **46 539,25 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Kůlna - zjištěná cena = **23 269,63 Kč**

4. Studna

Na pozemku se nachází kopaná studna, která je užívána jen na zalévání zahrady. Hloubka odhadnuta.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 4,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,00 m * 1 950,- Kč/m + 7 800,- Kč

Základní cena celkem = **7 800,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

| | | |
|--|---|--------------------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4450 |
| Studna neslouží trvale svému účelu: | * | 0,2000 |
| Upravená cena studny | = | 3 814,20 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 90 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

| | |
|---|-----------------|
| * | 0,150 |
| = | 572,13Kč |

Ocenění čerpadel

| | | |
|--|---|-------------|
| ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks | + | 1 210,- Kč |
| Základní cena čerpadel celkem | = | 1 210,- Kč |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): | * | 2,4450 |
| | = | 2 958,45 Kč |
| opotřebení čerpadel 85,0 % | * | 0,150 |
| | = | 443,77 Kč |

| | | |
|--|---|--------------------|
| Upravená cena čerpadel | + | 443,77 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 015,90 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,958 |
| Cena stavby CS | = | 973,23 Kč |
| Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 973,23 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
| Studna - zjištěná cena | = | 486,62 Kč |

5. Pozemky LV č.41

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 1,030 = 0,958$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 325,- | 0,958 | | 311,35 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st.48 | 737 | 311,35 | 229 464,95 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st.76 | 386 | 311,35 | 120 181,10 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 58/4 | 58 | 311,35 | 18 058,30 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 181 | | 367 704,35 |
| Pozemky LV č.41 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 367 704,35 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 2 |
| Pozemky LV č.41 - zjištěná cena celkem | | | | = | 183 852,18 Kč |

6. Trvalé porosty

Ocenění zjednodušeným způsobem.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|--|----------------|--------------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 367 704,35 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 1 181,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 300,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 93 405,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 6 071,33 |
| Trvalé porosty - celkem: | | 6 071,33 Kč |
| Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 6 071,33 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
| Trvalé porosty - zjištěná cena celkem | = | 3 035,67 Kč |

II. Stanovisko k tržní ceně

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva soudcovského, usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva, exekučním příkazem k prodeji nemovitosti.

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snižené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 , a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

| | | |
|-------------------------------|--|-----------------------|
| Dům čp. 26: | 4800,- Kč/m ³ * 800 m ³ – 70,0 % | = 1 152 000,- Kč |
| Vedl. stavby, venkovní úpravy | | = 200 000,- Kč |
| Celkem | | 2 352 000,- Kč |

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 3 840 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 350-500,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde malá obec), celkem 1181 m²

| | |
|---|---------------------|
| 1181 m ² * 400,- Kč/m ² | 472 400,- Kč |
| Celkem po zaokr. | 470 000,- Kč |

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je poměrně dobře obchodovatelná.

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, dům rodinný, Adresa: Police, okr. Vsetín



Cena: 1 360 000,- Kč

k prodeji pozemek s domem ke stržení na lukrativním a klidném místě skoro na konci obce Police, s výhledem na Hostýnské vrchy. Dům je posazený dál od cesty, a příjezd je jak ze zahrady po ní cestou, tak zepředu po obecní komunikaci. Dům má stáří cca 60 let, a je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Je to podsklepená budova, za domem stodola, vhodná například jako garáže atd.. K dispozici jsou veškeré sítě: vlastní studna, vodovod, kanalizace a plyn před pozemkem. Obec Police patří k vyhledávaným místům na bydlení, neboť je velmi dobrá dostupnost do okolních měst - Kelč, Valašské Meziříčí, Hranice

Aktualizace: 16.10.2019, Stavba: cihlová, Stav objektu: špatný Poloha domu: Samostatný, Umístění objektu: okraj obce, Typ domu: patrový, Plocha zastavěná: 960 m², Užitná plocha: 120 m², Plocha podlahová: 120 m², Plocha pozemku: 1604 m², Třída G – mimořádně nevhodná

Pozn: podlahová i zastav. plocha upravená dle fotodok.

Vyhodnocení: 1 360 000 – 10% : 120 = 10 200,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

2. Prodej, dům rodinný, 220 m², Adresa: Loučka, okr. Vsetín



Cena: 2 599 000,- Kč

odinný dům umístěný v klidné lokalitě na okraji střediskové obce Loučka u Valašského Meziříčí. Dům z 90. let je napojen na elektřinu, obecní vodovod a plyn. Je podsklepen, v suterénu garáž, v částečně zrekonstruovaném 1. NP najdeme kuchyň, dva pokoje, koupelnu, WC, 2 komory, ve 2. NP pokoj a 3 podkrovní prostory. K domu náleží mírně svažité zahrada s ovocnými stromy o výměře 946 m² a výhledem do údolí. V obci škola, školka, obchod.

Stavba: cihelná, Stav objektu: dobrý, Poloha domu: samostatný, Typ domu: Patrový + 1PP, Užitná plocha: 220 m², podlahová plocha cca 160 m², zast. plocha 100 m², Plocha pozemku: 1046 m²

Vyhodnocení: 2 599 000 – 10% : 160 = 14 600,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.,)

3. Prodej, dům rodinný, 110m², Adresa: Oznice, okr. Vsetín



Cena: 1 990 000,- Kč

RD v centru obce Oznice. Dům se zastavěnou plochou 65 m² má plastová okna trojskla v přízemí, z r. 1993 je elektroinstalace a střecha s pálenou taškou. V INP je chodba se vstupem do koupelny s WC, kuchyň, jídelna a obývací pokoj, v podkroví jsou další dva pokoje, jeden se vstupem na terasu. Celková výměra pozemků činí 1.115 m², topení ústřední kotlem na tuhá paliva, voda z vlastní studny. Na pozemku je plynová přípojka. Dům je částečně podsklepený. Rodinný dům v centru obce blízko přírody, vhodný k bydlení i k rekreaci. V dosahu Valašské Meziříčí a Vsetín.

Aktualizace: 10.3.2020, Stavba: cihlová, Stav objektu: dobrý, Poloha domu: Samostatný, Typ domu: patrový, Plocha zastavěná: 65 m², Užitná plocha: 110 m², Plocha podlahová: 110 m², Plocha pozemku: 1150 m²

Vyhodnocení: 1 990 000 – 10% : 110 = 16 300,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Celkové vyhodnocení:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztahované k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,90, hodnověrnost údajů /snižování cen/ 1,05-1,10, velikost 0,70 -1,2, vybavení a techn. stav /prům/ 0,8-1,2 (předmětná nemovitost v zhoršeném techn. stavu):

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

Ad 1) $1360000 * 0,90 * 1 / (1,02 * 1,05 * 1,00 * 0,85) = 1224000 * 1/0,910 = 1\ 345\ 000$ Kč

Ad 2) $2599000 * 0,90 * 1 / (1,03 * 1,05 * 1,05 * 1,05) = 2339100 * 1/1,192 = 1\ 962\ 000$ Kč

Ad 3) $1990000 * 0,90 * 1 / (1,05 * 1,05 * 1,00 * 1,05) = 1791000 * 1/1,103 = 1\ 624\ 000$ Kč

Výpočet váženým průměrem (preference ad 1)

$(1345000 * 2 + 1962000 * 1 + 1624000 * 1) / 4 = 1\ 569\ 000$ Kč, po zaokr. **1 570 000,- Kč**

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 10-16 tis. Kč/m² pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca **13 tis. Kč/m² p.pl.**, to cca 120 m² * 13 000 = 1 560 000,- Kč

Z hlediska prodejnosti se jedná o poměrně dobrou nemovitost.

Silné stránky:

- lokalita vhodná k bydlení
- klidná část obce
- blízká dostupnost do města Kelč, Valašského Meziříčí, Hranic

Slabé stránky:

- větší docházkové vzdálenosti
- zanedbaná údržba
- zástavní právo soudcovské nařízením rozhodnutí
- malá občanská vybavenost obce

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: **1 570 000,- Kč**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 120-140 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2020.

Proto stanovuji tržní hodnotu celého domu č.p. 26 v k.ú. Němetice (bez ohledu k omezení vlastnického práva zapsaného na LV) dle srovnávací hodnoty z porovnání ploch:

Srovnávací hodnota 1 570 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 1 570 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

a) z důvodu že se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl 1/2, je zřejmé, že reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 2 subjektů), což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto bude dále snížena o 30 %:

$1\,570\,000 * 0,70 = 1\,099\,000,-$ Kč

Z toho prodáváný spoluvlastnický podíl 1/2 činí 549 500,- Kč, po zaokr.: **550 000,- Kč**

Obvyklá cena spol. podílu 1/5 nemovitosti č.p. 26 k.ú. Němetice
..... **550 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č.188/2019 Sb. – ½ spol.podílu nemovitosti):

| | |
|--------------------|--------------|
| 1. Dům č.p.26 | 285 581,- Kč |
| 2. Stodola | 76 734,- Kč |
| 3. Kůlna | 23 270,- Kč |
| 4. Studna | 487,- Kč |
| 5. Pozemky LV č.41 | 183 852,- Kč |
| 6. Trvalé porosty | 3 036,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 572 960,- Kč

slovy: Pětsetšedesátdvatisícdevětsetšedesát Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena 1/2 spoluhl. podílu nemovitosti č.p. 26 k.ú. Němetice
..... **550 000,- Kč**

Slovy: pětsetpadesáttisíc Kč

V Chrudimi 20.3.2020

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2644-9/13/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2644-9/13/2020.

E. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 41 | 2 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Situační mapy | 1 |
| Fotodokumentace | 1 |

Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 41 k.ú. Němetice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542989 Kelč

Kat.území: 703095 Němetice

List vlastnictví: 41

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Krasňák Zdeněk, Němetice 26, 75643 Kelč | 610109/1898 | 1/2 |
| SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, Malešice, 10800 Praha 10 | 25706349 | 1/2 |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| St. 48 | 737 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Němetice, č.p. 26, rod.dům | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48 | | | | |
| St. 76 | 386 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 76 | | | | |
| 58/4 | 58 | ostatní plocha | jiná plocha | |

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 soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 28.000,- Kč s příslušenstvím, k id. 1/2 nem.

Oprávnění pro

Pernerova 441, s.r.o., Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 25934163

Povinnost k

Krasňák Zdeněk, Němetice 26, 75643 Kelč, RČ/IČO: 610109/1898

Parcela: St. 48, Parcela: St. 76, Parcela: 58/4

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 15 E 3/2018-11 Okresního soudu ve Vsetíně, pob. Valašské Meziříčí ze dne 02.03.2018. Právní moc ke dni 07.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2018 14:10:19. Zápis proveden dne 10.05.2018.

V-1786/2018-836

Pořadí k 06.02.2018 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

k id. 1/2 nem.

Oprávnění pro

Pernerova 441, s.r.o., Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 25934163

Povinnost k

Krasňák Zdeněk, Němetice 26, 75643 Kelč, RČ/IČO: 610109/1898

Parcela: St. 48, Parcela: St. 76, Parcela: 58/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2020 13:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542989 Kelč
Kat.území: 703095 Nemetice List vlastnictví: 41
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. 15 E
5/2019-8 Okresní soud ve Vsetině - pobočka ve Valašském Meziříčí ze dne
17.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2019 09:04:03. Zápis proveden
dne 29.04.2019.
Z-1100/2019-836

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 503/1984 kupní ze dne 5. 9. 1984, registrováno dne 16. 11. 1984.
POLVZ:1/1985 Z-5300001/1985-836
Pro: Krasňák Zdeněk, Nemetice 26, 75643 Kelč RČ/IČO: 610109/1898
- o Smlouva směnná ze dne 09.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2007.
V-4283/2007-836
Pro: Krasňák Zdeněk, Nemetice 26, 75643 Kelč RČ/IČO: 610109/1898
- o Smlouva kupní ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 09:02:59.
Zápis proveden dne 09.01.2020.
V-6077/2019-836
Pro: SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, Malešice, 10800 RČ/IČO: 25706349
Praha 10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.01.2020 14:06:39

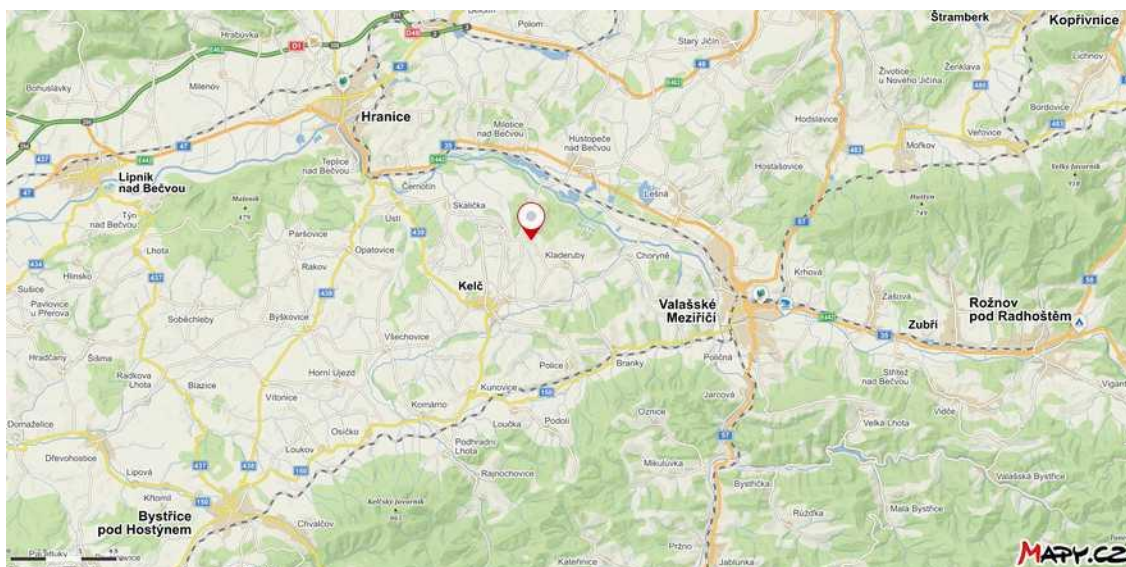
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

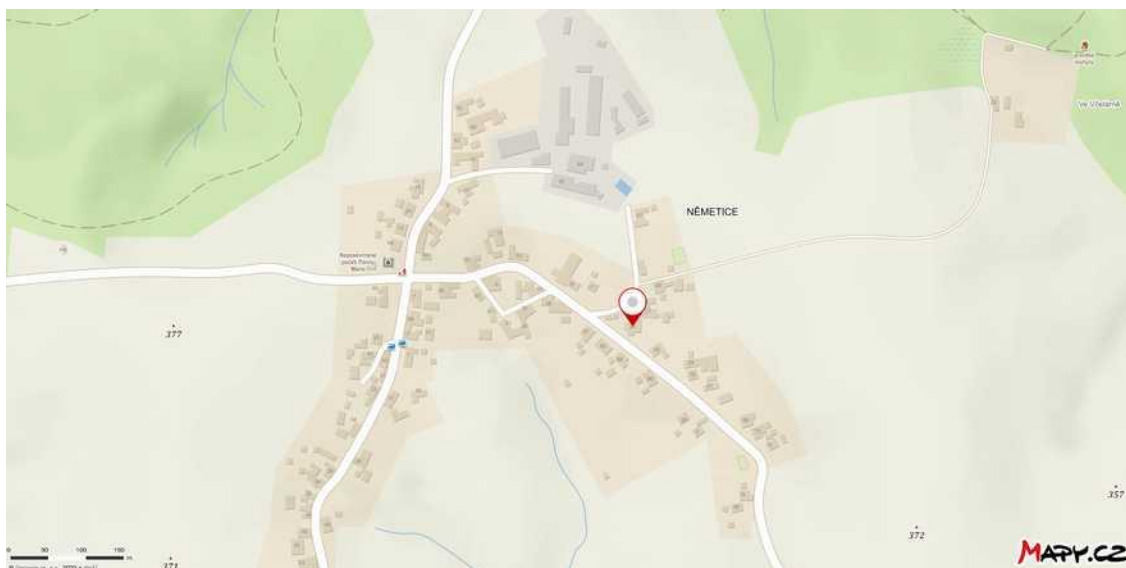
Snímek katastrální mapy k.ú. Němetice



Situační mapy



Mapa širších vztahů



Mapa obce NĚmetice

Fotodokumentace



Pohled JZ ze silnice



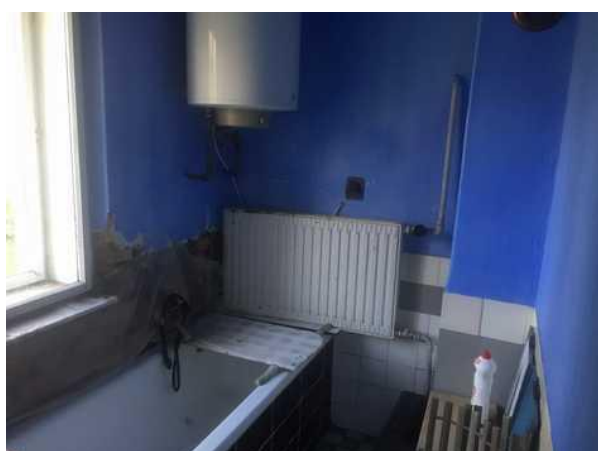
Pohled severní



Stodola - pohled ze silnice



Interiér - kuchyň



Koupelna



Pokoj