

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 002407/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Správce insolvenčí v.o.s. insolvenční správce dlužníka JUDr. Filip Jaroslav, Jordana Jovkova 325 Slezská 2127/13, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	MSPH 91 INS 8647 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.01.2024
Zpracováno ke dni:	09.01.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.01.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 100 a pozemků parc. č. 922, 923/1 v obci Valašské Meziříčí, okres Vsetín, katastrální území Křivé na listu vlastnictví č. 77.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, informace o věcném břemeni podané nájemníkem a vlastníkem nemovitosti

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 100
Adresa předmětu ocenění: Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres
Vsetín
Kraj: Zlínský kraj
Okres: Vsetín
Obec: Valašské Meziříčí
Ulice:
Katastrální území: Křivé
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 031,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 467,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.01.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Klotzer.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Filip Jaroslav JUDr. a Filipová Květoslava JUDr., Jordana Jovkova 3256/11, Modřany, 14300 Praha 4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 100 a pozemek parc. č. 922, 923/1 v obci Valašské Meziříčí, okres Vsetín, katastrální území Křivé na listu vlastnictví č. 77.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Dle vyjádření současného nájemníka je zde zřízeno věcné břemeno doživotního užívání pro pana Klotzera – současného nájemníka, ročník 1955, tato skutečnost není zapsána v katastru nemovitostí. Skutečnost byla ověřena u vlastníka nemovitosti a byla jím potvrzena. Předpokládá se, že informace podané vlastníkem a nájemníkem předmětné nemovitosti jsou pravdivé. Listina prokazující tyto skutečnosti nebyla zpracovateli předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Stropy jsou dřevěné, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenné a vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1915 - 1925.

Vady rodinného domu:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: poškozený prvek

zdivo: prvek v dezolátním stavu

Předmětná nemovitost vykazuje známky zanedbané dlouhodobé i krátkodobé údržby. Stav objektu lze charakterizovat jako špatný. Nemovitost je v současnosti v pronájmu.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

I. NP		
Pokoj	Pokoj	20,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	10,66 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,74 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	3,38 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	4,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,28 m ²
Pokoj	Pokoj	15,04 m ²
půda		
Příslušenství	Půda	38,00 m ²
Podlahová plocha		65,09 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		103,09 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří plynový sporák – propan – butan. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: prkenná podlaha

chodba: cementový potěr

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: cementový potěr

místnosti: cementový potěr

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána z kopané studny – hloubka 3 m, elektrické čerpadlo. Svod splašků je řešen do jímky. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy a lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje bojler – mimo provoz.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků – parc. č. 922, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m² a parc. č. 923/1, zahrada o výměře 5950 m² (dle územního plánu plocha zemědělská) ve funkčním celku činí 6055 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty jsou tvořeny nálety. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby, přístřešky - kotec, kurník.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě a přes lesní pozemek ve vlastnictví obce. Rodinný dům je postaven na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání – dle vyjádření zadavatele věcné břemeno zaniklo smrtí oprávněného – pro Mgr. Machalu Oldřicha, ročník 1933. V současnosti vážne na nemovitosti nové věcné břemeno užívání ve prospěch pana Klotzera, ročník 1955 k doživotnímu užívání, tato skutečnost není zapsána v katastru nemovitostí.

Tabulkový popis	
Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1

Popis rodinného domu	Podsklepení	ne
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1915 - 1925
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenné, chybí
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu střecha: poškozený prvek zdivo: prvek v dezolátním stavu

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1	
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP	
		Pokoj	Pokoj 20,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 10,66 m ²
Ostatní prostory		Chodba 3,74 m ²	
Ostatní prostory		Předsíň 3,38 m ²	
Ostatní prostory		Zádveří 4,00 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna s WC 8,28 m ²	
Pokoj		Pokoj 15,04 m ²	

		půda	
		Příslušenství	Půda 38,00 m ²
		Podlahová plocha	65,09 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	103,09 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	připojení ke studni	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	individuální	
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy, kamna	
	Topná tělesa	/	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: prkenná podlaha chodba: cementový potěr koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: cementový potěr místnosti: cementový potěr	
	Popis stavu	špatný	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	6055 m ²
	Trvalé porosty	nálet
	Vedlejší stavby	kotec, kurník
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání – dle vyjádření zadavatele věcné břemeno zaniklo smrtí oprávněného – pro Mgr. Machalu Oldřicha, ročník 1933. V současnosti vážne na nemovitosti nové věcné břemeno užívání ve prospěch pana Klotzera, ročník 1955 k doživotnímu užívání, tato skutečnost není zapsána v katastru nemovitostí.
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.01.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 porováním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez vlivu	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,660}$$

1. Rodinný dům č. p. 100

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 610,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	95,04 m ²
podkroví, půda:	5,92*10,00	= 59,20 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	95,04 m ²	2,80 m
podkroví, půda:	59,20 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(95,04)*(2,80)	=	266,11 m ³
podkroví, půda:	(5,92*10,00)*(2,70/2)	=	79,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	346,03 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	95,04 m ²
--	-------	----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 154,24 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,62

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,178}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,660**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 610,- Kč/m³ * 0,178 = 642,58 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 346,03 m³ * 642,58 Kč/m³ * 1,000 * 0,660 = 146 752,29 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 146 752,29 Kč

2. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	3,00 m * 1 950,- Kč/m	+	5 850,- Kč
Základní cena celkem		=	5 850,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	19 562,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$		*	0,200
		=	3 912,48Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	31 701,12 Kč
opotřebení čerpadel	80,0 %	*	0,200
		=	6 340,22 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N		+	6 340,22 Kč
Koeficient pp		=	10 252,70 Kč
Cena stavby CS		*	0,660
		=	6 766,78 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena = **6 766,78 Kč**

3. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,660$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,660 = 0,660$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 467,-	0,660		968,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	922	105	968,22	101 663,10
Stavební pozemek - celkem			105		101 663,10

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahradá	923/1	64167	5 950	1,32	120,00	2,90	17 255,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			5 950 m ²				17 255,-

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 118 918,10 Kč

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk ztepilý Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 30 %	30 roků 11 088,-	8,00 ks 88 704,-
smrk ztepilý Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 30 %	6 roků 1 505,-	10,00 ks 15 050,-
Součet:				103 754,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750

Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	77 815,50 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **77 815,50 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno doživotního užívání

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 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Výpočet tržního nájemného

Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	65 m ²	špatný	6055 m ²	půdní prostory, hospodářské přístřešky - kurník, kotec	
1	Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín	70 m ²	před rekonstrukcí	260 m ²	půdní prostory	
2	Nový Jičín, okres Nový Jičín	75 m ²	dobrý	100 m ²	přístřešek na parkování	
3	Rajnochovice, okres Kroměříž	70 m ²	dobrý	500 m ²	sklepní prostory, kůlna	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	157,14 Kč	0.9	141,43 Kč	1.1	1	1.1	0.7	0.95	1	0.80465	175,77 Kč
2	93,33 Kč	0.9	84,00 Kč	0.95	1	1.2	0.7	1	1	0.798	105,26 Kč
3	142,86 Kč	0.9	128,57 Kč	0.95	1	1.2	0.7	1	1	0.798	161,12 Kč
Celkem průměr											147,38 Kč
Minimum											105,26 Kč
Maximum											175,77 Kč

Směrodatná odchylka - s	37,20 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	110,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	184,59 Kč
Koefficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší	

Obvyklé roční nájemné

Název	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
tržní nájemné	65,00 m ²	1 768,56	114 956,40	23 000,00	91 956,40
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					91 956,40
Koefficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	91 956,40
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$ $CB_U = 91\,956,40 * ((1 + 4,5\%)^{16} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{16})$					

Hodnota věcného břemene činí = 1 033 039,58 Kč

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 100	146 752,- Kč
2. Studná kopaná	6 767,- Kč
3. Pozemky ve funkčním celku	118 918,- Kč
4. Trvalé porosty	77 816,- Kč
Ocenění - celkem:	350 253,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno doživotního užívání	-1 033 040,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-1 033 040,- Kč

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **70 050,60 Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 70 050,60 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 70 050,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	65 m ²	špatný	6055 m ²	půdní prostory, hospodářské přístřešky - kurník, kotec	přístup pouze autem s 4x4, v zimním období příjezd není možný
1	Nad Točnou č.p. 849, Zubří, okres Vsetín	205 m ²	před rekonstrukcí	11627 m ²	sklepní a půdní prostory, stodola	
2	Rajnochovice č.p. 240, okres Kroměříž	160 m ²	před rekonstrukcí	10412 m ²	částečně podsklepeno, chlév, stodola, kůlna	
3	Hošťálková č.p. 242, okres Vsetín	215 m ²	před rekonstrukcí	2378 m ²	sklepní prostory	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 Úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 292,68 Kč	1	24 292,68 Kč	0.96	0.93	1.1	1.22	1.05	1.03	1.2957858144	18 747,45 Kč
2	9 375,00 Kč	1	9 375,00 Kč	0.9	0.95	1.1	1.19	1.05	1.03	1.2104093925	7 745,31 Kč
3	13 189,62 Kč	1	13 189,62 Kč	0.88	0.93	1.1	0.81	0.96	1.03	0.72102742272	18 292,81 Kč
Celkem průměr										14 928,52 Kč	
Minimum										7 745,31 Kč	
Maximum										18 747,45 Kč	
Směrodatná odchylka - s										6 225,00 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										8 703,53 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 153,52 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku a u jiných vlastností – vedlejší stavby a příslušenství. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že je oceňovaná nemovitost špatně dostupná v terénu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$14\,928,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 65 \text{ m}^2$$

$$= 970\,354 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

970 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Úvaha odhadce
	Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	65 m ²	špatný	6055 m ²	půdní prostory, hospodářské přístřešky - kurník, kotec	přístup pouze autem s 4x4, v zimním období příjezd není možný
1	Nad Točnou č.p. 849, Zubří, okres Vsetín	205 m ²	před rekonstrukcí	11627 m ²	sklepní a půdní prostory, stodola	
2	Rajnochovice č.p. 240, okres Kroměříž	160 m ²	před rekonstrukcí	10412 m ²	částečně podsklepeno, chlév, stodola, kůlna	
3	Hošťálková č.p. 242, okres Vsetín	215 m ²	před rekonstrukcí	2378 m ²	sklepní prostory	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 292,68 Kč	1	24 292,68 Kč
2	9 375,00 Kč	1	9 375,00 Kč
3	13 189,62 Kč	1	13 189,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	9 375,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	24 292,68 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.59
Střední hodnota			15 619,10 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8 673,58 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			6 244,10 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	9 375,00 Kč	1	9 375,00 Kč
3	13 189,62 Kč	1	13 189,62 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Úvaha odhadce
	Podlesí č.p. 100, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	65 m ²	špatný	6055 m ²	půdní prostory, hospodářské přístřešky - kurník, kotec	přístup pouze autem s 4x4, v zimním období příjezd není možný
1	Nad Točnou č.p. 849, Zubří, okres Vsetín	205 m ²	před rekonstrukcí	11627 m ²	sklepní a půdní prostory, stodola	
2	Rajnochovice č.p. 240, okres Kroměříž	160 m ²	před rekonstrukcí	10412 m ²	částečně podsklepeno, chlév, stodola, kůlna	
3	Hošťálková č.p. 242, okres Vsetín	215 m ²	před rekonstrukcí	2378 m ²	sklepní prostory	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 292,68 Kč	1	24 292,68 Kč
2	9 375,00 Kč	1	9 375,00 Kč
3	13 189,62 Kč	1	13 189,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	9 375,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	24 292,68 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.59
Aritmetický průměr			15 619,10 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8 673,58 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			6 244,10 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

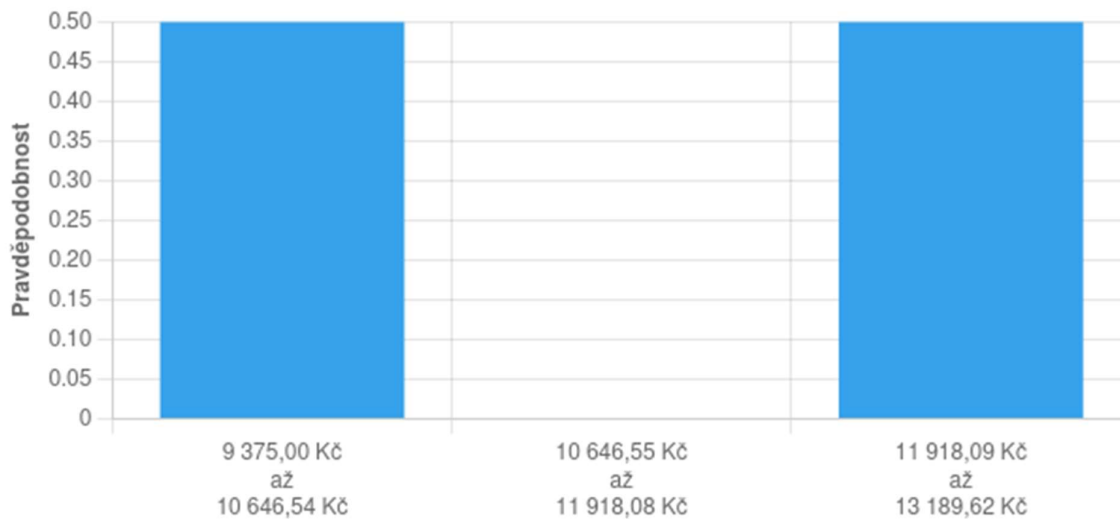
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	9 375,00 Kč	1	9 375,00 Kč
3	13 189,62 Kč	1	13 189,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	9 375,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	13 189,62 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.41
Aritmetický průměr			11 282,31 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9 375,00 Kč	až	10 646,54 Kč	1	0.5
10 646,55 Kč	až	11 918,08 Kč	0	0
11 918,09 Kč	až	13 189,62 Kč	1	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 9 375,00 Kč/m² do 13 189,62 Kč/m²

* 65 m²

od 609 375,00 Kč do 857 325,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 609 000 Kč do 857 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

350 250 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

970 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

733 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 609 000 Kč do 857 000 Kč

Věcné břemeno doživotního užívání

- 1 033 040 Kč

**Dle § 49 lze zjištěnou cenu snížit v případě věcného břemene doživotního užívání
nejvýše o 80 %**

- 776 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 100 a pozemků parc. č. 922, 923/1 v obci Valašské Meziříčí, okres Vsetín, katastrální území Křivé na listu vlastnictví č. 77.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po odečtení věcného břemen doživotního užívání určena po zaokrouhlení na

194 000 Kč

Slovy: **jednostodevadesátčtyřtisícekorun českých**

Variantně na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase a bez odečtení věcného břemen doživotního užívání určena po zaokrouhlení na

970 000 Kč

Slovy: **devětsetsedmdesáttisícekorun českých**

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.

Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.01.2024

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 002407/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	77
Katastrální území:	Křivé (723959)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Filip Jaroslav JUDr. a Filipová Květoslava JUDr., Jordana Jovkova 3256/11, Mochovy, 14300 Praha 4	

Pozemky

Parcelní číslo
922: součástí pozemku je stavba
923/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

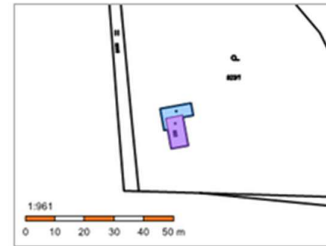
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj](#), [Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.01.2024 10:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	922
Obec:	Valašské Meziříčí (545058)
Katastrální území:	Křivé (723959)
Číslo LV:	77
Výměra [m ²]:	105
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Podlesí (414824) č. p. 100; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 922
Stavební objekt:	č. p. 100
Adresní místa:	č. p. 100

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Filip Jaroslav JUDr. a Filipová Květoslava JUDr., Jordana Jovkova 3256/11, Močany, 14300 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu
Věcné břemeno užívání

liné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - JUDr. Filip Jaroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - JUDr. Filip Jaroslav
Zajištění nemovitosti
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.01.2024 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	923/1
Obec:	Valašské Meziříčí [545058]
Katastrální území:	Křivé [723959]
Číslo LV:	77
Výměra [m²]:	5950
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Filip Jaroslav JUDr. a Filipová Květoslava JUDr., Jordana Jovkova 3256/11, Modřany, 14300 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64167	5950

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

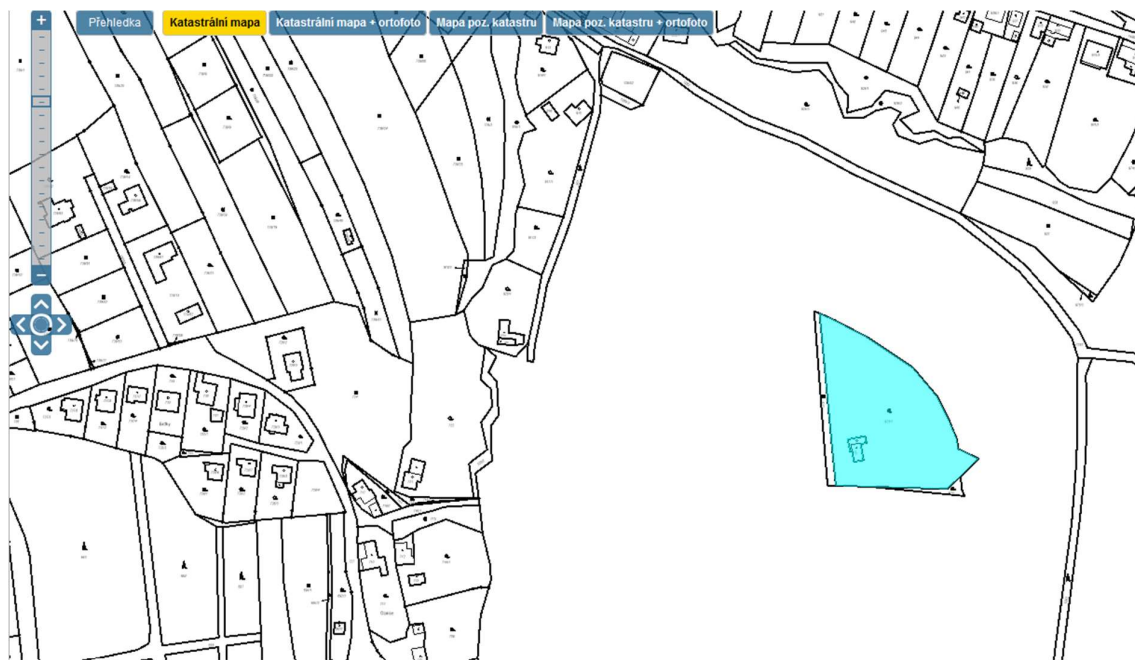
Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - JUDr. Filip Jaroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - JUDr. Filip Jaroslav
Zajištění nemovitosti
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

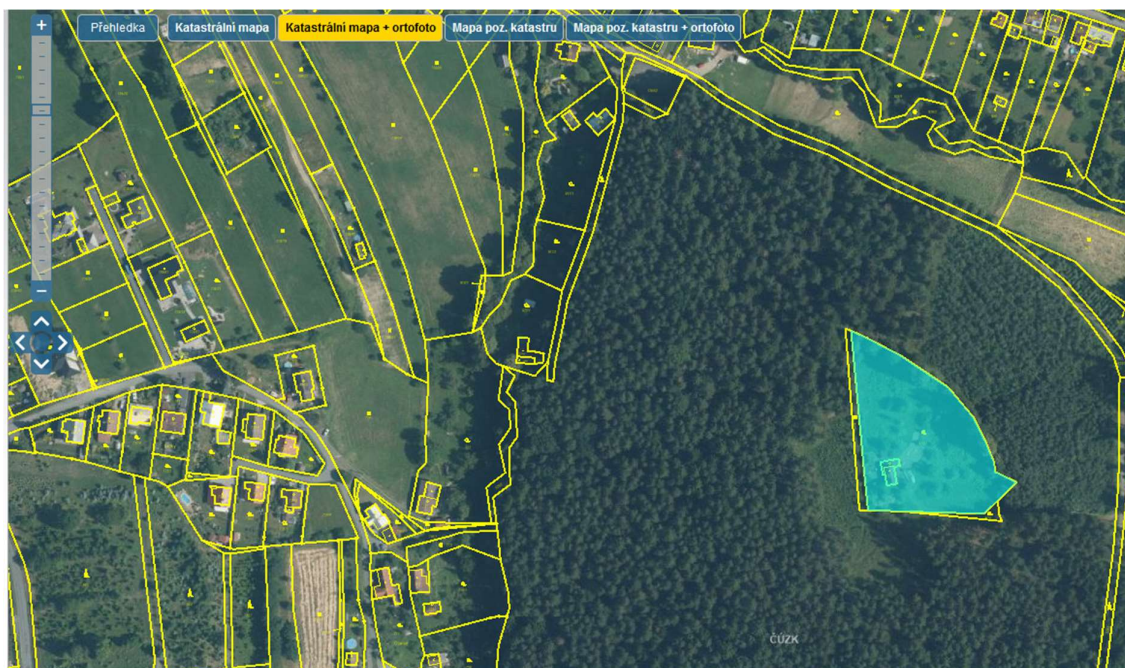
[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.01.2024 10:00.



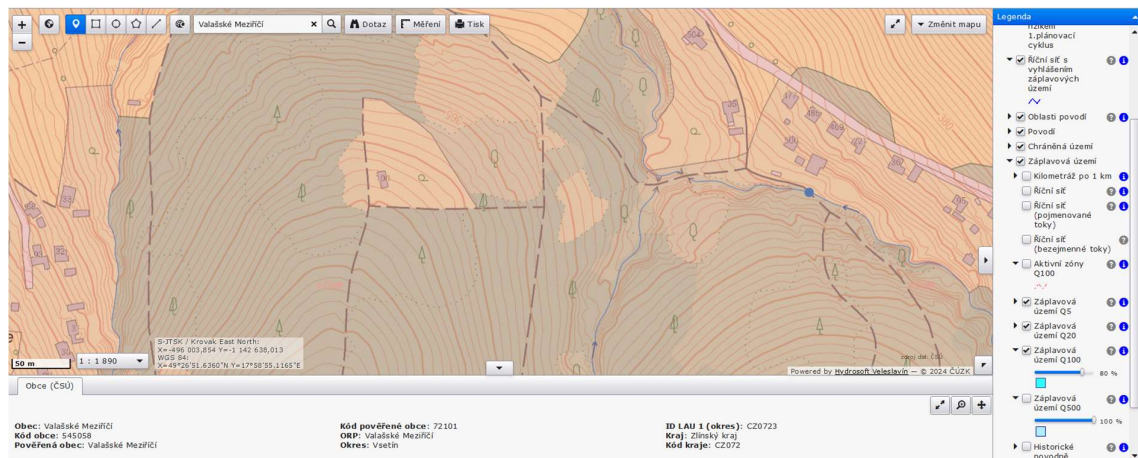
Ortofoto mapa



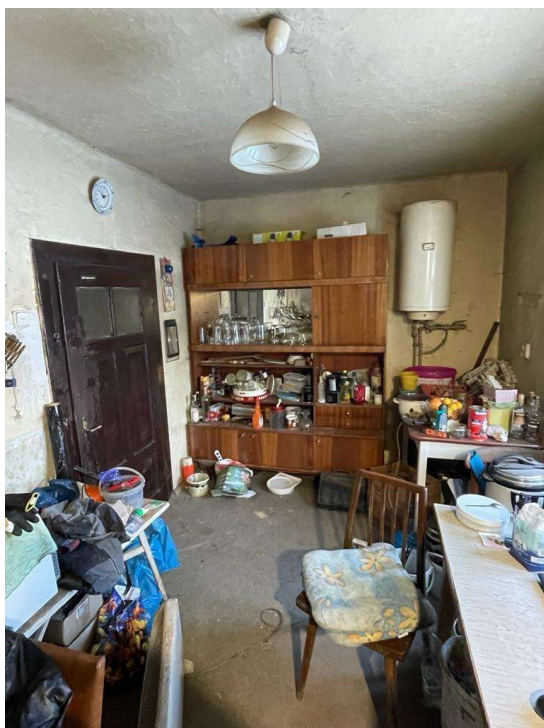
Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

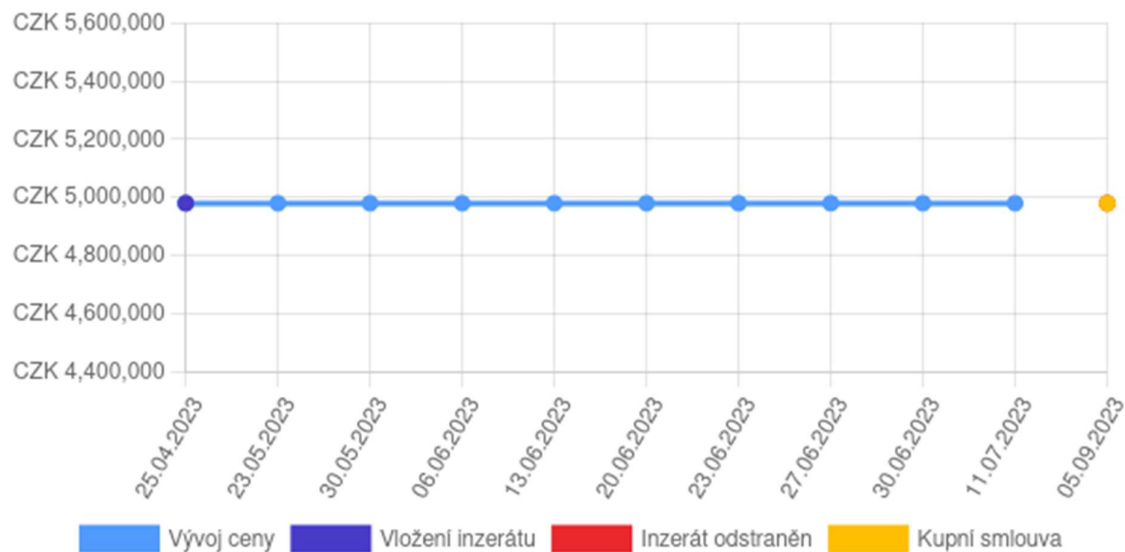


Rodinný dům, 205 m², Nad Točnou č.p. 849, Zubří, okres Vsetín

Celková cena: 4 980 000 Kč

Lokalita: Nad Točnou č.p. 849, Zubří, okres Vsetín

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

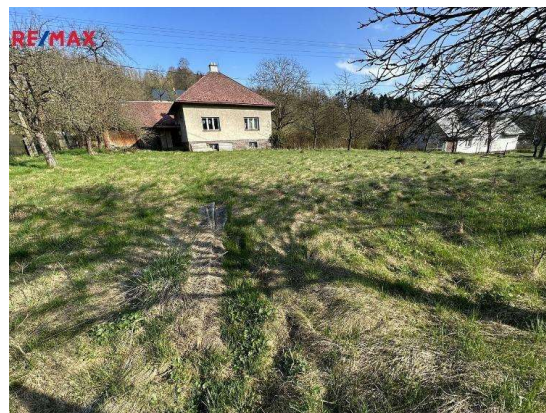
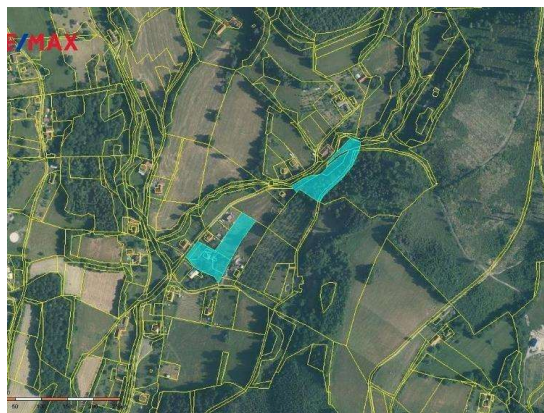
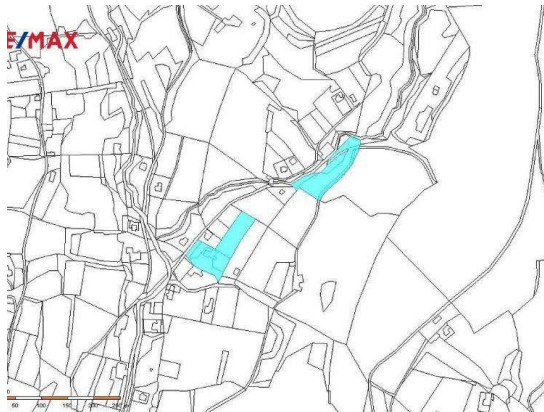


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

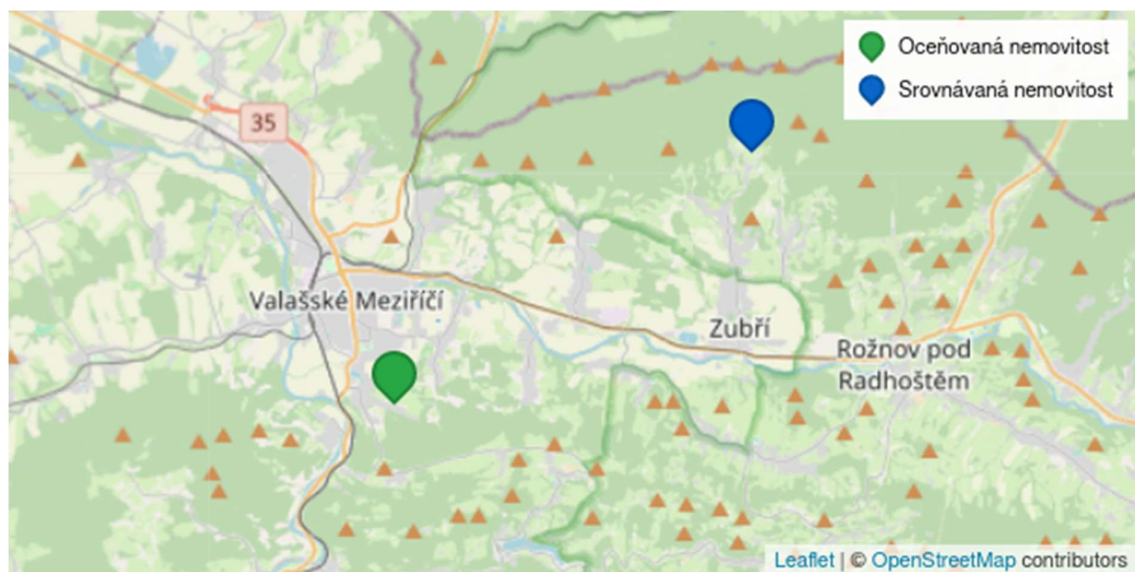
Lokalita	Nad Točnou č.p. 849, Zubří, okres Vsetín	Cena dle KS	4 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.09.2023	Číslo řízení	V-3543/2023-836
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	11627 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	311 m ²
Užitná plocha	205 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka, Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1

Hledáte krásné místo na bydlení, relax a přitom jen několik km od Rožnova pod Radhoštěm ? Pak právě pro vás máme rodinný dům s rozsáhlými pozemky o celkové rozloze 11.627 m² z toho 3620 m² jsou lesy. Dům se nachází ve velmi klidné oblasti na Novém Zubří . Oplocený dům se stodolou je postaven na rovinném prosluněném místě. Je určen k rekonstrukci, takže si každý majitel uzpůsobí nemovitost dle svých představ. V domě je zavedená elektřina, voda je na hranici pozemku, kanalizace v domě není zavedena, je zde jímka. Pozemky o celkové rozloze 11.627 m². Z této rozlohy náleží 3.260 m² lesnímu porostu. Neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku rodinného domu. Jitka Fröhlichová, realitní makléřka pro tuto oblast.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 160 m², Rajnochovice č.p. 240, okres Kroměříž

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Rajnochovice č.p. 240, okres Kroměříž

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



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

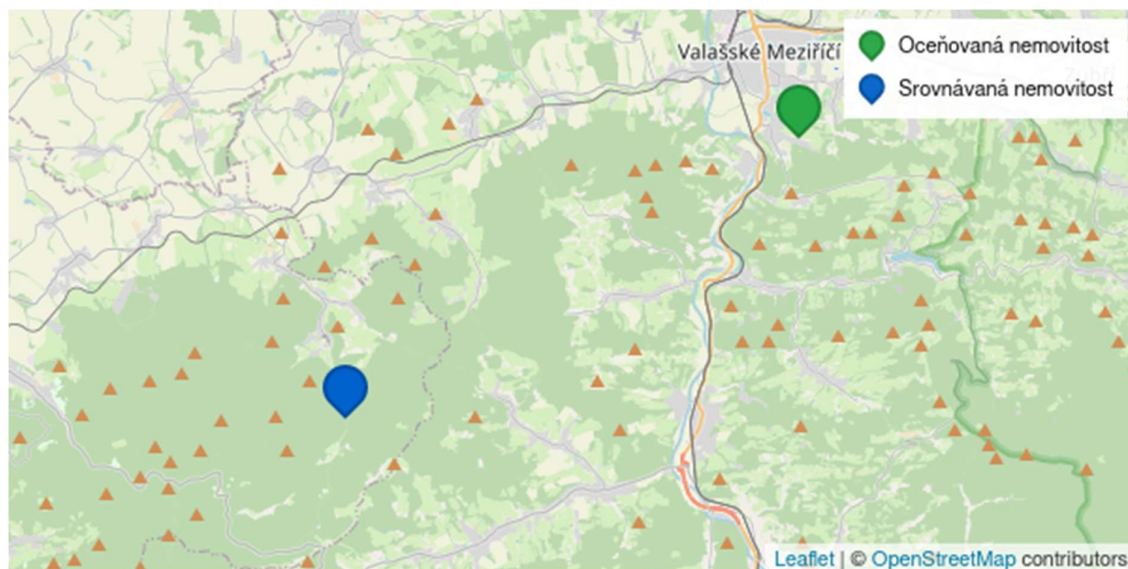
Lokalita	Rajnochovice č.p. 240, okres Kroměříž	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.01.2023	Číslo řízení	V-138/2023-740
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	10412 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	388 m ²	Podlahová plocha	160 m ²
Užitná plocha	135 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabídka na prodej rodinného domu s pozemky vhodné k hospodaření či k vypěstování vlastní produkce má svoje výhody obzvlášť v dnešní době. Pokud je vaše představa totožná s tímto typem domu, níže uvedený popis vám jej přiblíží. Jedná se o nemovitost o zastavěné ploše 388 m². Součástí je stavba s číslem popisným o užitné ploše 135 m², na kterou navazuje chlév, stodola a kůlna na dřevo. Součástí prodeje jsou pozemky o výměře 10 024 m². Stavebně technické informace: Dispozice 4+1, koupelna 2x, WC 2x, částečně podsklepený. Ústřední topení na tuhá paliva, zdroj vody je zajištěn z vlastní studny samospádem. Příjezd a přístup k nemovitosti je z obecní komunikace, dobrá dopravní dostupnost směr Kroměříž, Valašské Meziříčí, Vsetín, Zlín. Pro příjemné a kvalitní bydlení je na této nemovitosti rekonstrukce nutná. PENB je zadán ke zpracování. Bydlet na polosamotě v blízkosti potoka i lesa má nemalé výhody. Prohlídka nemovitosti pro vážné zájemce je možná po telefonické domluvě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 215 m², Hošťálková č.p. 242, okres Vsetín

Celková cena: 2 835 768 Kč

Lokalita: Hošťálková č.p. 242, okres Vsetín

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

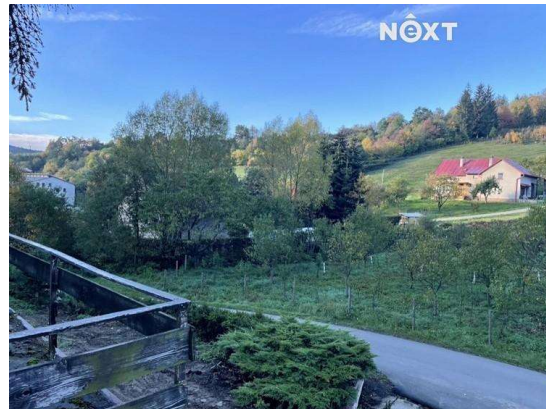


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

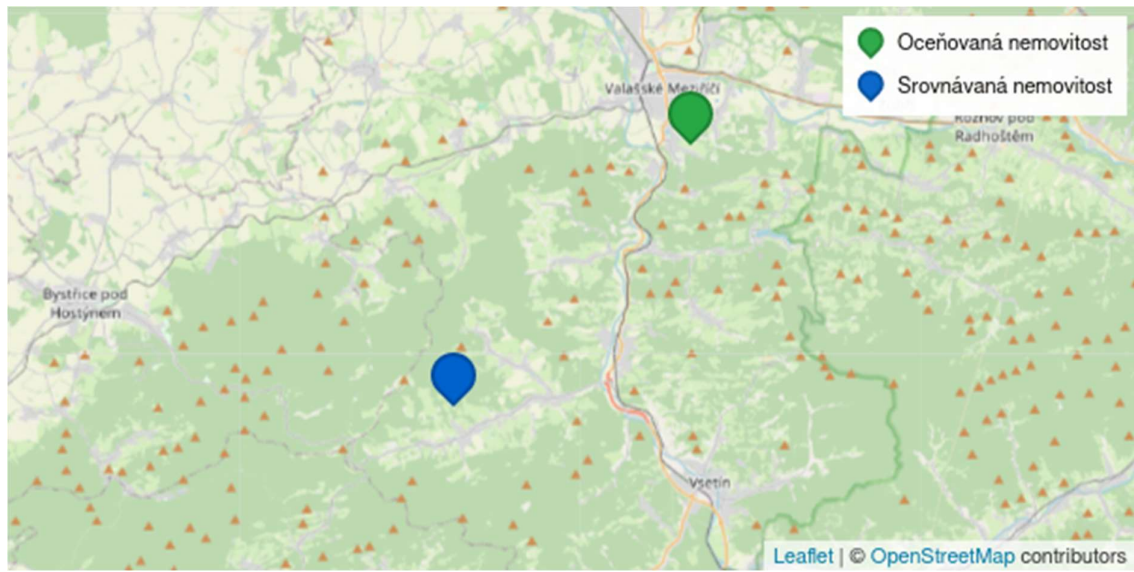
Lokalita	Hošťálková č.p. 242, okres Vsetín	Cena dle KS	2 835 768 Kč
Právní účinky ke dni	22.11.2022	Číslo řízení	V-4885/2022-810
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2378 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	140 m ²
Užitná plocha	215 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům k dokončení v krásné lokalitě obce Hošťálková, kousek od centra i od přírody, 12 km od města Vsetín. Dům je dvoupatrový, podsklepený, a je určený k dostavbě podle vlastních představ jako rodinný dům nebo samostatné bytové jednotky. Slunný pozemek má celkovou rozlohu 2378 m² a inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Parcelní čísla 4734/1, 4733/21 v k.ú. Hošťálková.(označení v mapě je orientační) Více informací u makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N96990.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výpočet tržního nájemného

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

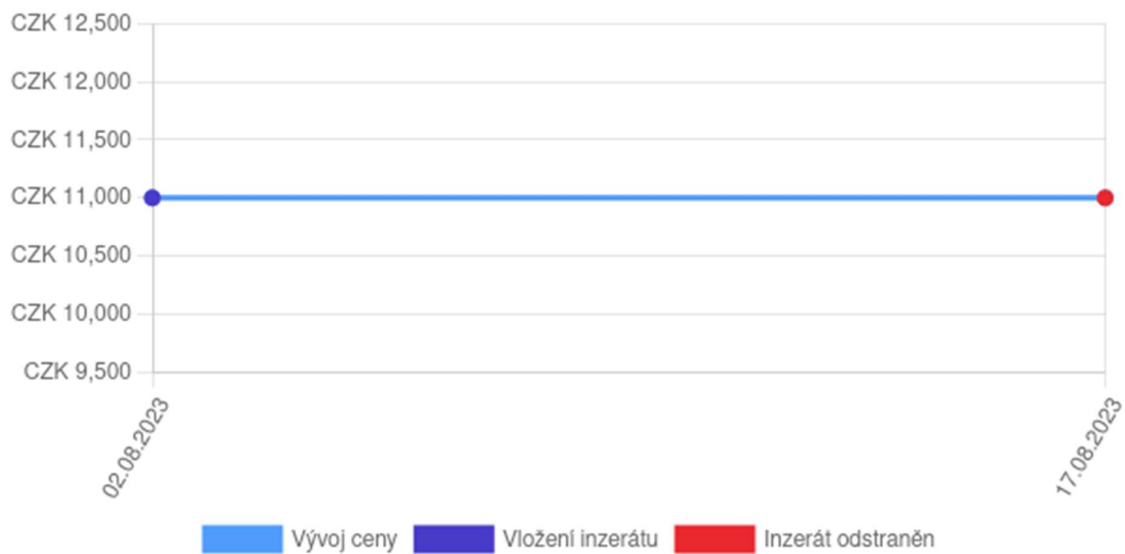


Rodinný dům, 70 m², Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 11 000 Kč

Lokalita: Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín

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



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

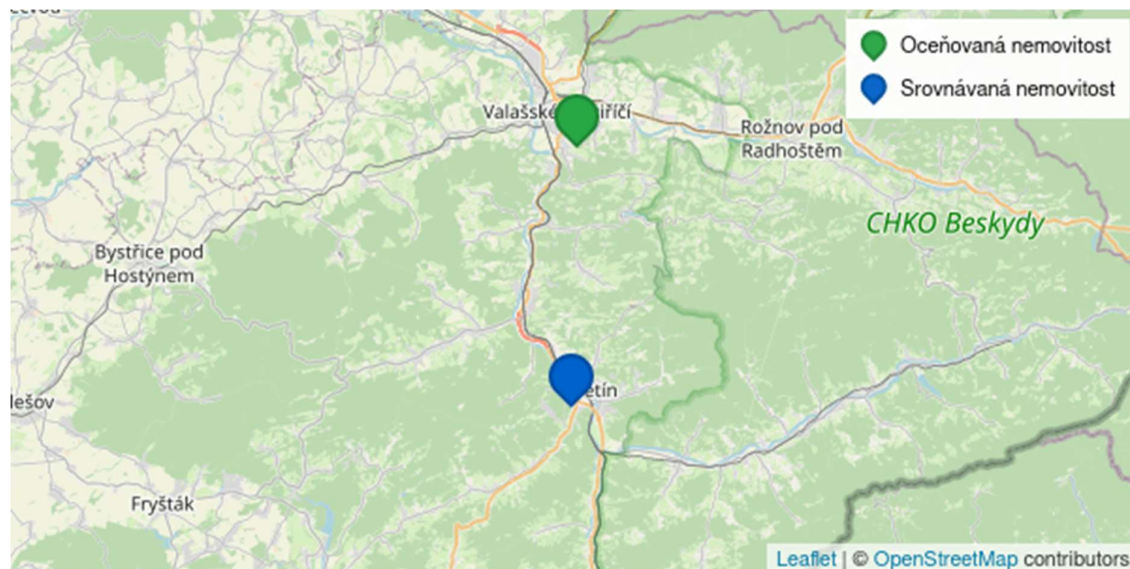
Lokalita	Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín	Cena	11 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	260 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	80 m ²
Podlahová plocha	70 m ²	Užitná plocha	70 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Nabízíme k pronájmu-prodeji přízemní rodinný dům 2+1 bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou krytou krytinou Onduline. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné okrajové části obce Rokytnice v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Původní stáří objektu je cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 byla vyměněna nová střešní krytina. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze považovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dům nabízíme k prodeji formou splátek ve výši 11.000 Kč/měs. po dobu 15 let+provize RK 40.000 Kč. Jelikož od majitele domu nemáme k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnost nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně nevhodná.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

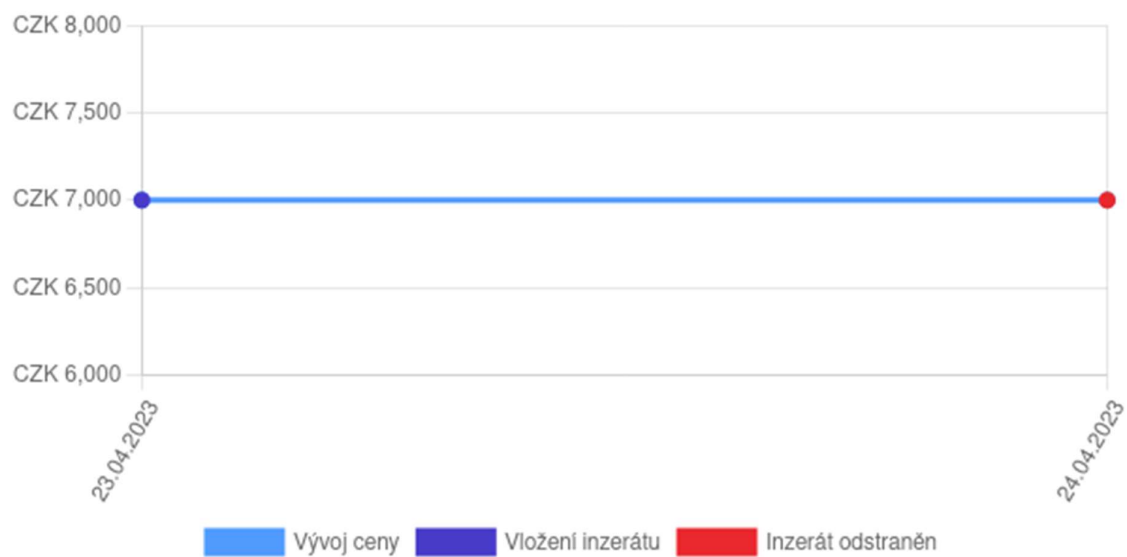


Rodinný dům, 75 m², Nový Jičín, okres Nový Jičín

Celková cena: 7 000 Kč

Lokalita: Nový Jičín, okres Nový Jičín

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



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

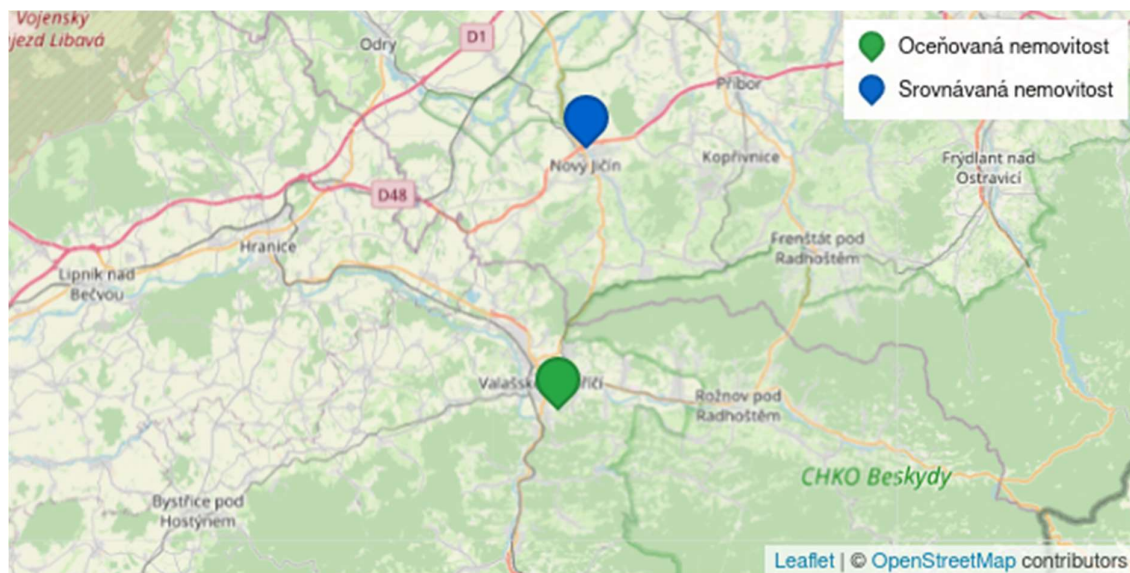
Lokalita	Nový Jičín, okres Nový Jičín	Cena	7 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	100 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	75 m ²
Podlahová plocha	75 m ²	Užitná plocha	75 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	2

Nabízíme pronájem částečně zařízeného rodinného domu v obci Vražné. V přízemí domu se nachází vstupní hala, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC, v patře je prostorná místnost velikosti 46 m² sloužící jako obývací pokoj, jídelna i ložnice. V přízemí na podlaze dlažba, v patře koberec. Vytápění domu zajišťuje krb s výměníkem a ohřevem vody. Před domem se nachází přístřešek na parkování auta. PENB nebyl zatím dodán, proto je v souladu se zákonem uváděna energetická náročnost budovy třída G. Dům se nachází v klidné obci Vražné s dobrou dostupností do Nového Jičína, Oder nebo Hranice na Moravě. Nájezd na D1 je vzdálen 3 km. V obci se nachází základní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, pošta, knihovna, obchod. Vlakové nádraží v Jeseníku 4 km nebo v Suchdolu nad Odrou 7 km. Na autobus dojdete za 5 minut. Cena nájmu bez energií je 7.000 Kč, kauce ve výši dvou nájmu + provize RK ve výši 10.000 Kč. Kontaktujte mne na telefonním čísle 602 732 968, byt Vám rád ukážu. Majitel si vyhrazuje právo vybrat nájemníka na základě jim zvolených kritérií. více

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

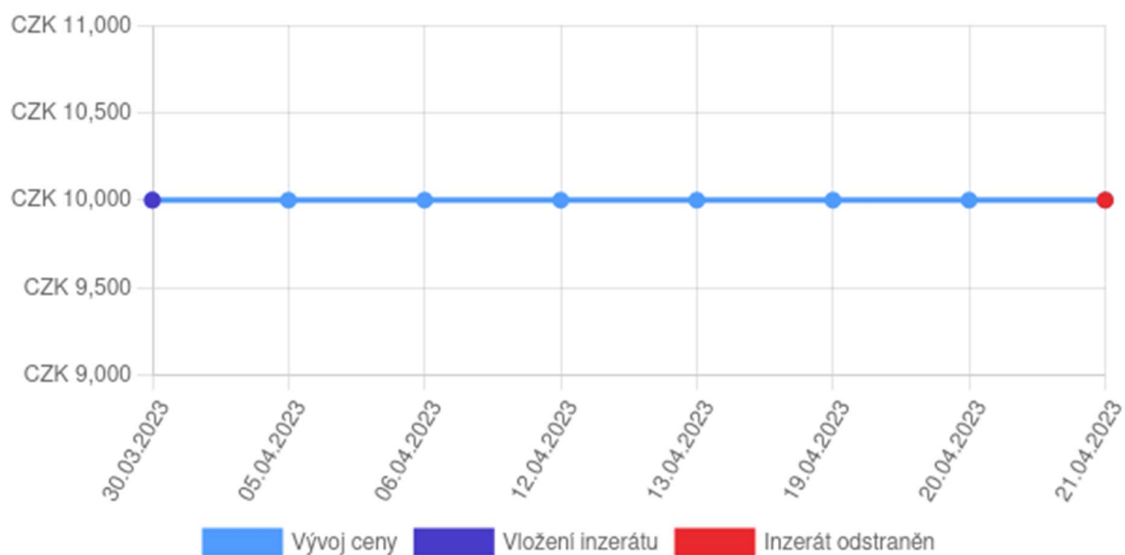


Rodinný dům, 70 m², Rajnochovice, okres Kroměříž

Celková cena: 10 000 Kč

Lokalita: Rajnochovice, okres Kroměříž

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



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

Lokalita	Rajnochovice, okres Kroměříž	Cena	10 000 Kč
Vlastnictví	Jiné	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	500 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Zastavěná plocha	70 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ne

Domek se zahrádkou V Hostýnských vrších se nachází obec Rajnochovice. Na jejím okraji vlastním starší domek se zahradou, který nabízím k pronájmu. Samozřejmě hledám osoby, které jsou schopné se postarat o sebe i o svěřený majetek. K dispozici jsou tři místnosti, koupelna, malá kuchyňka a suché WC=latrína. Po dohodě mohou uvolnit kůlnu a sklep. Voda je z vlastní studny. Topení je v kamnech na tuhá paliva. Na zahradě jsou k dispozici ovocné stromy ale i jiné rostliny. Pokud jste pracovití, můžete si něco vypěstovat, nebo třeba chovat slepičky. Je tam klid. V okolí jsou kopce, kde jsou krásné výhledy. Cenu navrhuji na 10 000 Kč měsíčně. Kauce 15 000 Kč. Vše potřebuje péči a tak pokud budete provádět údržbu domu, je možná sleva. Pro bližší informace pište na email: vyhledani-pronajmu@centrum.cz

4. Mapové zobrazení

