

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17459-2101/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 680/21
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	12.10.2022
Zpracováno ke dni:	12.10.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.10.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 18 a pozemků parc. č. st. 113, st. 258, 228/3, 234/3 v obci Valašské Meziříčí, okres Vsetín, katastrální území Bynina.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, listina – věcné břemeno dle listiny, vedení vodovodní přípojky – dle informací poskytnutých panem Hnilicou (vlastník 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. 18
Adresa předmětu ocenění: Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres
Vsetín
Kraj: Zlínský kraj
Okres: Vsetín
Obec: Valašské Meziříčí
Ulice:
Katastrální území: Bynina
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 204,00 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 popřípadě příměstská 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{870,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.10.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – vlastník nemovitosti - Hnilica Jan.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hnilica Jan, Bynina 18, 75701 Valašské Meziříčí

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 18 a pozemky parc. č. st. 113, st. 258, 228/3, 234/3 v obci Valašské Meziříčí, okres Vsetín, katastrální území Bynina.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

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

Základy jsou kamenné s izolací a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 50 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1952. V roce 1998 byla provedena celková rekonstrukce, která zahrnovala výměnu rozvodů, rekonstrukce kuchyně, koupelny, podlah, vnitřních omítek, nátěr fasády, vyvložkování komínu, částečná výměna oken.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: zastaralý prvek, bez vad

podlahy: zastaralý prvek, bez vad

okna: bez vad, zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad, poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 6+1.

1. podlaží		
Ostatní prostory	Chodba	6,24 m ²
Pokoj	Pracovna	6,60 m ²
Koupelna, WC	WC	0,87 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	43,00 m ²
Pokoj	Ložnice	15,50 m ²
Ostatní prostory	Šatna	0,90 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	5,07 m ²
2. podlaží		
Koupelna, WC	Koupelna	4,05 m ²
Ostatní prostory	Místnost – spojovací chodba	21,96 m ²

Pokoj	Pokoj	19,00 m ²
Pokoj	Pokoj	7,52 m ²
Pokoj	Pokoj	8,05 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	17,62 m ²
Sklep		
Příslušenství	Sklep	18,00 m ²
Garáž		
Příslušenství	Garáž	11,39 m ²
Podlahová plocha		156,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		185,78 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná jednoduchá. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletách se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou skleněné v dřevěném rámu. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, koberce, laminátová plovoucí podlaha

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: lino

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 1105 m². Součástí ocenění je pozemek parc. č. st. 113, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m², na kterém se nachází rodinný dům s č. p. 18, pozemek parc. č. st. 258, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m², na kterém se nachází zemědělská stavba (dle místního šetření garáž), pozemek parc. č. 228/3, zahrada o výměře 44 m² a pozemek parc. č. 234/3, zahrada o výměře 932 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se dále nacházejí drobné vedlejší stavby – voliéry, kotec a kryté posezení do 25 m², zděná garáž s dílnou, dřevěná kůlna, venkovní bazén.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě – pozemky parc. č. 699/27 a 699/1. Rodinný dům je postaven v části obce Bynina, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce Valašské Meziříčí a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na pozemku parc. č. 228/3 vážne věcné břemeno dle listiny – vedení vodovodní přípojky, bez vlivu na cenu obvyklou.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	částečné
Dům byl postaven v roce	1952
Rozsah rekonstrukce domu	1998 – celková rekonstrukce
Základy	kamenné s izolací
Konstrukce	cihlová
Tloušťka obvodové konstrukce	50 cm
Stropy	dřevěné trámové
Střecha	sedlová
Krytina střechy	eternitové šablony
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	břizolitové
Vnitřní omítky	vápenocementové
Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek, bez vad podlahy: zastaralý prvek, bez vad okna: bez vad, zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad, poškozený prvek

Popis vnitřních prostor

Dispozice	6+1
Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná jednoduchá
Příslušenství oken	chybí
Orientace oken obytných místností	jihozápad
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
Toaleta(y)	2 ks klasické toalety, umyvadlo
Vstupní dveře	prosklené s dřevěným rámem
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
Osvětlovací technika	lustry
Popis místností a rozměry v m ²	

1. podlaží		
Ostatní prostory	Chodba	6,24 m ²
Pokoj	Pracovna	6,60 m ²
Koupelna, WC	WC	0,87 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	43,00 m ²
Pokoj	Ložnice	15,50 m ²
Ostatní prostory	Šatna	0,90 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	5,07 m ²
2. podlaží		
Koupelna, WC	Koupelna	4,05 m ²
Ostatní prostory	Místnost – spojovací chodba	21,96 m ²
Pokoj	Pokoj	19,00 m ²
Pokoj	Pokoj	7,52 m ²
Pokoj	Pokoj	8,05 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	17,62 m ²
Sklep		
Příslušenství	Sklep	18,00 m ²
Garáž		
Příslušenství	Garáž	11,39 m ²
Podlahová plocha		156,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		185,78 m ²

Elektřina 230V a 400V

Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ne
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě	bojler
Podlahy v domě	místnosti: lino, koberce, laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: lino
Popis stavu	dobrý

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	1105 m ²
Trvalé porosty	ovocné a okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	drobné vedlejší stavby, garáž s dílnou, dřevěná kůlna, venkovní bazén
Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
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;

	<p>v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití;</p> <p>kompletní soustava úřadů v blízkém okolí;</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů;</p> <p>zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti;</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku</p>
Sousedé a kriminalita	<p>dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	<p>Na pozemku parc. č. 228/3 vážne věcné břemeno dle listiny – vedení vodovodní přípojky, bez vlivu na cenu obvyklou.</p>
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.10.2022 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 porovnáním.“

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

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. a č. 424/2021 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 je vyšší než nabídka	III	0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Rodinný dům s č. p. 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1998
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 291,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	25,00 m ²
1. NP:	=	79,20 m ²
podkroví:	=	79,20 m ²
podkroví:	=	22,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	25,00 m ²	2,80 m
1. NP:	79,20 m ²	2,80 m
podkroví:	79,20 m ²	2,50 m

podkroví: 22,00 m² 2,50 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(25)*(2,80)	=	70,00 m ³
1. NP:	(79,2)*(2,80)	=	221,76 m ³
podkroví:	(79,2)*(0,80+1,70/2)	=	130,68 m ³
podkroví:	(22)*(2,50/2)	=	27,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	449,94 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	79,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	205,40 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,59	

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 tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium 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 stavby 24 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (24 + 15) = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,766}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,010**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 291,- Kč/m³ * 0,766 = 1 754,91 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 449,94 m³ * 1 754,91 Kč/m³ * 1,010 * 0,960 = 765 600,24 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **765 600,24 Kč**

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Zlínský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby: 42 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 862,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 7,40*3,40 = 25,16 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	25,16 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP: (30)*(3,00) = 90,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **90,00 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,790 = \mathbf{0,790}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,010**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 862,- Kč/m³ * 0,790 = 2 260,98 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 90,00 m³ * 2 260,98 Kč/m³ * 1,010 * 0,960 = 197 302,16 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **197 302,16 Kč**

3. Vedlejší dřevěná stavba - kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující 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	7,40*3,40 =	25,16	3,00 m
		25,16 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(30)*(3,00) =	90,00
Obestavěný prostor - celkem:			90,00 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20

6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 823,75
Plná cena: 90,00 m ³ * 1 823,75 Kč/m ³	=	164 137,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 60 = 11,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 11,7 % / 100)	*	0,883
Nákladová cena stavby CS_N	=	144 933,41 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	140 585,41 Kč
Vedlejší dřevěná stavba - kůlna - zjištěná cena	=	140 585,41 Kč

4. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 16,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,8210
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	5 148,33	
Plná cena: 16,00 m ³ * 5 148,33 Kč/m ³	=	82 373,28 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků	

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 40 = 10,0 \%$
 Koeficient opotřeben: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	74 135,95 Kč
*	0,970
=	71 911,87 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= **71 911,87 Kč**

5. Pozemky ve funkčním celku - LV č. 11

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\ 105,00\ m^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\ 105,00) / 1\ 105,00 = \mathbf{0,981}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,010**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,960 = 0,970

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	870,-	0,970		843,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 113	99	843,90	

Redukční koeficient R = 0,981			827,87	81 959,13
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 258	30	843,90
Redukční koeficient R = 0,981			827,87	24 836,10
§ 4 odst. 1	zahrada	228/3	44	843,90
Redukční koeficient R = 0,981			827,87	36 426,28
§ 4 odst. 1	zahrada	234/3	932	843,90
Redukční koeficient R = 0,981			827,87	771 574,84
Stavební pozemky - celkem			1 105	914 796,35

Pozemky ve funkčním celku - LV č. 11 - zjištěná cena celkem = 914 796,35 Kč

6. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	914 796,35
Celková výměra pozemku	m ²	1 105,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 105,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	914 796,35
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	59 461,76

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 59 461,76 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům s č. p. 18	765 600,- Kč
2. Garáž	197 302,- Kč
3. Vedlejší dřevěná stavba - kůlna	140 585,- Kč
4. Bazén venkovní	71 912,- Kč
5. Pozemky ve funkčním celku - LV č. 11	914 796,- Kč
6. Trvalé porosty	59 462,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 149 657,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 149 660,- 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 Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	156.39 m ²	dobrý	1105 m ²	garáž s dílnou, kůlna, zastřešené posezení s grilem, venkovní bazén, garážové stání, částečně podsklepeno	
1	Vsetínská č.p. 623/74, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	180 m ²	před rekonstrukcí	322 m ²	sklepní prostory, hospodářská stavba	
2	Poličná č.p. 372, okres Vsetín	176 m ²	dobrý	814 m ²	sklepní a půdní prostory, garáž, kůlna	
3	Žerotínova č.p. 584/28, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	286 m ²	velmi dobrý	624 m ²	sklepní prostory, kůlna	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové 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	19 333,33 Kč	1	19 333,33 Kč	1.05	0.99	0.9	0.84	0.95	1	0.7465689	25 896,24 Kč
2	28 409,09 Kč	1	28 409,09 Kč	0.99	0.99	1	0.94	0.97	1	0.89365518	31 789,77 Kč
3	31 036,86 Kč	1	31 036,86 Kč	1.05	0.94	1.1	0.9	0.97	1	0.9478161	32 745,66 Kč
Celkem průměr											30 143,89 Kč
Minimum											25 896,24 Kč
Maximum											32 745,66 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 709,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											26 434,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											33 853,38 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku a u jiných vlastností – vedlejší stavby, příslušenství.

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

30 143,89 Kč/m²

* 156 m²

= 4 702 447 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 702 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	156.39 m ²	dobry	1105 m ²	garáž s dílnou, kůlna, zastřešené posezení s grilem, venkovní bazén, garážové stání, částečně podsklepeno	
1	Vsetínská č.p. 623/74, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	180 m ²	před rekonstrukcí	322 m ²	sklepní prostory, hospodářská stavba	
2	Poličná č.p. 372, okres Vsetín	176 m ²	dobry	814 m ²	sklepní a půdní prostory, garáž, kůlna	
3	Žerotínova č.p. 584/28, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	286 m ²	velmi dobrý	624 m ²	sklepní prostory, kůlna	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19 333,33 Kč	1	19 333,33 Kč
2	28 409,09 Kč	1	28 409,09 Kč
3	31 036,86 Kč	1	31 036,86 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	19 333,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	31 036,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.61
Střední hodnota			26 259,76 Kč
Medián			31 036,86 Kč
Rozdíl max-min			11 703,53 Kč

Základní cena: 26 259,76 Kč/m²

Úprava ceny: 26 259,76 Kč * 1,0000 = 26 259,76 Kč/m²

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

26 259,76 Kč/m²

* 156 m²

= 4 096 523 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 097 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bynina č.p. 18, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	156.39 m ²	dobrý	1105 m ²	garáž s dílnou, kůlna, zastřešené posezení s grilem, venkovní bazén, garážové stání, částečně podsklepeno	
1	Vsetínská č.p. 623/74, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	180 m ²	před rekonstrukcí	322 m ²	sklepní prostory, hospodářská stavba	
2	Poličná č.p. 372, okres Vsetín	176 m ²	dobrý	814 m ²	sklepní a půdní prostory, garáž, kůlna	
3	Žerotínova č.p. 584/28, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	286 m ²	velmi dobrý	624 m ²	sklepní prostory, kůlna	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19 333,33 Kč	1	19 333,33 Kč
2	28 409,09 Kč	1	28 409,09 Kč
3	31 036,86 Kč	1	31 036,86 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	19 333,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	31 036,86 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 149 660 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 702 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 097 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 233 000 Kč do 4 842 000 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. 18 a pozemku parc. č. st. 113, st. 258, 228/3, 234/3 v obci Valašské Meziříčí, okres Vsetín, katastrální území Bynina.

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 určena po zaokrouhlení na

4 702 000 Kč

Slovy: čtyřimilionysedmsetdvatisícekorun českých


Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.10.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

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 17459-2101/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	11
Katastrální území:	Bynina [616591]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnilica Jan, Bynina 18, 75701 Valašské Meziříčí	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 113: součástí pozemku je stavba
st. 258: součástí pozemku je stavba
228/3
234/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

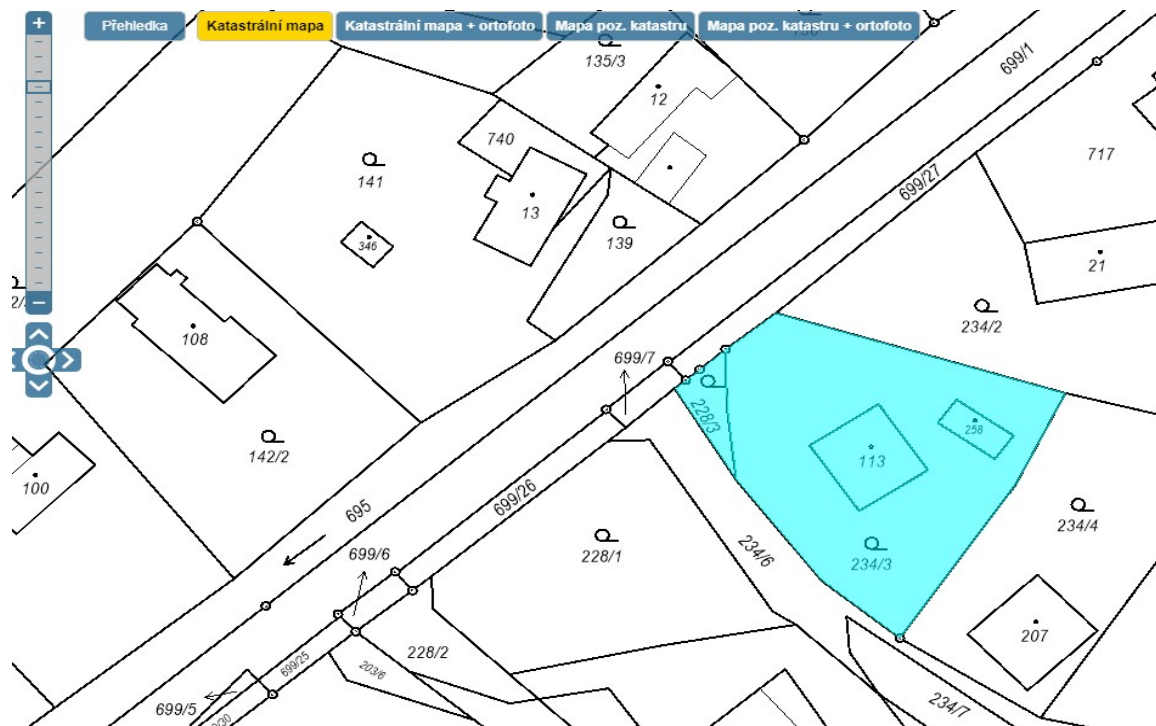
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 24.10.2022 21:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 113
Obec:	Valašské Meziříčí [545058]
Katastrální území:	Bynina [616591]
Číslo LV:	11
Výměra [m ²]:	99
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bynina [16594] ; č. p. 18; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 113
Stavební objekt:	č. p. 18
Adresní místa:	č. p. 18

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnilica Jan, Bynina 18, 75701 Valašské Meziříčí	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hnilica Jan

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 24.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 258 ^{of}
Obec:	Valašské Meziříčí [545058] ^{of}
Katastrální území:	Bynina [616591]
Číslo LV:	11
Výměra [m ²]:	30
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 258

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrnčíca Jan, Bynina 18, 75701 Valašské Meziříčí	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hrnčíca Jan

✓ 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](#) ^{of}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	228/3 [†]
Obec:	Valašské Meziříčí [545058] [†]
Katastrální území:	Bynina [616591] [†]
Číslo LV:	11
Výměra [m ²]:	44
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnilica Jan, Bynina 18, 75701 Valašské Meziříčí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811 [†]	40
64851 [†]	4

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hnilica Jan

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 24.10.2022 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	234/3 ^{úř}
Obec:	Valašské Meziříčí [545058] ^{úř}
Katastrální území:	Bynina [616591]
Číslo LV:	11
Výměra [m ²]:	932
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnilica Jan, Bynina 18, 75701 Valašské Meziříčí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64811 ^{úř}	389
64851 ^{úř}	543

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hnilica Jan

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

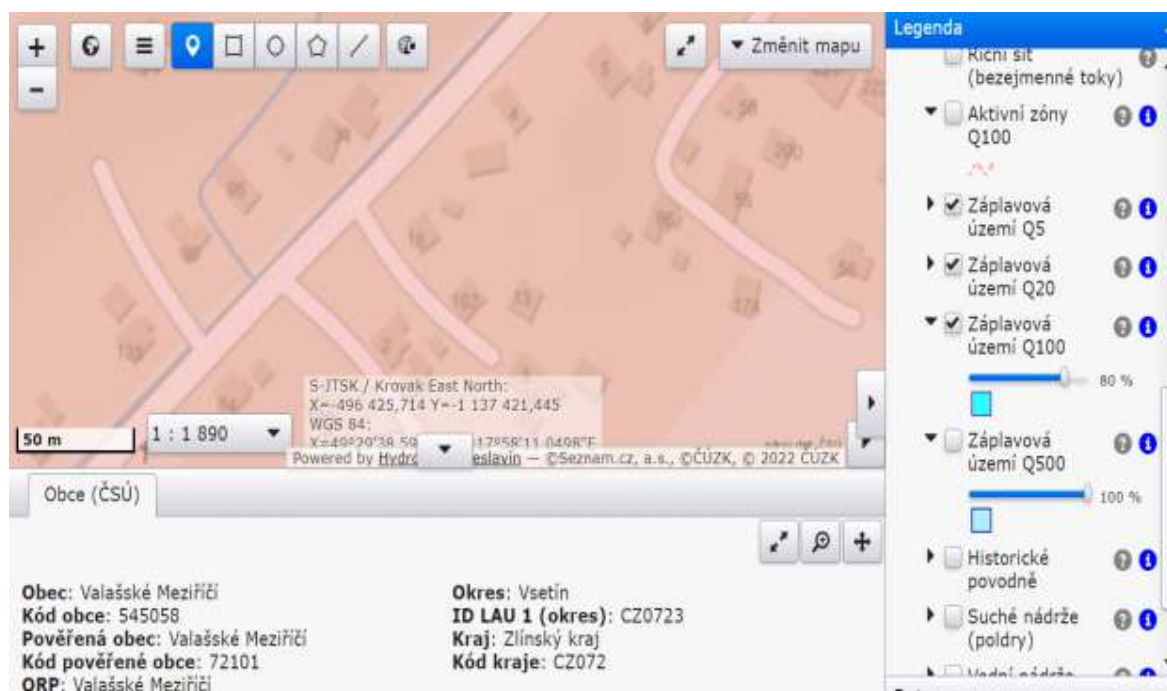
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí^{úř}](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.10.2022 21:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



The screenshot displays a web-based flood map interface. The main map area shows a street network with several pink-shaded flood zones. A legend on the right side, titled "Legenda", lists various map layers: "Křižní síť (bezejmenné toky)", "Aktivní zóny Q100", "Záplavová území Q5", "Záplavová území Q20", "Záplavová území Q100" (with a 80% transparency slider), "Záplavová území Q500" (with a 100% transparency slider), "Historické povodně", and "Suché nádrže (poldry)". The map includes a toolbar at the top left with navigation icons, a "Změnit mapu" button, and a scale bar at the bottom left showing "50 m" and a scale of "1 : 1 890". A coordinate tooltip is visible over the map, displaying "S-JTSK / Krovak East North" and "WGS 84" coordinates. At the bottom, a panel titled "Obce (ČSÚ)" provides administrative data for Valašské Meziříčí.

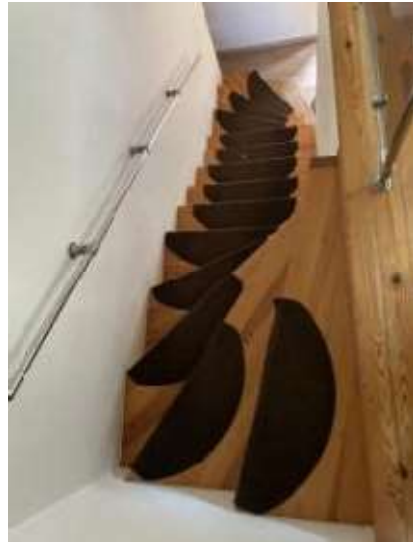
Obce (ČSÚ)

Obec: Valašské Meziříčí	Okres: Vsetín
Kód obce: 545058	ID LAU 1 (okres): CZ0723
Pověřená obec: Valašské Meziříčí	Kraj: Zlínský kraj
Kód pověřené obce: 72101	Kód kraje: CZ072
ORP: Valašské Meziříčí	

Fotodokumentace předmětu ocenění















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 180 m², Vsetínská č.p. 623/74, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Celková cena: 3 480 000 Kč

Lokalita: Vsetínská č.p. 623/74, Valašské Meziříčí, 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	Vsetínská č.p. 623/74, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Cena dle KS	3 480 000 Kč
Číslo řízení	V-2627/2022-836	Datum podpisu KS	24.05.2022
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	322 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	70 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Podlahová plocha	180 m ²

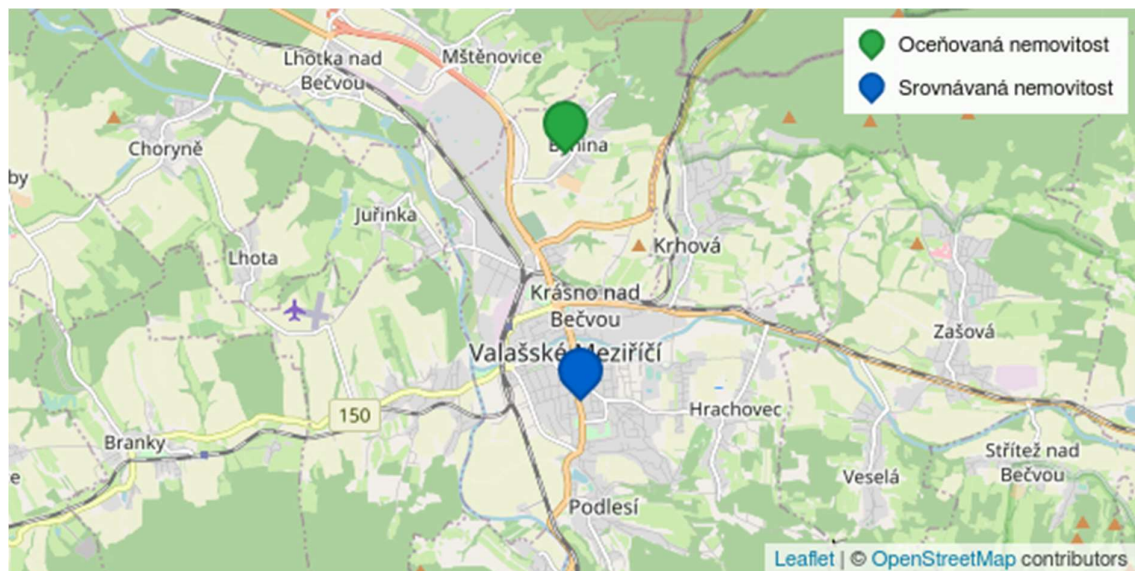
Exkluzivně nabízíme k prodeji zděný dvoupodlažní, podsklepený rodinný dům o zast.ploše 70 m² ve Valešském Meziříčí na ul. Vsetínská. V prvním podlaží domu se nachází bytová jednotka 1+1 s komorou, koupelnou a samostatným WC. Tato bytová jednotka je v původním stavu. V druhém podlaží byla v roce 1990 upravená bytová jednotka 2+1 s koupelnou a WC. Dům byl vystavěn v roce 1950 z pálené cihly. V roce 2000 byla vyměněná střešní krytina (plechové šablony). V roce 2010 byla na domě provedena výměna oken za plastová. Dům je napojený na hlavní řád plynu (momentálně bez plynoměru), městský vodovod, splaškovou kanalizaci a elektřinu (nový hlavní jistič 3f 32 A, dvousazbový elektroměr, HDO + souhlasné stanovisko ČEZ distribuce na zřízení el.topení - přímotopy, lze změnit na tepelné čerpadlo). Vytápění domu bylo řešeno plynovými lokálními topidly (v této době jsou topidla demontována), temperování budovy je zajištěno elektrickými přímotopy). Ohřev TUV je zajištěný elektrickým zásobníkovým ohřivačem. Dům je cca 1 rok neobývaný, je vhodný k celkové rekonstrukci. Rodinný dům se nachází na oploceném pozemku o celk.výměře 322 m². Pozemek je rovinatý, osazený ovocnými a okrasnými dřevinami. Na pozemku je vystavěná zděná hospodářská budova o zast.ploše 15 m². Rodinný dům se nachází v blízkosti centra.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 176 m², Poličná č.p. 372, okres Vsetín

Celková cena: 5 000 000 Kč

Lokalita: Poličná č.p. 372, 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	Poličná č.p. 372, okres Vsetín	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Číslo řízení	V-7332/2021-836	Datum podpisu KS	28.12.2021
Poznámka k ceně	3 900 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	814 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	110 m ²	Podlahová plocha	176 m ²
Užitná plocha	176 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3

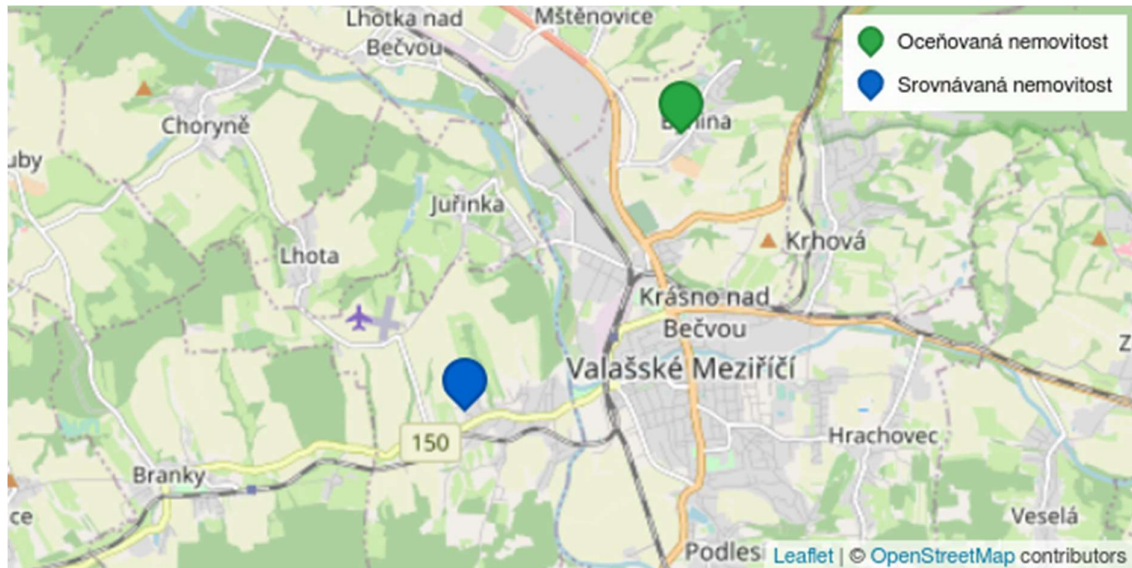
Naše společnost Vám zprostředkuje Prodej samostatně stojícího domu se dvěma byty o velikosti 3+1, na okraji obce, se zahradou. Dům byl postaven před cca 50 lety, dále byl revitalizován v r. 1985 a 2013 (nová fasáda, okna a vstupní dveře). Dispozice: Přízemí (byt 3+1) - zádveří, chodba, 3 pokoje, kuchyň, spíž, WC, koupelna. Patro (byt 3+1) - chodba, 3 pokoje, kuchyň, spíž, WC, koupelna, a balkon, přístup na půdu umožňující další vestavbu. Sklep – garáž, dílna, kotelna, sklady. Za domem je zahrada se samostatně stojícím objektem obsahujícím garáž a kůlnu. Parkování je možné na vlastním pozemku před domem, a ve 2 garážích. Parametry domu: napojeno na obecní vodu + vlastní studna, septik s přepadem vede do obecní kanalizace, ústřední topení, kotel na tuhá paliva, vedení plynu je na hranici pozemku, ohřev vody elektrickým bojlerem, elektrina 230/400 V. Využití domu: jedno či dvou generační bydlení, kombinace s podnikáním, nebo jako investiční pronájem 2 bytů. Poznámka ke stavu: interiéry vyžadují revitalizaci zejména sociální zařízení a kuchyně, v patře již započaty přípravné stavební práce, ve sklepě je viditelná zemní vlhkost, nutno vyřešit. Pozemek: Zastavěná plocha domu 110m², užitná plocha cca 264 m², pozemek celkem 814 m². Ev. číslo: 23443.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

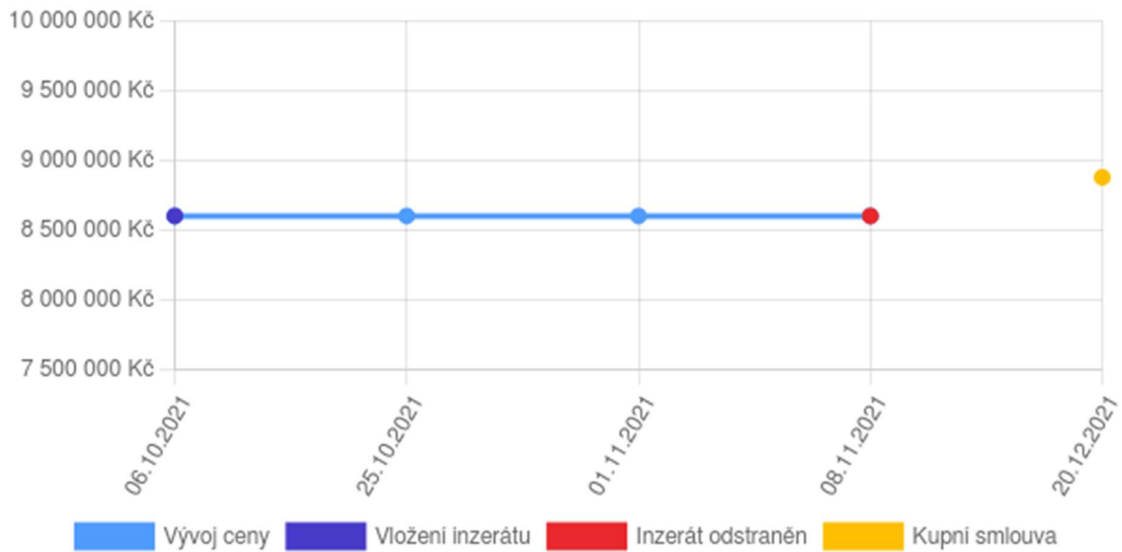


Rodinný dům, 286 m², Žerotínova č.p. 584/28, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Celková cena: 8 876 543 Kč

Lokalita: Žerotínova č.p. 584/28, Valašské Meziříčí, 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	Žerotínova č.p. 584/28, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Cena dle KS	8 876 543 Kč
Číslo řízení	V-7203/2021-836	Datum podpisu KS	20.12.2021
Poznámka k ceně	8 600 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	624 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	269 m ²	Užitná plocha	286 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	3
Podlahová plocha	286 m ²		

Prodej rodinného domu na ul. Žerotínova ve Valašském Meziříčí. Nemovitost je situována ve vilové zástavbě rodinných domů v blízkosti centra města. Dům má dvě obytná podlaží o užitné ploše 188m² a dispozičně je řešen jako 6+kk. V podkroví je pak další místnost o užitné ploše 35 m² a WC. Druhý vstup do RD je z garáže na úrovni ul. Žerotínova přes suterén. Vlastní suterén domu má výměru 98m² a bočním schodištěm je z něho přístupná také zahrada. V suterénních místnostech je situována hala s krbem, pokoj hosta s koupelnou a WC, příprava na saunu, velká technická místnost s plynovým kotlem a menší sklad. Nemovitost prošla nákladnou rekonstrukcí interiéru i exteriéru a splňuje parametry nízkoenergetického domu. Objekt je nově napojen na veškeré inž.sítě. Zbývá dokončit povrchy podlah, zárubně a dveře, koupelny a kuchyňskou linku. K domu náleží zahrada o výměře 355m², na které se nachází ovocné stromy a kůlna na nářadí. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvyšší nabídce. Pro více informací nebo domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

