

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055289/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 375/4, pozemku p.č. 397, součástí je stavba: Krhová, č.p. 472, rod. dům, pozemku p.č. 399, zapsaných na LV číslo 554 katastrální území Krhová, obec Krhová, okres Vsetín

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 5676/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 82/22-65

Počet stran: 31, z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.10.2023

Vyhotoveno: V Hranicích 23.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 375/4, pozemku p.č. 397, součástí je stavba: Krhová, č.p. 472, rod. dům, pozemku p.č. 399, zapsaných na LV číslo 554 katastrální území Krhová, obec Krhová, okres Vsetín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.10.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 21.09.2023, LV číslo 554, k.ú. Krhová
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření na místě samém a od sousedů
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Krhová, k.ú. Krhová
Adresa nemovité věci: Pod Jehličnou 472, 756 63 Krhová

Vlastnické a evidenční údaje

Ondřej Pernický, Pod Jehličnou 472, 756 63 Krhová, LV: 554, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Zahájení exekuce - Pernický Ondřej
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, dům a pozemky se nachází v ulici Pod Jehličnou, v zástavbě domů - viz příložená mapka. Jedná se o rodinný dům, dílnu a skleník na rovinatém, částečně oploceném pozemku. Pozemky tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený, dvoupatrový rodinný dům, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou. Rodinný dům byl kolaudován v roce 1978 a je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. U rodinného domu se nachází dílna, skleník a částečně oplocená zahrada. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný byl dopředu informován o termínu prohlídky - viz příloha, ale neposkytl znalci součinnost. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Dílna
3. Skleník
4. Pozemky
5. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům |
| Adresa předmětu ocenění: | Pod Jehličnou 472 756 63 Krhová |
| LV: | 554 |
| Kraj: | Zlínský |
| Okres: | Vsetín |
| Obec: | Krhová |
| Katastrální území: | Krhová |
| Počet obyvatel: | 2 024 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 1 563,00 Kč/m² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| 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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 675,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 337/2022 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 spoluhl. 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: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž | VI | 1,00 |

- katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

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

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: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 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, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu. | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Rodinný dům

Samostatně stojící, nepodsklepený, dvoupatrový, rodinný dům bez obytného podkroví, se sedlovou střechou se nachází na pozemku p.č. 397. Objekt byl kolaudován v roce 1978 a je mírně udržovaný, v současnosti užíván. Je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž, chodba se schodištěm, kotelna, a prádelna. V druhém nadzemním podlaží se nachází tři pokoje, kuchyň, jídelna, koupelna, záchod a balkón.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

| Konstrukce | Provedení |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. Základy | betonové s izolací |
| 2. Zdivo | cihelné |
| 3. Stropy | s rovným, šikmým podhledem |
| 4. Střecha | sedlová |
| 5. Krytina | plechová |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkované |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné |
| 8. Fasádní omítky | vápenocementová |
| 9. Vnější obklady | kamenné |
| 10. Vnitřní obklady | keramické |
| 11. Schody | kovové a dřevěné stupně |
| 12. Dveře | dřevěné, plastové |
| 13. Okna | plastová, zdvojená, dřevěná |
| 14. Podlahy obytných místností | dlažby |
| 15. Podlahy ostatních místností | dlažby, vlýsky |
| 16. Vytápění | ústřední, plynové |
| 17. Elektroinstalace | 220, 380 V |
| 18. Bleskosvod | ano |
| 19. Rozvod vody | teplé a studené |
| 20. Zdroj teplé vody | kombinovaný kotel |
| 21. Instalace plynu | ano |
| 22. Kanalizace | ano |
| 23. Vybavení kuchyně | kuchyňská linka |
| 24. Vnitřní vybavení | vana, umývadlo |
| 25. Záchod | splachovací |
| 26. Ostatní | ne |

Objekt mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, zpevněné plochy, oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |

Stáří stavby: 45 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 605,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|--------|-----------------------|---|-----------------------|
| 1. NP: | 12,00*11,40-1,50*6,40 | = | 127,20 m ² |
| 2. NP: | 12,00*11,40-1,50*6,40 | = | 127,20 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP: | 127,20 m ² | 2,90 m |
| 2. NP: | 127,20 m ² | 2,90 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------|
| 1. NP: | (12,00*11,40-1,50*6,40)*(2,90) | = | 368,88 m ³ |
| 2. NP: | (12,00*11,40-1,50*6,40)*(2,90) | = | 368,88 m ³ |
| zastřešení: | (12,00*11,40-1,50*6,40)*(1,40*0,5) | = | 89,04 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 826,80 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 127,20 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 254,40 m ² |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00 | | |

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 B |
| 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 více jak 1 do 2 včetně | II | 0,01 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | V | 0,08 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. 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 stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,725}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,605,- \text{ Kč/m}^3 * 0,725 = 1\,163,63 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 826,80 \text{ m}^3 * 1\,163,63 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 962\,089,28 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 962 089,28 Kč

2. Dílna

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepená dílna se nachází se na pozemku p.č. 399. Je užívána od roku 1978. Je napojena na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dílna, sklad a sauna se sprchou.

Objekt mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 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 | 5,90*8,10 = | 47,79 | 2,50 m |
| | | 47,79 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP | (5,90*8,10)*(2,50) = | 119,48 |
| Z | zastřešení | (5,90*8,10)*(2,00*0,5) = | 47,79 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 167,27 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 | betonové s izolací | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | cihelné | S | 100 |

| | | | |
|----------------------|--------------------|---|-----|
| 3. Stropy | s rovným podhledem | S | 100 |
| 4. Krov | sedlový | S | 100 |
| 5. Krytina | plechová | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | pozinkované | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | zdvojená, dřevěná | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonové, dlažby | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | 220, 380 V | S | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|----------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 | 7,10 | 45 | 175 | 25,71 | 1,8254 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100,00 | 1,00 | 31,80 | 31,80 | 45 | 140 | 32,14 | 10,2205 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100,00 | 1,00 | 19,80 | 19,80 | 45 | 140 | 32,14 | 6,3637 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,30 | 45 | 110 | 40,91 | 2,9864 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100,00 | 1,00 | 8,10 | 8,10 | 45 | 60 | 75,00 | 6,0750 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,70 | 45 | 55 | 81,82 | 1,3909 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 6,10 | 45 | 55 | 81,82 | 4,9910 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 3,00 | 45 | 65 | 69,23 | 2,0769 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100,00 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 45 | 65 | 69,23 | 0,7615 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 8,20 | 45 | 47 | 95,74 | 7,8507 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 5,80 | 45 | 45 | 100,00 | 5,8000 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 50,3 % |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 1,0000

| | | |
|--|---|----------------------|
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,7380 |
| | | <hr/> |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 3 080,25 |
| Plná cena: 167,27 m ³ * 3 080,25 Kč/m ³ | = | 515 233,42 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 50,3 % /100) | * | 0,497 |
| | | <hr/> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 256 071,01 Kč |
| Koeficient pp | * | 1,000 |
| | | <hr/> |
| Cena stavby CS | = | 256 071,01 Kč |
| | | <hr/> |
| Dílna - zjištěná cena | = | 256 071,01 Kč |

3. Skleník

Vedle dílny se nachází skleník.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,00*3,20 = 16,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 2 050,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7790

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 5 127,26

Plná cena: 16,00 m² * 5 127,26 Kč/m²

= 82 036,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 32 = 93,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 12 305,42 Kč

Koeficient pp

* 1,000

Cena stavby CS

= 12 305,42 Kč

Skleník - zjištěná cena

= 12 305,42 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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 - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

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 | 675,- | 1,000 | | 675,00 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | zahrada | 375/4 | 270 | 675,00 | 182 250,- |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 397 | 281 | 675,00 | 189 675,- |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha | 399 | 908 | 675,00 | 612 900,- |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 459 | | 984 825,- |

Pozemky - zjištěná cena celkem = 984 825,- Kč

5. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

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

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 984 825,00 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 1 459,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 50,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 33 750,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 2 193,75 |

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 2 193,75 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|---------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 216,24 m ² |
| Obestavěný prostor: | 826,80 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 127,20 m ² |
| Zastavěné plochy podlaží: | 127,20 m ² |
| Plocha pozemku: | 1 459,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovitě věci:

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| Název: | Rodinný dům č.p. 525 |
| Lokalita: | Krhová |
| Popis: | V-4561/2022-836 (LISTINY) podání: |

29.9.2022

cena:

4 500 000 Kč

LV: 796

katastr. pracoviště: Valašské Meziříčí (836)

| | Plocha | Cena/m2 | Cena |
|-------------|--|----------|-----------|
| STAVBA: | Pod Jehličnou 525, Krhová, okr. Vsetín (rodinný dům) 99 m2 | 30 678 | 3 037 076 |
| PARCELA: | st.375/5 (zast. plocha a nádv.), kú: Krhová | 150 m2 | 2 |
| 614 392 167 | | | |
| PARCELA: | 375/3 (zahrada), kú: Krhová | 3 978 m2 | 269 1 070 |
| 757 | | | |

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,85 |
| K5 Celkový stav | 0,85 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 4 500 000 | 150,00 | 30 000 | 0,69 | 20 700 |

Název: Rodinný dům č.p. 716

Lokalita: Krhová

Popis: V-5706/2022-836 (LISTINY)

podání:

15.12.2022

cena:

7 950 000 Kč

LV: 1568

katastr. pracoviště: Valašské Meziříčí (836)

| | Plocha | Cena/m2 | Cena |
|-------------|---|-----------|------|
| STAVBA: | Nová 716, Krhová, okr. Vsetín (rodinný dům) | | |
| 136 m2 | 53 071 | 7 217 644 | |
| PARCELA: | st.375/254 (zast. plocha a nádv.), kú: Krhová | 157 m2 | 4 |
| 523 710 093 | | | |
| PARCELA: | 375/205 (orná půda), kú: Krhová | 683 m2 | 33 |
| 22 263 | | | |

Užitná plocha: 136,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,65 |
| K5 Celkový stav | 0,65 |
| K6 Vliv pozemku | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,85 |



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 7 950 000 | 136,00 | 58 456 | 0,40 | 23 382 |

Název: Rodinný dům č.p. 88**Lokalita:** Krhová**Popis:** V-1788/2023-836 (LISTINY)

podání:

9.5.2023

cena:

4 600 000 Kč

LV: 841

katastr. pracoviště: Valašské Meziříčí (836)

Plocha

STAVBA:

Barvířka 88, Krhová, okr. Vsetín (rodinný dům)

157 m²

PARCELA:

st.386 (zast. plocha a nádv.), kú: Krhová 120 m²

PARCELA:

387/7 (zahrada), kú: Krhová 851 m²**Užitná plocha:** 157,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 4 600 000 | 157,00 | 29 299 | 0,77 | 22 560 |

Minimální jednotková porovnávací cena

20 700 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

22 214 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

23 382 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

| | |
|---|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 22 214 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 216,24 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 803 555 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|-------------------|---------------|
| 1. Rodinný dům | 962 089,30 Kč |
| 2. Dílna | 256 071,- Kč |
| 3. Skleník | 12 305,40 Kč |
| 4. Pozemky | 984 825,- Kč |
| 5. Trvalé porosty | 2 193,80 Kč |

Výsledná cena - celkem: **2 217 484,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 217 480,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěstěsedmnácttisícčtyřistaosmdesát Kč

| | |
|--|---------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 2 217 480 Kč |
|--|---------------------|

slovy: Dvamilionydvěstěsedmnácttisícčtyřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

| | |
|------------------|-----------------|
| 1.1. Rodinný dům | 4 803 555,40 Kč |
|------------------|-----------------|

| | |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 4 803 555 Kč |
|---------------------|--------------|

| | |
|---------------------|---------------------|
| Obvyklá cena | 4 803 555 Kč |
|---------------------|---------------------|

slovy: Čtyřimilionyosmsetřítisícpětsetpadesát pět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 375/4, pozemku p.č. 397, součástí je stavba: Krhová, č.p. 472, rod. dům, pozemku p.č. 399, zapsaných na LV číslo 554 katastrální území Krhová, obec Krhová, okres Vsetín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady

Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, zpevněné plochy, oplocení, dílna a skleník.

Obvyklá cena

4 803 555 Kč

slovy: Čtyřimilionyosmsetřítisícpěťsetpadesát pět Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|----------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 5 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Dopis o sdělení termínu ohledání | 3 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5676/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055289/2023.

V Hranicích 23.10.2023

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

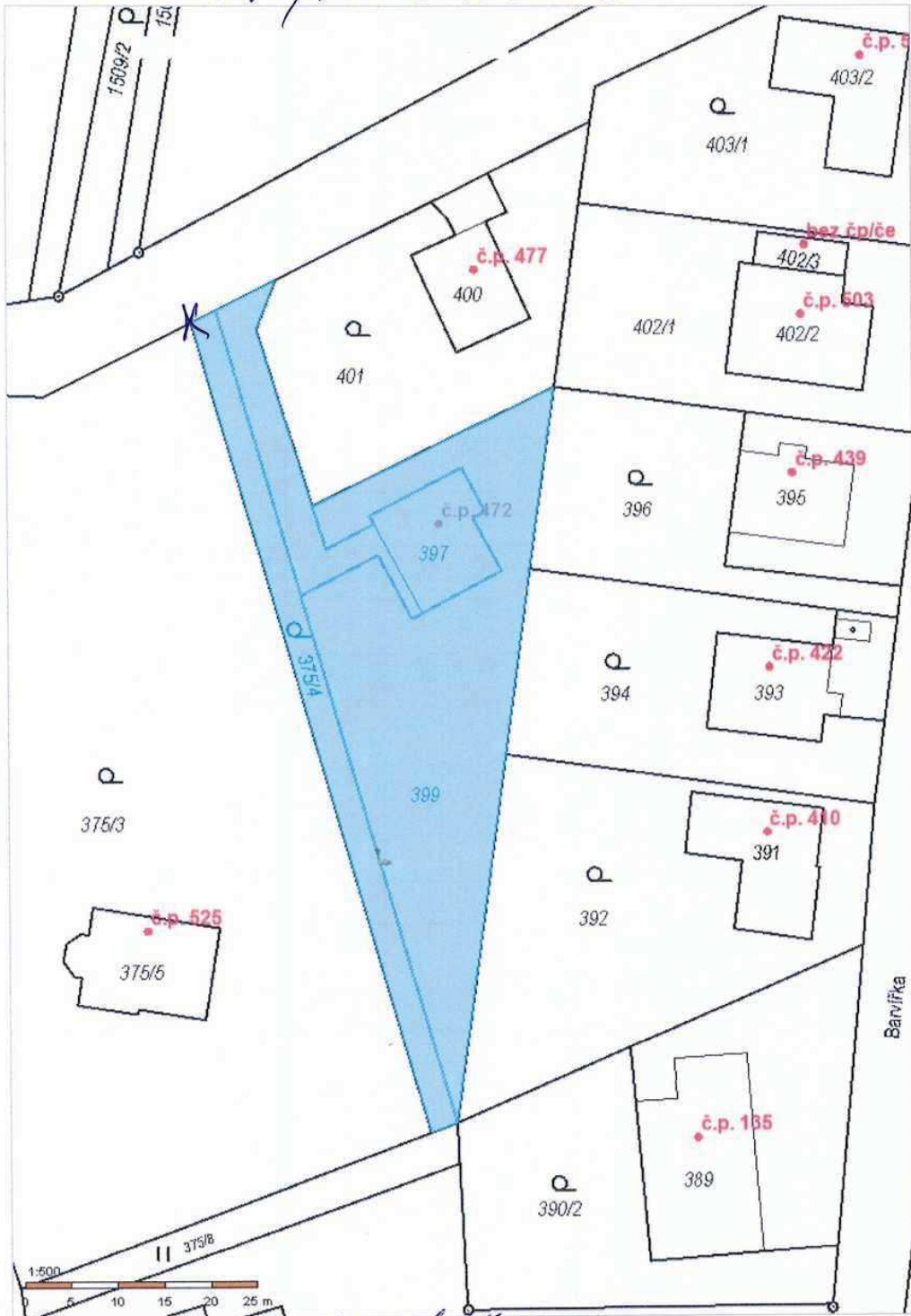
č: 055289/2023

počet stran A4 v příloze:

| | |
|----------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 5 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Dopis o sdělení termínu ohledání | 3 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |

KRAHOVA', POP JEHUCROU 472

LV 574



GPS 49°29'40"N
17°59'59"E

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Pan
Ondřej Pernický, IČ: 73278114
Pod Jehličnou č.p. 472
756 63 Valašské Meziříčí

Hranice dne 21.09.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 82/22-65

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 554, k.ú. Krhová.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 10.10.2023 v 09.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi na adrese: Pod Jehličnou č.p. 472, Valašské Meziříčí.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemení, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Vašíček Datum: 2023.09.21
10:54:20 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
oprávněný: Stavebniny DEK, a.s. IČ: 03748600



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK

Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 82/22-65 prohlídka nemovité věci
ID zprávy: 1244730318
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 21. 9. 2023 v 10:55:05

Adresát: Ondřej Pernický - Ondřej Pernický, Pod Jehličnou 472, 75663 Krhová, CZ
ID schránky: e44kfvp
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 82 22 65 prohlídka dům Krhová Pernický p.pdf (199,54 kB)

Události zprávy:

21. 9. 2023 v 10:55:05 EV0: Datová zpráva byla podána.
21. 9. 2023 v 10:55:05 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10 ke



Datová schránka: n23tcmp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK

Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 82/22-65 prohlídka nemovité věci
ID zprávy: 1244730866
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 21. 9. 2023 v 10:56:16

Adresát: Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ
ID schránky: 58sv583
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 82 22 65 prohlídka dům Krhová Pemický p.pdf (199,54 kB)

Události zprávy:

21. 9. 2023 v 10:56:16 EV0: Datová zpráva byla podána.
21. 9. 2023 v 10:56:16 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

70 Kč

