

## Znalecký posudek č. 66/2020

### NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 90 ve Študlově

Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Študlov, k.ú. Študlov, kód k.ú. 764132, LV 387  
Ostatní stavby:  
Pozemky: St. 302, st.143 a p.č. 184/1  
Vlastník pozemků a RD: Michaela Uherková, Jablůnka 365, 756 23, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### OBJEDNATEL : Ing. Oldřich Fabián, insolvenční správce

Adresa objednatele: Pod Bečevnou 129, Vsetín 755 01

telefon:

IČ: 67305059

e-mail:

DIČ: CZ 6001200700

### ZHOTOVITEL : Ing. Eduard Hromada

Adresa zhotovitele: Lidická 1974, 755 01 Vsetín

telefon: 731106032

IČ: 73047180

e-mail: Hromadae@centrum.cz

DIČ:

### ÚČEL OCENĚNÍ: Ocenění stávajícího stavu

Účel: ☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ leasing ☒ jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**CENA OBVYKLÁ**

**700 000 Kč**

Datum místního šetření: 17.4.2020

Datum zpracování : 24.4.2020

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 10

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.57

**Ve Vsetíně, dne 24.4.2020**

**Otisk razítka**

**Ing. Eduard Hromada**

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**☒ stavba dokončena v r. 1938☐ změna stavby v r. ☐

rekonstrukce v r.

Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí☐ střecha☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře☐

ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované				
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné				
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání				
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna					
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna					
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace						
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn				
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon				

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD☐ železnice☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Úzké centrum - jiný typ zástavby

Počet obyvatel:

504 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

k celkové rekonstrukci

Vytápění:

lokální - tuhá paliva, el. přímotopy

Energetický průkaz stavby:

Není

Prodejnost nemovité věci:

prodejná od 6 do 12 měsíců

**RODINNÝ DŮM**

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	
	Obytná/ Nebyt.		výměra			věnost		Obytná/ Nebyt.		výměra			
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	
3+1	87 / 0	0	2146	477	89	100,00		/	0	2146			

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Není předmětem tohoto ocenění.

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	700 650 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	899 504 Kč	0 Kč
<b>Cena obvyklá</b>	<b>700 000 Kč</b>	

**Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí**

Obvyklá cena samostatného rodinného domu s příslušenstvím činí 700 000,- Kč.

Srovnávací metodou bylo dosaženo hodnoty 700 650,-Kč. Věcná hodnota stanovila vyšší hodnoty nemovitosti na 899 504,- Kč. Jednotlivé hodnoty byly stanoveny v návaznosti na jednotlivé metody stanovení hodnoty. Menší vypovídací hodnotu má metoda věcná, která vychází z nákladových cen, i když zohledňuje stáří domu. Rozhodující je porovnávací metoda, která má hlavní váhu pro stanovení obvyklé ceny domu. Výsledná obvyklá cena byla stanovena srovnáním vah jednotlivých výsledků.

Daná nemovitost má příslušenství v dobrém rozsahu - tři pozemky o ploše 2146m<sup>2</sup>. Stodola u RD je v havarijním stavu, studna. Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy RD č.p. 90 činí 8 100,- Kč a je odpovídající u tohoto domu v daném stavu a v dané poloze.

Podobné nemovitosti co do velikosti, umístění a stavu se pohybují v rozmezí 500 000,-Kč až 1 000 000,-Kč. Stanovená obvyklá cena ve výši 700 000 Kč odpovídá stavu nabídky a poptávky v dané oblasti a je bezpečná.

Dopravní napojení je následující:

Pozemek p.č. 184/1 je vlastnictví majitele RD. Dále p.č. 2131/15 - ost. pl. ost. kom. LV č. 6000- ČR, dále p.č. 2131/1 ost. pl. , silnice LV č. 6000 - ČR. RD č.p. 90 je dobře dopravně napojen.

Podmínky, rizika:

Na LV č. 387 je uvedeno zástavní právo exekutorské, , smluvní, soudcovské, právo z rozhodnutí správního orgánu a další omezení. Dále RD je delší dobu neužívaný, odpojený od elektřiny, v době ocenění neobyvatelný.

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Študlov je malá obec s 504 obyvateli na pomezí Moravy a Slovenska. V obci je škola, obchod, obecní úřad, restaurace, sportoviště. Je zde základní vybavenost. Obec je vyhledávaná pro klidné místo k bydlení. Dopravní napojení RD č.p. 90 je přímo na páteřní komunikaci procházející středem obce.

Dopravní napojení je následující:

Pozemek p.č. 184/1 je vlastnictvím majitele RD. Dále p.č. 2131/15 - ost. pl. ost. kom. LV č. 6000- ČR, dále p.č. 2131/1 ost. pl., silnice LV č. 6000 - ČR. RD č.p. 90 je dobře dopravně napojen.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je objekt č.p. 90 vedený v KN jako rodinný dům. Je postaven na vlastním pozemku p.č. st. 302. RD je dle provedení a informací z roku 1938. RD je v silně zanedbaném stavu, delší dobu neužíván. RD má malé podsklepení, přízemí a částečné podkroví. Příslušenství tvoří tři pozemky, studna a stodola, která je v havarijním stavu.

### Popis stávajícího RD č.p. 90:

RD č.p. 90 má základy provedené jako kamenné. Svislé konstrukce jsou zděné, síly obvodového zdiva převážně 45cm. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová. Krytina je šedá cementová taška, poškozená. Klempířské prvky jsou pozinkovaný plech, ve špatném stavu. Okna jsou převážně dřevěná, zdvojená, v podkroví okno v čele fasády schází. Vnitřní povrchy stěn jsou provedeny jako omítky vápenné dvouvrstvé. Venkovní fasáda je stará poškozená omítkou vápenná. Část ploch je neomítnuto, část poškozeno, část ploch je omítkou lepidlo na perlinku - nedokončené. Venkovní sokl je kamenný a betonový. Topení v RD je kamny na tuhá paliva, v minulosti byly elektrické přímotopy.

Podlahy v místnostech jsou dřevěné, kryté kobercem a PVC. V chodbách, koupelně a WC jsou podlahy keramické. Kuchyň v 1. NP je bez linky a bez sporáku. WC je zastaralé, mísa kombik s horním splachováním. Koupelna má umyvadlo, vanu. Keramické obklady, dlažby, zařizovací předměty jsou před výměnou. Teplá voda přes elektrický ohřívač v koupelně. Funkčnost je neověřena. Studená voda je z vlastní studny, odpad je sveden do trativodu. Dům má světelné a zásuvkové obvody pod omítkou. V době ocenění je RD odpojen od elektřiny. Plyn není do RD zaveden. RD je ve stavu, kdy jej nelze užívat. Vyžaduje velkou rekonstrukci.

Jedná se o rodinný dům s dispozicí 3+1 v 1.NP a v podkroví

RD obsahuje tyto místnosti:

1.PP: schodiště, sklep

1.NP: chodba, kuchyň, pokoj, koupelna, WC, pokoj, schodiště

Podkroví: schodiště, chodba, pokoj, půda, neupravená místnost,

Příslušenství RD č.p. 90 tvoří studna, tři pozemky, běžné venkovní úpravy, stodola v havarijním stavu.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1938	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2131/15, 2131/15		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace   ☐ přes vlastní pozemky   ☐ zajištěn věcným břemenem  
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům   ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2131/15	ost. pl. ost. kom.	LV č. 6000 - ČR
2131/15	ost. pl., silnice	LV č. 6000 - ČR

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

RD č.p. 90 je bezpečně dopravně napojen. Nachází se v těsné blízkosti komunikace. Vlastní přístup k RD přes vlastní pozemky není po zpevněných plochách.

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář ke zhodnocení nájemního vztahu.

RD není pronajímán.

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: Neuvedeno

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Nejsou zde tato rizika.

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není situována v záplavovém území.

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

## Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Lokalita nebyla nikdy v minulosti zaplavena.

## Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

## Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 387 je uvedeno zástavní právo exekutorské, smluvní, soudcovské, právo z rozhodnutí správního orgánu a jiné omezující zápisy zápisy.

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

## Popis ostatních rizik

Je zde riziko ze zhoršeného stavu, RD je dlouho neužíván. Přistavěn vstup s WC a koupelnou, není dořešeno, není nový půdorys zanesen do KN.

## Výpočet věcné hodnoty staveb

**Popis stávajícího RD č.p. 90 ve Študlově:**

RD č.p. 90 má základy provedené jako kamenné. Svislé konstrukce jsou zděné, síly obvodového zdiva převážně 45cm. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová. Krytina je šedá cementová taška, poškozená. Klempířské prvky jsou pozinkovaný plech, ve špatném stavu. Okna jsou převážně dřevěná, zdvojená, v podkroví okno v čele fasády schází. Vnitřní povrchy stěn jsou provedeny jako omítky vápenné dvouvrstvé. Venkovní fasáda je stará poškozená omítká vápenná. Část ploch je neomítnuto, část poškozeno, část ploch je omítká lepidlo na perlinku - nedokončené. Venkovní sokl je kamenný a betonový. Topení v RD je kamny na tuhá paliva, v minulosti byly elektrické přímotopy.

Podlahy v místnostech jsou dřevěné, kryté kobercem a PVC. V chodbách, koupelně a WC jsou podlahy keramické. Kuchyň v 1. NP je bez linky a bez sporáku. WC je zastaralé, mísa kombik s horním splachováním. Koupelna má umyvadlo, vanu. Keramické obklady, dlažby, zařizovací předměty jsou před výměnou. Teplá voda přes elektrický ohřívač v koupelně. Funkčnost je neověřena. Studená voda je z vlastní studny, odpad je sveden do trativodu. Dům má světelné a zásuvkové obvody pod omítkou. V době ocenění je RD odpojen od elektřiny. Plyn není do RD zaveden. RD je ve stavu, kdy jej nelze užívat. Vyžaduje velkou rekonstrukci.

Jedná se o rodinný dům s dispozicí 3+1 v 1.NP a v podkroví.

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	13,11 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
1.NP	88,80 m <sup>2</sup>	64,90 m <sup>2</sup>
Podkroví	74,54 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>86,50m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
<b>1.PP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
	místnost stavebně zhoršená			
<b>1.NP</b>				
	pokoj	22,65 m <sup>2</sup>	1,00	22,65m <sup>2</sup>
	pokoj	11,10 m <sup>2</sup>	1,00	11,10m <sup>2</sup>
	WC	0,75 m <sup>2</sup>	1,00	0,75m <sup>2</sup>
	koupelna	5,95 m <sup>2</sup>	1,00	5,95m <sup>2</sup>
	chodba a schody	5,98 m <sup>2</sup>	1,00	5,98m <sup>2</sup>
	kuchyň	13,82 m <sup>2</sup>	1,00	13,82m <sup>2</sup>
	chodba	4,65 m <sup>2</sup>	1,00	4,65m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>64,90 m<sup>2</sup></b>		<b>64,90 m<sup>2</sup></b>
<b>Podkroví</b>				
	chodba	5,40 m <sup>2</sup>	1,00	5,40m <sup>2</sup>
	pokoj	16,20 m <sup>2</sup>	1,00	16,20m <sup>2</sup>
<b>Podkroví - celkem</b>		<b>21,60 m<sup>2</sup></b>		<b>21,60 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	$(2,45 \times 5,35) \times (2,00)$	=	26,22 m <sup>3</sup>
1.NP	$(5,93 \times 12,57 + 7,13 \times 2,0) \times (2,85)$	=	253,08 m <sup>3</sup>
Podkroví	$(5,93 \times 12,57) \times (1,2 + 2,9 \times 0,5)$	=	197,53 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	476,83 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	dřevěné
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	cementová taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	kámen
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	koberec
Podlahy ostatních místností	PVC
Vytápění	kamna na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	částečné odkanalizování

Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	Splachovací, zastaralý
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	89
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	476,83
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 600
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 716 576
Stáří	roků	82
Další životnost	roků	18
Opotřebení	%	82,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>308 984</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je stavební pozemek p.č. 184/1, st. 302 a st. 143 ve Študlově. Pozemky jsou sklonité a zanedbané. Jedná se o stavební pozemky s možností napojení na inženýrské sítě. Hodnota stavebních pozemků činí 360Kč za m<sup>2</sup>. Pozemek navazující, tj. p.č. 184/1 je v ceně 250Kč za m<sup>2</sup>.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Byly vybrány tři srovnatelné pozemky. Rozdíly byly vyrovnány koeficienty. Následně byla cena konzultována s RK působícími v oblasti. Cena 360Kč za m<sup>2</sup> u stavebních pozemků je cena dobře prodejná.

P.č. st. 302      324m<sup>2</sup>      x 360 =      116 640Kč

P.č. st. 143      58m<sup>2</sup>      x 360 =      20 880Kč

P.č. 184/1      1 764m<sup>2</sup>      x 250 =      441 000Kč



**Pozemky celkem ..... 578 520Kč**

## Výpočet porovnávací hodnoty

Do srovnání byly vybrány tři podobné RD. Rozdíly byly vyrovnány koeficienty.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Pozděchov	293,00	1 592	3+1 a 3+1	2 690 000	9 181	0,71	6 519
RD Pozděchov, Předmětem srovnání je zděný RD po rekonstrukci. Obsahuje dvě bytové jednotky 3+1 a 3+1. RD je v dobrém užitelném stavu.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - redukce 15% - koeficient 0,85; Lokalita - horší - koeficient 0,95; Velikost objektu - je menší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - je horší - koeficient 0,97; Celkový stav - je horší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - je větší - koeficient 1,01; Úvaha zpracovatele ocenění - je horší - koeficient 0,97;							



Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - redukce 15% 0,85; Lokalita - horší 0,95; Velikost objektu - je menší 0,95; Provedení a vybavení - je horší 0,97; Celkový stav - je horší 0,97; Vliv pozemku - je větší 1,01; Úvaha zpracovatele ocenění - je horší 0,97;							
Pozdřechov	87,00	729	2+1	920 000	10 575	0,80	8 460
RD Pozdřechov, Předmětem srovnání je starý RD v Pozdřechově. Zdivo je srubové a zděné. Objekt je plně funkční. Obsahuje byt dispozice 2+1. Stav RD je dobrý.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - redukce 20% nadhodn. - koeficient 0,80; Lokalita - horší - koeficient 0,95; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - je lepší - koeficient 1,01; Celkový stav - je lepší - koeficient 1,01; Vliv pozemku - je větší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - je lepší - koeficient 1,01;							
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - redukce 20% nadhodn. 0,8; Lokalita - horší 0,95; Velikost objektu - podobná 1; Provedení a vybavení - je lepší 1,01; Celkový stav - je lepší 1,01; Vliv pozemku - je větší 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - je lepší 1,01;							
Valašská Senice	125,00	766	6+1	1 520 000	12 160	0,76	9 242
RD Valašská Senice, Předmětem srovnání je kvalitní RD. Má garáž a velkou dílnu. Po rekonstrukci z roku 2016. Dispozice je 6+1.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - redukce 15% - koeficient 0,85; Lokalita - je horší - koeficient 0,98; Velikost objektu - je menší - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - je horší - koeficient 0,97; Celkový stav - je horší - koeficient 0,98; Vliv pozemku - je větší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - je horší - koeficient 0,97;							
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - redukce 15% 0,85; Lokalita - je horší 0,98; Velikost objektu - je menší 0,97; Provedení a vybavení - je horší 0,97; Celkový stav - je horší 0,98; Vliv pozemku - je větší 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - je horší 0,97;							
Variační koeficient před úpravami:			11,44 %	Variační koeficient po úpravách:			14,18 %
Započitatelná plocha			86,50 m <sup>2</sup>				
Minimální jednotková cena:			6 519 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena:		563 894 Kč
Průměrná jednotková cena:			8 074 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena:		698 401 Kč
Maximální jednotková cena:			9 242 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena:		799 433 Kč
Stanovená jednotková cena:			8 100 Kč/m <sup>2</sup>		Porovnávací hodnota:		700 650 Kč

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Není předmětem tohoto ocenění.

### Komentář ke stanovení NHZP posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklá cena samostatného rodinného domu s příslušenstvím činí 700 000,- Kč.

Srovnávací metodou bylo dosaženo hodnoty 700 650,-Kč. Věcná hodnota stanovila výši hodnoty nemovitosti na 899 504,- Kč. Jednotlivé hodnoty byly stanoveny v návaznosti na jednotlivé metody stanovení hodnoty. Menší vypovídací hodnotu má metoda věcná, která vychází z nákladových cen, i když zohledňuje stáří domu. Rozhodující je porovnávací metoda, která má hlavní váhu pro stanovení obvyklé ceny domu. Výsledná obvyklá cena byla stanovena srovnáním vah jednotlivých výsledků.

Daná nemovitost má příslušenství v dobrém rozsahu - tři pozemky, stodola u RD v havarijním stavu, studna. Cena za m<sup>2</sup> užité plochy 8 100,- Kč je odpovídající.

Podobné nemovitosti co do velikosti, umístění a stavu se pohybují v rozmezí 500 000,- Kč až 1 000 000,- Kč. Stanovená obvyklá cena ve výši 700 000 Kč odpovídá stavu nabídky a poptávky v dané oblasti a je bezpečná.

Dopravní napojení je následující:

Pozemek p.č. 184/1 je vlastnictví majitele RD. Dále p.č. 2131/15 - ost. pl. ost. kom. LV č. 6000- ČR, dále p.č. 2131/1 ost. pl. , silnice LV č. 6000 - ČR. RD č.p. 90 je dobře dopravně napojen.

Podmínky, rizika:

Na LV č. 387 je uvedeno zástavní právo exekutorské, , smluvní, soudcovské, právo z rozhodnutí správního orgánu a jiné omezení. Dále RD je delší dobu neužívaný, v době ocenění neobyvatelný.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	700 650 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	899 504 Kč	0 Kč
<b>Cena obvyklá</b>	<b>700 000 Kč</b>	

### Silné stránky nemovité věci

Velké pozemky, poloha uprostřed obce.

### Slabé stránky nemovité věci

RD v neobyvatelném stavu, stav před velkou rekonstrukcí, zatížení zástavním právem a dalším omezením.

## **Závěr:**

**Cena nemovitostí na LV č. 387 – RD č.p. 90 ve Študlově s příslušenstvím v k.ú. Študlov činí celkem k datu ocenění:**

**700 000,- Kč.**

**Slovy: sedmsettisíckorunčeských**

Toto je cena obvyklá v daném místě a čase.

Na Vsetíně 24.4.2020

Ing. Eduard Hromada  
Lidická 1974  
755 01 Vsetín  
telefon: 731106032  
e-mail: Hromadae@centrum.cz

**Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20.**

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j.Spr. 1506/94, základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 66/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 66/2020.

### **Seznam podkladů a příloh**

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Fotodokumentace RD č.p. 90 ve Študlově	1
Situace ze dne 23.4.2020	1
LV č. 387 - 3 x pozemky ze dne 22.4.2020	3
Letecký snímek na RD č.p. 90 ve Študlově	1
Výřez z mapy - Študlov	1
Dopravní napojení RD č.p. 90 ve Študlově	3

### **Koncesní listina**

Koncesní listina vydaná Okresním živnostenským úřadem Okresního úřadu Vsetín pod č.j. 1741/01/08 pod ev. č. 381001-2992-00. Přiděleno identifikační číslo 730 47 180.

## Fotodokumentace RD č.p. 90 ve Študlově



1.NP WC



1.NP koupelna



1.NP kuchyň



podkroví pokoj

## Situace ze dne 23.4.2020

Publikace dat ISKN Tisk - Os :93ms, 330 prvků.

<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



1 z 1

23.4.2020 7:16



## p.č. st. 302

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=iY...>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 302](#)  
Obec: [Študlov \[544931\]](#)  
Katastrální území: [Študlov \[764132\]](#)  
Číslo LV: [387](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 324  
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: [Študlov \[164135\]](#); č. p. 90; rodinný dům  
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 302](#)  
Stavební objekt: [č. p. 90](#)  
Adresní místa: [č. p. 90](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

Podíl

Uherková Michaela, č. p. 365, 75623 Jablůnka

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

#### Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Uherková Michaela

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Uherková Michaela

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Uherková Michaela

**Rřízení, 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 Klobouky](#)

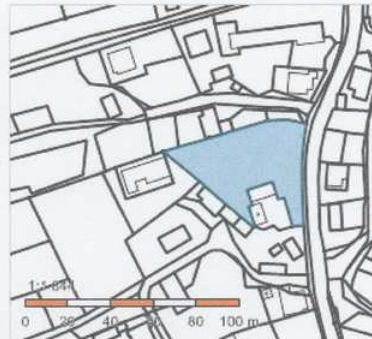
## p.č. 184/1

22. 4. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [184/1](#)  
Obec: [Študlov \[544931\]](#)  
Katastrální území: [Študlov \[764132\]](#)  
Číslo LV: [387](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 1764  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: KMD  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: zahrada



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Uherková Michaela, č. p. 365, 75623 Jablůnka

### Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[72451](#) 1764

### Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Uherková Michaela

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Uherková Michaela

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Uherková Michaela

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 Klobouky](#).

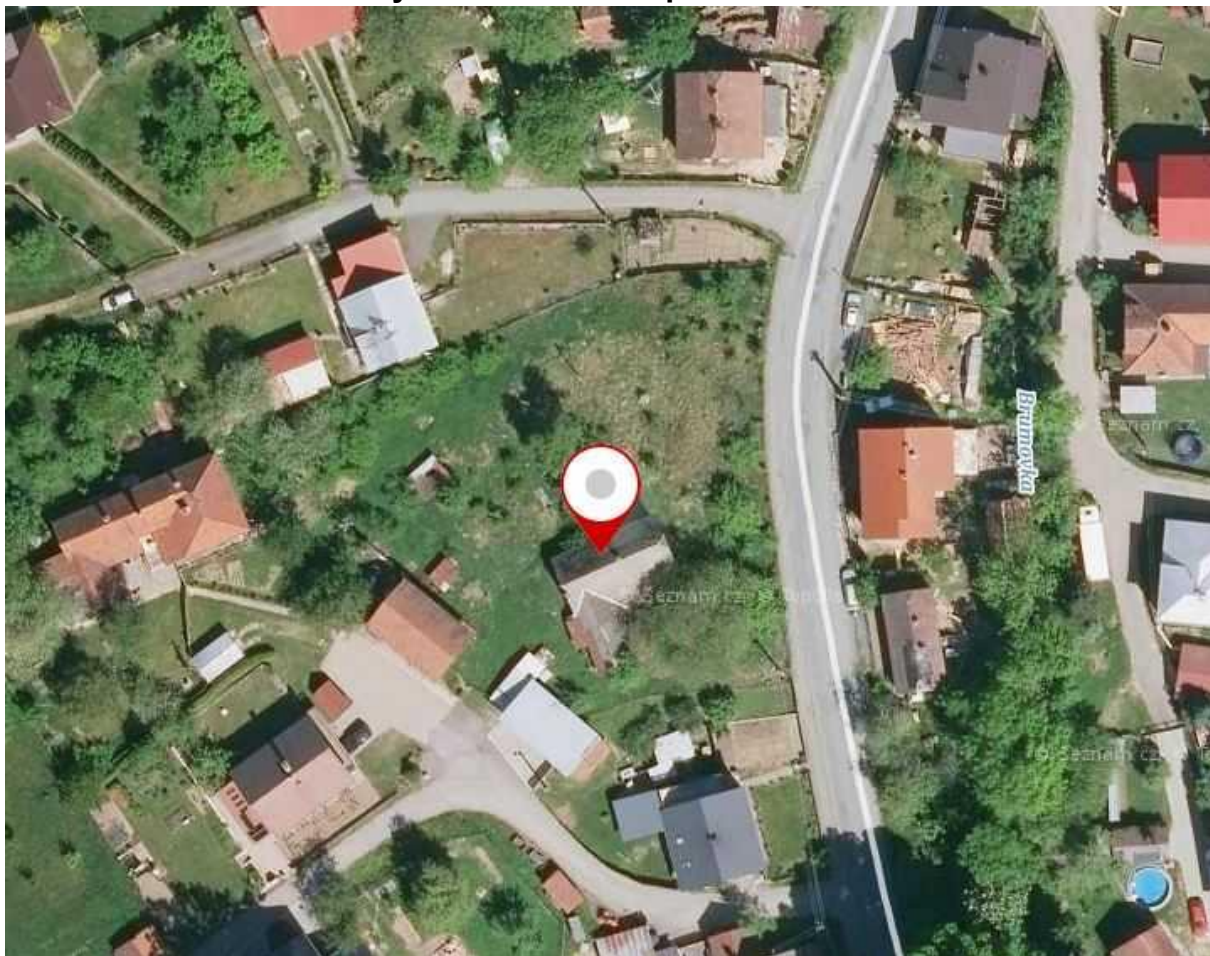
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.04.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

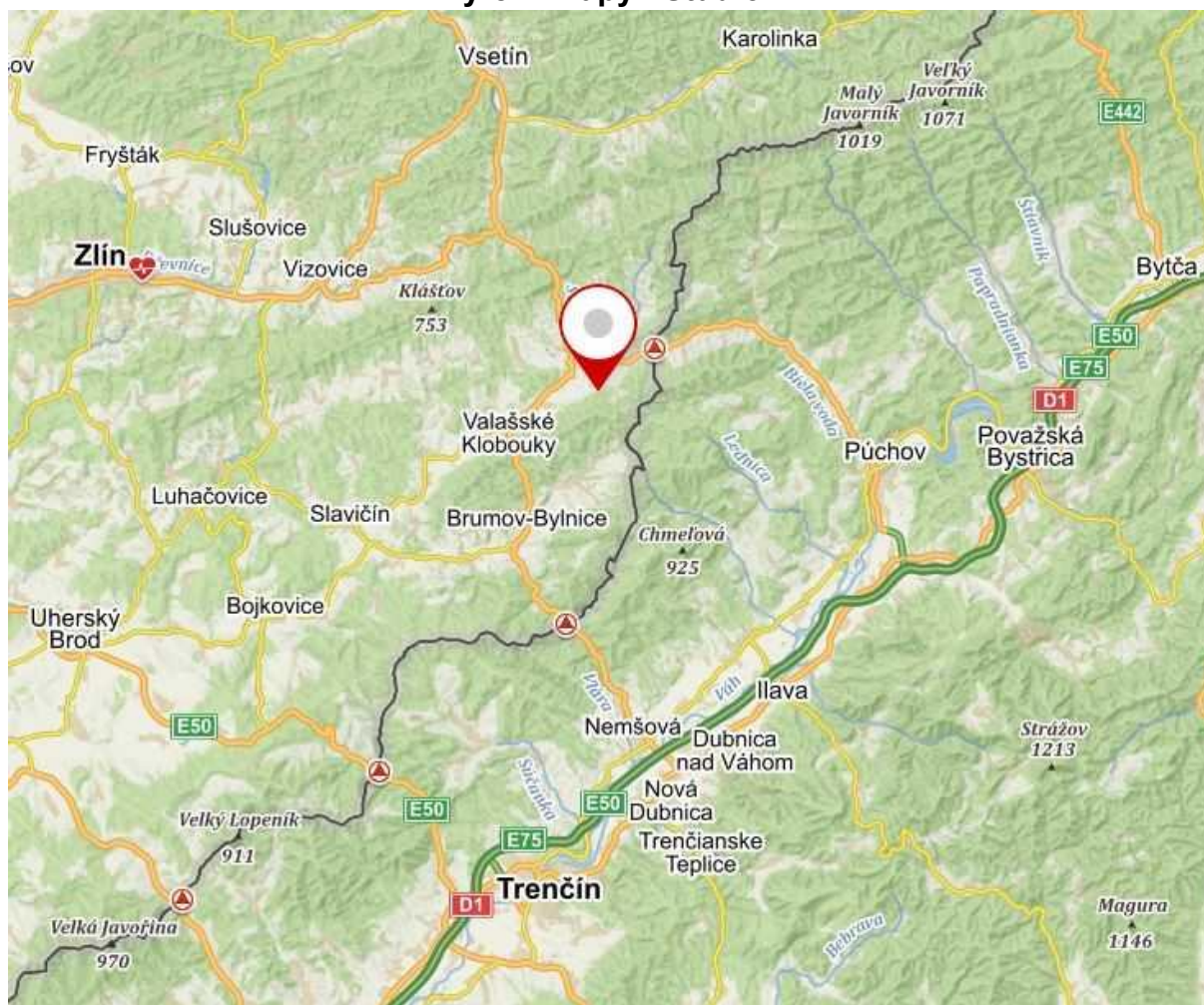
Verze aplikace: 5.6.2 build 0

[https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=BAeBrXD1kA6dM6vDUZbtfxT0WDgC1Cv4Kni3m9mo4C\\_kJRT0P9xiXK7J0WZjSXj...](https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=BAeBrXD1kA6dM6vDUZbtfxT0WDgC1Cv4Kni3m9mo4C_kJRT0P9xiXK7J0WZjSXj...) 1/1

Letecký snímek na RD č.p. 90 ve Študlově



## Výřez zmapy - Študlov



## Dopravní napojení RD č.p. 90 ve Študlově

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :93ms, 330 prvků.

<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



1 z 1

23.4.2020 7:16

## p.č. 2131/15

22. 4. 2020

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2131/15</a>
Obec:	<a href="#">Študlov [544931]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Študlov [764132]</a>
Číslo LV:	<a href="#">60000</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	397
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, 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 Klobouky](#)

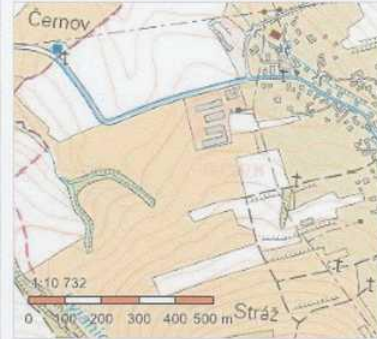
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.04.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.2 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2131/1</a>
Obec:	<a href="#">Študlov [544931]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Študlov [764132]</a>
Číslo LV:	60000
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	10708
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Klobouky](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.04.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.6.2 build 0