

Value Consulting a.s., znalecký ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu podniků, pohledávek, nemotorného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Ostrava-Vítkovice, Mírová 18, IČ: 253 64 391

Zadavatel posudku:

**doc. Ing. Dagmar Bařinová, Ph.D.**  
insolvenční správce KSOS 14 INS 21548 / 2016  
Dlouhá třída 1161/97  
736 01 Havířov

IČ: 466 00 698

## **Znalecký posudek č. 176/236/2017**

**Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na  
LV č. 19, obec Střítež nad Bečvou, k. ú. Střítež nad Bečvou, cenou  
obvyklou**

Datum ocenění: 1.3.2017  
Datum zpracování: 9.3.2017

Počet vyhotovení: 4 x  
Číslo vyhotovení: 1

## Anotace ocenění

**Zadavatel:**

doc. Ing. Dagmar Bařinová, Ph.D.  
insolvenční správce KSOS 14 INS 21548 / 2016  
Dlouhá třída 1161/97  
736 01 Havířov

IČ: 466 00 698

**Úkol:**

Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 19, obec Střítež nad Bečvou, k. ú. Střítež nad Bečvou, cenou obvyklou.

**Účel ocenění:**

Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby

**Datum ocenění:**

1.3.2017

**Datum prohlídky:**

1.3.2017

**Předmět oceňování:**

Pozemek a stavba rodinného domu

**Popis předmětu:**

Nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na listu vlastnictví č. 19, pro katastrální území Střítež nad Bečvou, a to:

- Pozemek parc. St. 274, zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc. č. 927/4, zahrada
- Stavba rodinného domu čp. 207 na pozemku parc. č. St. 274

**Použité metody:**

U staveb:

**Metoda stanovení věcné hodnoty**  
**Metoda tržního porovnání**

U pozemků:

**Metoda tržního porovnání**

**Znalec:**

Znalecký ústav Value Consulting a.s. zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu podniků, pohledávek, nemotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení, se sídlem Mírová 18, Ostrava-Vítkovice, IČ: 25 36 43 91

**Statutární zástupce  
ústavu:**

**Ing. Radim Dědic, Ph.D.**

**Zpracovatelé:**

Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Tomáš Hovjacký

**Konzultanti:**

K vyhotovení Znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant

**Počet stran:**

23 stran

**Počet příloh:**

5 příloh

**Počet vyhotovení:**

4 x (z toho 1 x znalec)

**Rozdělovník:**

3 x originál zadavatel, 1 x kopie znalec

# **Obsah**

I. Úvod.....	4
I.1. Zadání (účel ocenění).....	4
I.2. Základní pojmy .....	4
I.3. Zkratky .....	5
I.4. Podklady dodané zadavatelem.....	5
I.5. Základ hodnoty .....	5
I.6. Rozsah ocenění .....	5
I.7. Návrh obvyklé ceny .....	6
II. Metody oceňování .....	7
II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty .....	7
II.2. Metoda výnosová.....	7
II.3. Metoda tržního porovnání .....	9
III. Nález.....	10
IV. Posudek: Vlastní ocenění .....	14
IV.1. Volba metody ocenění .....	14
IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemků.....	14
IV.3. Metoda stanovení věcné hodnoty.....	15
IV.4. Metoda tržního porovnání.....	17
IV.5. Souhrnné ocenění .....	19
V. Závěrečná zpráva.....	20
Seznam literatury.....	22
Seznam příloh.....	23

# I. Úvod

## I.1. Zadání (účel ocenění)

Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 19, obec Střítež nad Bečvou, k. ú. Střítež nad Bečvou, cenou obvyklou, pro účely dražby.

## I.2. Základní pojmy

**Obvyklá cena** - 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 tisně 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

**Trh** – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

**Tržní hodnota** – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice IVSC/TEGoVA, Evropské oceňovací standardy EVS, Mezinárodní oceňovací standardy IVS).

**Věcná hodnota** – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Výnosová hodnota** – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**Cena reprodukční** – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

## **I.3. Zkratky**

Přehled hlavních použitých zkratek v ocenění:

ČSÚ	Český statistický úřad
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
NP	Nadzemní podlaží
OP	Obestavěný prostor
PP	Podzemní podlaží
THU	Technicko hospodářské ukazatele
RTS	RTS, a.s., Brno
NUS	Náklady na umístění stavby
ZP	Zastavěná plocha

## **I.4. Podklady dodané zadavatelem**

- Výpis z KN – LV č. 19, k. ú. Střítež nad Bečvou k datu 27.9.2016.
- Znalecký posudek č. 1494/194/1996 ze dne 16.10.1996, vypracovaný znalcem Ing. Ladislavem Holišem
- Znalecký posudek č. 11823-1293/2015 ze dne 28.7.2015, vypracovaný znalcem Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

## **I.5. Základ hodnoty**

Obvyklá cena. Obvyklou cenu pro účely tohoto ocenění ztotožňujeme s tržní hodnotou.

## **I.6. Rozsah ocenění**

Předkládaný návrh obvyklé ceny (tržní hodnoty) zejména v oblasti ocenění současného stavu předmětných nemovitých věcí a prognózy budoucího vývoje vychází z následujících skutečností:

Historie a podstata nemovité věci

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovité věci

Ekologická zatížení nemovité věci

Věcná břemena

Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku a Ostatní zjištěné vlivy.

## **I.7. Návrh obvyklé ceny**

Obvyklá cena je navržena podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmírkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno účelem, pro který se obvyklá cena majetku zjišťuje.

## **II. Metody oceňování**

Návrh obvyklé ceny věcí nemovitých vychází z obvykle užívaných metod:

1. Metoda stanovení věcné hodnoty
2. Metoda výnosová
3. Metoda tržního porovnání.

### **II.1. Metoda stanovení věcné hodnoty**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitých věcí snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění tedy může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanoveno pomocí některé z běžně užívaných metod.

Při stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje, zejména: zastavěná plocha, obestavěný prostor, stáří stavby, úpravy stavby, reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, opotřebení stavby, užívání stavby, ostatní (zejména statika, poruchy, vady apod.).

Pro výpočet znehodnocení stavby je nutné zjistit, příp. stanovit: stáří stavby a stav běžné údržby, technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení, provedené opravy a výměnu jednotlivých konstrukčních prvků, předpokládanou životnost, metodu výpočtu opotřebení a odůvodnění jejího použití.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí a druhu pozemku. Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se navrhne obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U pozemků je tedy často preferována metoda porovnávací.

### **II.2. Metoda výnosová**

Základem pro nejčastěji používaný budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky ČR, tak i možné rizikové faktory (jak současné, tak budoucí).

Stanovení výnosové hodnoty nemovitých věcí můžeme shrnout v následujícím obecném schématu:



Výnosovou hodnotu nemovitých věcí (včetně pozemku) pak obecně stanovíme na základě následujícího vzorce, který uvažuje s možností růstu čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a s vlivem inflace:

$$VHN = \frac{1 - \left( \frac{1+g}{(1+i)(1+f)} \right)^n}{(1+i) - \frac{1+g}{1+f}} * \check{CV}_S + OCP$$

Kde:

VHN	Výnosová hodnota nemovitých věcí
$\check{CV}_S$	Čistý roční výnos připadající na stavbu
THP	Obvyklá cena pozemku
g	Tempo růstu $\check{CV}_S$
i	Výnosová míra stavby
f	Předpokládaná inflace
n	Zbývající doba ekonomické životnosti stavby.

Výraz se zlomkem, kterým je násoben  $\check{CV}_S$ , se obecně nazývá zásobitel (zohledňující růst čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu a inflaci).

Obvyklá cena pozemku je obecně odhadnuta na základě porovnávací metody.

## **II.3. Metoda tržního porovnání**

Tato metoda ocenění nemovitých věcí (stavba a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávaní informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitých věcí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceně.

### **III. Nález**

#### **Předmět ocenění**

<b>NEMOVITÉ VĚCI</b>	<b>LV</b>	<b>19, obec Střítež nad Bečvou, okres Vsetín, k. ú. Střítež nad Bečvou</b>
	<b>Pozemek parc. č./ Budova</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• parc. č. 927/4, zahrada</li><li>• parc. St. 274, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba čp. 207, rod. dům</li></ul>

Výpis z KN a snímek z KN je obsahem Přílohy č. 1.

#### **Historie a podstata nemovitých věcí**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, se 2 nadzemními podlažími. Rodinný dům prošel v nedávné době drobnou rekonstrukcí, v rámci které došlo k výměně oken za plastová s dvojsklem a k výměně vchodových dveří za plastové. Ostatní je v původním stavu z dob původní výstavby domu. V 1. NP se nachází 2 pokoje, kuchyň, WC s koupelnou, chodba a zádveří, spíž, v 2. NP se nachází 3 pokoje, koupelna, chodba a terasa.

Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1969.

Příslušenství tvoří zejména zděná hospodářská budova s garáží a dřevěným přístřeškem, oplocení.

#### **Poloha nemovitých věcí**

Nemovité věci leží v katastrálním území Střítež nad Bečvou, a to na východním konci obce obce Střítež nad Bečvou v těsné blízkosti vesnického kostela.

#### **Postavení nemovitých věcí na trhu**

Předmětné nemovité věci můžeme z pohledu trhu s nemovitými věcmi zařadit do segmentu nemovitá věc pro bydlení a do lokality Střítež nad Bečvou.

Je možné konstatovat, že vyhlídka obchodovatelnosti daných nemovitých věcí je v daném segmentu a lokalitě průměrná, a to při náležitém marketingu.

#### **Ekologická zatížení nemovitých věcí**

Nejsou.

#### **Včená břemena**

Nejsou.

## **Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku**

Stavba + pozemek jsou ve vlastnictví jednoho majitele – Telecký Jan.

## **Ostatní zjištěné vlivy**

Nejsou.

## **Hlavní výhody nemovitých věcí**

Atraktivní poloha.

## **Hlavní nevýhody a vady nemovitých věcí**

Dům je při větších deštích často zatopen spodní vodou (pravděpodobně došlo k chybnému napojení na nedávno nově vybudovanou veřejnou kanalizaci). Z toho důvodu za současné nefunkčnosti izolace spodní stavby proti spodní vodě dochází ke vzlínání vlhkosti až do zdiva v 1. NP, kde se tvoří na obvodových stěnách pliseň. Z důvodu vzlínání zemní vlhkosti došlo i k vyhoření elektroinstalace v domě. K datu obhlídky stavby elektrická energie v domě nebyla funkční. Dochází k opravě elektroinstalace. Z výše uvedeného důvodu je dům obyvatelný jen za ztížených podmínek. Je tedy nutné stavbu uvést do obyvatelného stavu bez ztížených podmínek - je nutné provést izolaci spodní stavby (odkopání zeminy kolem celého obvodu stavby, podřezání obvodového zdiva za současného vložení izolace proti zemní vlhkosti, vertikální izolace proti zemní vlhkosti všech obvodových stěn spodní stavby, odstranění problému s napojením na veřejnou kanalizaci) a oprava funkčnosti celé elektroinstalace domu.

Vysoká energetická náročnost rodinného domu (nezateplený).

## **Popis nemovitých věcí**

Detailní popis nemovitých věcí je proveden v následujících tabulkách. Fotodokumentace stavby je umístěna v Příloze č. 2.

<b>Rodinný dům</b>	
<u>Položka</u>	<u>Popis</u>
Název objektu	Rodinný dům
Účel užití	Bydlení
Č.p.	207
Na parcele	St. 274
List vlastnictví	19
Okres	Vsetín
Město	Střítež nad Bečvou
Ulice	Střítež nad Bečvou 207
<b>Rodinný dům</b>	
<u>Položka</u>	<u>Popis</u>
<b>Základní informace</b>	
Rok ocenění	2017
Rok postavení (rok kolaudace)	1969
Počátek užívání	1969
Rekonstrukce, poslední velká oprava	Výměna oken za plastová před rokem 2015
Počet podzemních podlaží (PP)	1. PP pod celým domem
Počet nadzemních podlaží včetně obytného podkoví (NP)	2 NP
Půda	Ano
Podsklepený/Nepodsklepený	Podsklepený
Střecha	Sedlová kombinovaná
Přístavba/Nástavba/Vestavba	Ne
Rok Přístavby	x
<b>Technické řešení</b>	
Základy	Základové pasy a sklepy betonové, izolace proti zemní vlhkosti - nefunkční, bez svislé izolace proti zemní vlhkosti.
Svislé konstrukce	Zděné nosné o tl. 45.
Vodorovné konstrukce	Odhadem polospalné konstrukce
Střešní konstrukce	Střešní kce: sedlová střecha kombinovaná, dřevěný krov, bednění, kryto eternitovými šablonami. Klempířské prvky plech - železo.
Schodiště	Betonové do sklepa, do 1. NP, dřevěné na půdu.
Úprava povrchů	Vnitřní omítky vápenné, vnější omítky břízolit, sokl bez obkladu. Ve sklepních prostorách převážně bez omítky. V domě keramické obklady stěn v sociálních prostorách WC a koupelny, v kuchyňské lince. Podlahové krytiny v 1. PP betonové, 1. a 2. NP povlakové, parketové a dlažba, vše původní, poničené.
Vnitřní vybavení	Hygienické: 2x WC, 2x koupelna. Kuchyňská linka v 1. NP v původním stavu, podstandard.
Otvory	Okna nová plastová s dvojsklem. Dveře původní, hladké plné a prosklené, původní zárubně. Vstupní zárovňí plastové, částečně prosklené.
Další výbava	2x komín pro tuhá paliva a pro plyn.

Instalace	
Napojení	Kanalizace splašková a dešťová do veřejné kanalizace, nyní přípojka na dešťovou kanalizaci propadlá, nefunkční, v období deštů se dešťová voda dostává do sklepních prostor domu. Rozvod NN, veřejný vodovod, přípojka plynu (dlouhodobě nevyužívána), přípojka kabelové televize (nevyužívána, nedotažena do domu).
Studená voda	Rozvody provedeny - původní.
Příprava teplé vody	Rozvody provedeny - původní. Zdroj teplé vody - bojler napojený na výměník ke kotli na pevná paliva.
Vytápění	Ústřední - centrální zásobování teplem z vlastní kotelny s 1 kotlem na pevná paliva, komín na střechu. Rozvody vytápění původní, ocelové radiátory.
Plyn	Ano, nevyužíván dlouhodobě.
Odpady	Splaškové do veřejné kanalizace.
Elektroinstalace	Provedena: světelná + třífázová, Z DŮVODU PROSTUPUJÍCÍ ZEMNÍ VLHKOSTI AŽ DO ÚROVNĚ 1. NP VYHOŘELÁ, NYNÍ NOVĚ ZHOTOVOVÁNA.
Hromosvod	Není.
Ostatní vybavení	Oplocení, zděná hospodářská budova s garáží, septik s přepadem do veřejné kanalizace.

## Podlahové plochy

<u>Budova celkem</u>		
<u>Plochy</u>		
<u>Podlaží</u>	<u>Položka</u>	<u>Výměra (m<sup>2</sup>)</u>
1. PP	Sklepní prostory	66,50
1. NP	Celkem 1. PP	<u>66,50</u>
	Obývací pokoj	18,74
	Kuchyň	13,80
	Pokoj	18,06
	Koupelna	3,91
	WC	2,03
	Spíž	2,30
	Zádveří	6,21
2. NP	Chodba	10,95
	Celkem 1. NP	<u>76,00</u>
	Pokoj 1	19,35
	Pokoj 2	18,40
	Pokoj 3	13,94
	výlez na půdu	2,30
	Koupelna	3,91
	Chodba	7,45
	Terasa	10,00
	Celkem 2. NP	<u>75,36</u>
<u>Celkem Nemovitá věc</u>		<u>217,86</u>

## Výměry pro účely odhadu obvyklé ceny

Zastavěná plocha hlavní stavby celkem činí 108,6 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor hlavní stavby činí 914 m<sup>3</sup>. Užitná plocha (podlahová plocha) celkem činí 217,86 m<sup>2</sup>.

## **IV. Posudek: Vlastní ocenění**

### **IV.1. Volba metody ocenění**

V předkládaném odhadu obvyklé ceny budou použity následující metody pro ocenění stavby:

- 1. Metoda stanovení věcné hodnoty**
- 2. Metoda tržního porovnání.**

Zhotovitel provede v předkládaném odhadu obvyklé ceny obě výše uvedené metody ocenění. Znalec ocenil stavbu témito dvěma metodami tak, jako by předmětná stavba byla bez zásadní stavebnětechnické vady, která je blíže popsána v kapitole III. Nález, v části Hlavní nevýhody a vady nemovitých věcí. Následně znalec nemovité věci ocení se započtením vlivu dané stavebnětechnické vady stavby v kapitole IV.5. Souhrnné ocenění.

Metoda stanovení věcné hodnoty je považována znalcem za metodu informativní, a to s ohledem na její použití především jako podklad v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou věc v daném stavu, nebo vybudovat nemovitou věc novou.

Pozemky budou oceněny na základě:

- 1. Metoda tržního porovnání.**

### **IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemků**

#### **Metoda tržního porovnání**

Princip porovnávací metody je popsán výše v bodě II.3. Metoda tržního porovnání. Relevantní vzorky, které znalec vybral pro porovnávací přístup, jsou zachyceny v Příloze č. 3. V souladu s výše uvedeným provedl znalec ocenění předmětných pozemků na základě porovnávací metody, a to s těmito výsledky:

Obvyklá cena				
Pozemky LV č. 19, k.ú. Střítež nad Bečvou, obec Střítež nad Bečvou, okres Vsetín				
Položka		Výměra v m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Ocenění v Kč
Pozemek par.č.	St. 274, zastavěná plocha a nádvoří	450	801	360 450
Pozemek par.č.	927/4, zahrada	365	801	292 365
<b>Celkem</b>		<b>815</b>	x	<b>652 815</b>

Při ocenění pozemků v úrovni obvyklé ceny vycházel znalec z průměrné ceny vybraných relevantních vzorků pozemků. Odhadnutá průměrná cena činí 801,- Kč/m<sup>2</sup>.

### IV.3. Metoda stanovení věcné hodnoty

Rodinný dům				
Položka	Popis			
<b>Určení Základní ceny (ZC) v Kč/m<sup>3</sup> OP</b>				
Typ	<b>Rodinný dům</b>			
Budova/Hala ?	<b>Budova</b>			
<b>OP v m<sup>3</sup></b>	<b>914,00</b>			
JKSO	<b>803,6</b>			
JKSO	<b>Domky rodinné jednobyтовé</b>			
Konstrukčně materiálová charakteristika	<b>Svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků</b>			
Rozpočtová soustava použitá	<b>RTS 2017</b>			
THU	<b>Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, 2017</b>			
ZC dle použité rozpočtové soustavy THU Kč/m <sup>3</sup>	<b>5 379</b>			
NUS v %	<b>5%</b>			
ZC po NUS v Kč/m <sup>3</sup> OP	<b>5 648</b>			
Jiné úpravy	<b>NE</b>			
<b>ZC po NUS v Kč/m<sup>3</sup> OP</b>	<b>5 648</b>			
<b>ZCU = Upravená ZC v Kč/m<sup>3</sup> OP dle struktury stavebních dílů, řemeslných oborů a montážních prací</b>				
Sl. 1	Sl. 2	Sl. 3	Sl. 4	Sl. 5
Stavební díly a řemeslné obory	Provedení oceňované stavby	Podíl v %	Koeficient	Upravený podíl v %
Zemní práce	ANO	1,7000	1,0000	<b>1,7000</b>
Základy, zvláštní zakládání	ANO	3,8000	1,0000	<b>3,8000</b>
Svislé a kompletní konstrukce	ANO	15,7000	1,0000	<b>15,7000</b>
Vodorovné konstrukce	ANO	9,4000	1,0000	<b>9,4000</b>
Úpravy povrchu, podlahy	ANO	10,2000	0,8000	<b>8,1600</b>
Trubní vedení	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Ostatní konstrukce, bourání	NE	7,4000	0,0000	<b>0,0000</b>
Staveništění přesun hmot	ANO	2,9000	1,0000	<b>2,9000</b>
Izolace proti vodě	Zcela nefunkční	1,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Živičné krytiny	NE	0,6000	0,0000	<b>0,0000</b>
Izolace tepelné	NE	2,7000	0,0000	<b>0,0000</b>
Izolace chemické	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Vnitřní kanalizace	ANO	1,5000	1,0000	<b>1,5000</b>
Vnitřní vodovod	ANO	1,3000	1,0000	<b>1,3000</b>
Vnitřní plynovod	ANO	0,8000	1,0000	<b>0,8000</b>
Strojní vybavení	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Zařizovací předměty	NE	4,8000	0,0000	<b>0,0000</b>
Instalační prefabrikáty	NE	0,4000	0,0000	<b>0,0000</b>
Kotelny	ANO	1,6000	0,5000	<b>0,8000</b>
Strojovny	NE	0,4000	0,0000	<b>0,0000</b>
Rozvod potrubí	ANO	1,1000	1,0000	<b>1,1000</b>
Armatury	NE	0,7000	0,0000	<b>0,0000</b>
Otopná tělesa	ANO	0,9000	1,0000	<b>0,9000</b>
Konstrukce tesařské	ANO	3,0000	1,0000	<b>3,0000</b>
Dřevostavby	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>

Konstrukce klempířské	ANO	3,7000	0,5000	<b>1,8500</b>
Krytiny tvrdé	ANO	0,6000	1,0000	<b>0,6000</b>
Konstrukce truhlářské	ANO	6,6000	0,5000	<b>3,3000</b>
Konstrukce zámečnické	ANO	2,7000	1,0000	<b>2,7000</b>
Podlahy z dlaždic a obklady	ANO	2,0000	0,2000	<b>0,4000</b>
Podlahy vlysové a parketové	ANO	0,2000	0,4000	<b>0,0800</b>
Podlahy povlakové	ANO	1,4000	0,4000	<b>0,5600</b>
Obklady keramické	ANO	0,8000	0,5000	<b>0,4000</b>
Konstrukce z přírodního kamene	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Nátěry	NE	1,3000	0,0000	<b>0,0000</b>
Malby	NE	0,5000	0,0000	<b>0,0000</b>
Čalounické úpravy	NE	0,3000	0,0000	<b>0,0000</b>
Zasklívání	ANO	0,1000	1,0000	<b>0,1000</b>
Montáž zařízení prádelen a čistíren	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Elektromontáže	ANO	5,5000	0,2000	<b>1,1000</b>
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	NE	1,2000	0,0000	<b>0,0000</b>
Montáže vzduchotechnických zařízení	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
Montáže měřících a regul. zařízení	NE	0,3000	0,0000	<b>0,0000</b>
Zemní práce při montážích	NE	0,1000	0,0000	<b>0,0000</b>
	<b>Celkem</b>	100,000	x	<b>62,1500</b>
ZCU = ZC po NUS x upravené podíly celkem Sl. 4 v Kč/m <sup>3</sup> OP			<b>3 510</b>	
Jiné úpravy ZCU			<b>NE</b>	
<b>ZCU v Kč/m<sup>3</sup> OP</b>			<b>3 510</b>	

<b>Opotřebení oceňované stavby</b>	
Rok ocenění	<b>2017</b>
Rok kolaudace (rekonstrukce)	<b>1969</b>
Stáří stavby v letech	<b>48</b>
Poslední velká oprava	<b>x</b>
Běžná údržba ?	<b>ANO</b>
Mimořádně špatný nebo dobrý technický stav?	<b>NE</b>
Metoda výpočtu opotřebení?	<b>Lineární metoda.</b>
Odůvodnění výběru metody	Stavba je běžně udržována. Opotřebení stavby je úměrné stáří stavby a prováděné údržbě. Stavba nevyžaduje v dohledné době GO. Vzhledem ke stáří stavby byla použita lineární metoda opotřebení, životnost stavby byla znalcem odhadnuta na 100 let.
<b>Opotřebení stavby v %</b>	<b>48,0%</b>

<b>Věcná hodnota oceňované stavby v Kč</b>	
Typ	<b>Rodinný dům</b>
OP v m <sup>3</sup>	<b>914,00</b>
ZCU v Kč/m <sup>3</sup> OP	<b>3 510</b>
Reprodukční cena stavby	<b>3 208 324 Kč</b>
Opotřebení stavby v %	<b>48,0%</b>
Opotřebení stavby v Kč	<b>-1 539 995 Kč</b>
<b>Věcná hodnota oceňované stavby</b>	<b>1 668 328 Kč</b>

#### **IV.4. Metoda tržního porovnání**

Znalec prohledal databázi všech potenciálních vzorků vhodných pro přímé porovnání, a to internetovou databázi prodávaných nemovitých věcí pro bydlení zachycenou na internetové adrese [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) (jedná se o databázi téměř všech realitních kanceláří v ČR) k datu ocenění.

Následně znalec vybral relevantní vzorky, které jsou vhodné pro přímé porovnání s předmětnými nemovitými věcmi. Výběr relevantních vzorků proběhl v **relevantní lokalitě**:

**Střítež nad Bečvou a okolí 5 km.**

Vybrané relevantní vzorky musely být očištěny o hodnotu pozemků, a to na základě Porovnávací metody (viz kapitola IV.2. Návrh obvyklé ceny pozemku). Relevantní vzorky, které znalec vybral pro přímý porovnávací přístup, včetně jejich dílčích charakteristik, jsou zachyceny v Příloze č. 4.

V další fázi znalec provedl již samotné přímé porovnání jednotlivých vybraných relevantních vzorků s předmětnými nemovitými věcmi. Porovnání bylo provedeno u všech prvků porovnání zvlášť, a to tak, že znalec posuzoval (porovnával) stav daného prvku porovnání (dílčí charakteristiku) každého z relevantních vzorků nemovitých věcí s předmětnými nemovitými věcmi. Cílem ve své podstatě stanovil u daného prvku porovnání (dílčí charakteristiky) míru odlišnosti každého z relevantních vzorků ve srovnání s předmětnými nemovitými věcmi. Míra odlišnosti byla znalcem stanovena v 7 stupních. Relevantní vzorek je ve srovnání s předmětnou nemovitou věcí mnohem horší, horsí, mírně horší, téměř shodný, mírně lepší, lepší a mnohem lepší.

Výše uvedenou míru odlišnosti (vyjádřenou kvalitativně) znalec následně převedl do číselné podoby. Jedná se o kvantitativní porovnávací analýzu, kdy jednotlivé slovně vyjádřené diferenciace mezi jednotlivými relevantními vzorky a předmětnou nemovitou věcí znalec převedl do roviny číselných hodnot. Nejprve znalec přiřadil míře odlišnosti vyjádřené slovně číselné hodnoty od -3 do +3, následně stanovil váhy dle významnosti prvku porovnání (dílčí charakteristiky) v přímém porovnávacím přístupu, a nakonec stanovil konečnou číselnou hodnotu jednotlivých dílčích charakteristik (prvků porovnání) pro jednotlivé míry odlišnosti – jako součin hodnoty váhy prvku porovnání a hodnoty míry odlišnosti. Cílem této fáze je stanovení výše koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti), na základě kterého se jednotlivé hodnoty Ceny stavby, nalezené u jednotlivých relevantních vzorků, převedou na cenu platnou pro předmětnou stavbu (tato cena platí pouze pro každé jednotlivé přímé porovnání relevantního vzorku a předmětnou stavbou samostatně). Koeficientů porovnatelnosti tedy bude tolik, kolik bylo nalezeno relevantních vzorků nemovitých věcí. Výsledek je zachycen níže.

Relevantní vzorek stavby ve srovnání s předmětnou stavbou je							
Míra vzájemné odlišnosti prvku porovnání	mnohem horší	horší	mírně horší	téměř shodný	mírně lepší	lepší	mnohem lepší
<b>Hodnota míry vzájemné odlišnosti</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>
<b>Prvek porovnání</b>							
Stav stavby	15	10	5	0	-5	-10	-15
Poloha (dostupnost)	21	14	7	0	-7	-14	-21
Dispoziční řešení (vybavenost)	9	6	3	0	-3	-6	-9
Vliv velikosti	3	2	1	0	-1	-2	-3
<b>Maximální hodnota</b>	<b>48</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>	<b>-32</b>	<b>-48</b>
<b>Hodnota koeficientu porovnatelnosti (odlišnosti)</b>	<b>1,700</b>	<b>1,467</b>	<b>1,233</b>	<b>1,000</b>	<b>0,767</b>	<b>0,533</b>	<b>0,300</b>

Konečným krokem je stanovení ceny nemovité věci, a to vyplývající z každého jednotlivého přímého porovnání mezi jednotlivým relevantním vzorkem porovnání a předmětnou nemovitou věcí. Stanovených cen platných pro předmětnou stavbu tedy bude kolik bylo nalezeno relevantních vzorků nemovitých věcí. Ke každé jednotlivé ceně (vyjádřené v Kč/m<sup>2</sup>) platné pro předmětnou plochu nemovité věci znalec dospěl na základě násobku Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m<sup>2</sup>) platné pro daný relevantní vzorek, Koeficientu adjustace nabídkové ceny, Koeficientu porovnatelnosti. Koeficient adjustace nabídkové ceny byl znalcem odborně odhadnut ve výši 0,9. Což znamená, že znalec srazil z nabízené Ceny stavby (vyjádřené v Kč/m<sup>2</sup>), platné pro daný relevantní vzorek celkem 10 %, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu stavby. V Příloze č. 5 je zachycen výše uvedený propočet, a to pro všechny z relevantních vzorků.

V souladu s výše uvedeným provedl znalec ocenění předmětné stavby bez pozemku na základě porovnávací metody, a to s těmito výsledky:

Celková výměra předmětných porovnatelných ploch oceňované stavby činí 141,36 m<sup>2</sup> (výměra ploch předmětné stavby bez sklepu a terasy). Odhad celkové hodnoty těchto předmětných ploch stavby tedy činí (násobek výměry těchto předmětných ploch oceňované stavby = 141,36 m<sup>2</sup> a hodnoty aritmetického průměru cen předmětných ploch oceňované stavby = 7 330,- Kč/m<sup>2</sup>) **celkem 1 036 000,- Kč**.

Tržní hodnota staveb	1 036 000	Kč
Tržní hodnota pozemku	653 000	Kč
<b>Porovnávací hodnota nemovitých věcí celkem</b>	<b>1 689 000</b>	<b>Kč</b>

## IV.5. Souhrnné ocenění

S přihlédnutím ke všem popisům a závěrům, které zhotovitel učinil v předkládaném odhadu obvyklé ceny, znalec navrhoje obvyklou cenu staveb včetně příslušenství (zděná hospodářská budova s garáží a dřevěným přístřeškem, oplocení) na základě metody tržního porovnání, a to bez zásadní stavebnětechnické vady, která je blíže popsána v kapitole III. Nález, v části Hlavní nevýhody a vady nemovitých věcí, neboť:

- Metoda stanovení věcné hodnoty je považována znalcem za metodu informativní (pomocnou) s ohledem na její použití především jako podklad v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovité věci v daném stavu nebo vybudovat nemovitou věc novou.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby</u>	
Věcná hodnota bez vady	1 668 000 Kč
Porovnávací hodnota bez vady	1 036 000 Kč
<b>Návrh obvyklé ceny stavby bez vady</b>	<b>1 036 000 Kč</b>

<u>Návrh obvyklé ceny pozemků</u>	
<b>Návrh obvyklé ceny pozemků bez vady</b>	<b>653 000 Kč</b>

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby včetně pozemků</u>	
<b>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí bez vady</b>	<b>1 689 000 Kč</b>

Základní popis vady stavby: Dům je při větších deštích často zatopen spodní vodou. Z toho důvodu za současné nefunkčnosti izolace spodní stavby proti spodní vodě dochází ke vzlínání vlhkosti až do zdiva v 1. NP, kde se tvoří na obvodových stěnách plíseň. Z důvodu vzlínání zemní vlhkosti došlo i k vyhoření elektroinstalace v domě. K datu obhlídky stavby elektrická energie v domě nebyla funkční. Dochází k opravě elektroinstalace. Z výše uvedeného důvodu je dům obyvatelný jen za ztížených podmínek. Je tedy nutné stavbu uvést do obyvatelného stavu bez ztížených podmínek - je nutné provést izolaci spodní stavby (odkopání zeminy kolem celého obvodu stavby, podrezání obvodového zdiva za současného vložení izolace proti zemní vlhkosti, vertikální izolace proti zemní vlhkosti všech obvodových stěn spodní stavby, odstranění problému s napojením na veřejnou kanalizaci) a oprava funkčnosti celé elektroinstalace domu.

S poukazem na výše uvedené je zřejmé, že tento problém povede na trhu s nemovitými věcmi současně k poklesu koupěschopné poptávky po této výdeji, což vede znalce k odbornému odhadu realizace prodeje předmětných nemovitých věcí s 15% srážkou (85% pravděpodobnosti prodeje) z obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí bez výše uvedené stavebnětechnické vady stavby domu. V tomto odhadu srážky z obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí bez výše uvedené stavebnětechnické vady stavby domu je zahrnut diskont z důvodu poklesu koupěschopné poptávky po tomto druhu nemovitých věcí a současně i odhad nákladů na odstranění výše uvedených stavebnětechnických vad stavby domu.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby včetně pozemků</u>	
<b>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí se zohledněním vady</b>	<b>1 436 000 Kč</b>

## V. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky zadavatele vyhotobil znalec předkládaný znalecký posudek týkající se:

**„Ocenění nemovitého majetku – všechny nemovité věci zapsané na LV č. 19, obec Střítež nad Bečvou, k. ú. Střítež nad Bečvou, cenou obvyklou.“**

Tento znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

Odhad obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl proveden k 1.3.2017.

<u>Návrh obvyklé ceny oceňované stavby včetně pozemků</u>	
<u>Návrh obvyklé ceny nemovitých věcí se zohledněním vad</u>	<u>1 436 000 Kč</u>

**Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 19, k. ú. Střítež nad Bečvou 1130, k datu ocenění 1.3.2017 včetně příslušenství (zděná hospodářská budova s garáží a dřevěným přístřeškem, oplocení) a se zohledněním vad stavby rodinného domu činí celkem:**

**1 436 000,- Kč**

**(slovy: Jeden milion čtyřista třicet šest tisíc korun českých).**

V Ostravě dne 9.3.2017

**Znalecký posudek zpracovali:** Ing. Radim Dědic, Ph.D., Ing. Petr Vojtíšek, Ing. Tomáš Hovjacký

Statutární zástupce znaleckého ústavu, který může tento znalecký posudek na požadání osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit:

**Ing. Radim Dědic, Ph.D.**

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem Value Consulting a.s. zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR podle § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, č.j. 191/2007-ODS-ZN/08 ze dne 17.1.2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu podniků, pohledávek, nemotného majetku, cenných papírů, nemovitostí, motorových vozidel, strojů a strojního zařízení.

Znalecký úkon zapsán pod poř. č. 176/236/2017.

## Seznam literatury

### LITERATURA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Rok vydání	Místo vydání	Norma ISBN
1	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc. a kol.	Teorie oceňování nemovitosti	CERM	2009	Brno	978-80-7204-630-0
2	Marík Miloš a kol.	Metody oceňování podniku	Ekopress	2007	Praha	978-80-86929-32-3
3	Zazvoniil Zbyněk	Výnosová hodnota nemovitosti	CEDUK	2004	Praha	80-902109-3-7
4	Zazvoniil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitosti	Ekopress	2006	Praha	80-86929-14-0
5	Zazvoniil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků	VŠE	2007	Praha	978-80-245-1211-2
6	Makovec Jaromír	Ocenování strojů a výrobních zařízení	Oeconomica	2006	Praha	80-245-1103-7
7	Kokoška Jiří	Ocenování nemovitostí podle cenových předpisů I. díl	Oeconomica	2009	Praha	978-80-245-1572-4

### PERIODIKA

Č.	Autor	Název	Nakladatelství	Ročník	Místo vydání	Norma ISSN
8	Prof. Ing. Bradáč Albert, DrSc., Ing. Superatová Alena	Soudní inženýrství, Problematika názvosloví ceny obvyklé	CERM	21 - 2010	Brno	1211-443X

### ELEKTRONICKÉ PUBLIKACE

Č.	Autor	Název	Rok vydání	Dostupné z
9	Ing. Burdová Blanka, Ing. Chlupová Dana a kol.	Ústav územního rozvoje, Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2008, 2009)	2009	<a href="http://www.uur.cz/default.asp?ID=3894">http://www.uur.cz/default.asp?ID=3894</a>
10	Česká národní banka	Informace ČNB k ocenování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE)	2010	<a href="http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/legislativni_zakladna/emise_evidence_cp_nabidky_prevzeti_vytesneni/download/metodika_oce_20100816.pdf">http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/legislativni_zakladna/emise_evidence_cp_nabidky_prevzeti_vytesneni/download/metodika_oce_20100816.pdf</a>

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Údaje z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 Fotodokumentace

Příloha č. 3 Vybrané relevantní vzorky – ocenění pozemků

Příloha č. 4 Vybrané relevantní vzorky k porovnávací metodě – ocenění stavby

Příloha č. 5 Výpočet porovnávací metodou – ocenění stavby

## **Příloha č. 1**

Údaje z katastru nemovitostí

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2016 11:55:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 14 INS 21548/2016 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

lat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 19

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou	650603	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 274	450	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 207, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 274	927/4	365 zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

> = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do celkové výše 490.000,00 Kč a případné budoucí pohledávky, smluvní pokuty ve výši 40.000,- Kč a to do 15.4.2008

Pastorek Jan, ██████████ Parcela: St. 274 V-1961/2015-836  
██████████ Parcela: 927/4 V-1961/2015-836

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2007.

V-3613/2007-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.04.2015. Zápis proveden dne 24.04.2015.

V-1961/2015-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 150.000,- Kč

Pastorek Jan, ██████████ Parcela: St. 274 V-2590/2015-836  
██████████ Parcela: 927/4 V-2590/2015-836

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NZ 287/2007, N 275/2007 ze dne 28.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2007.

V-4232/2007-836

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2015. Zápis proveden dne 26.05.2015.

V-2590/2015-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2016 11:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 19

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

ve výši 3.500 Kč s příslušenstvím, soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána

Město Valašské Meziříčí, Náměstí 7/5, 75701 Valašské Meziříčí, RČ/IČO: 00304387

Parcela: St. 274 V-25/2014-836  
Parcela: 927/4 V-25/2014-836

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost 103 EX 53770/13-11 ze dne 06.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.01.2014. Zápis proveden dne 20.02.2014.

V-25/2014-836

Pořadí k 07.01.2014 09:18

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu ve výši 2.282 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného, soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal

PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Parcela: St. 274 V-258/2014-836  
Parcela: 927/4 V-258/2014-836

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost 014 EX 5580/13-23 ze dne 27.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2014. Zápis proveden dne 11.03.2014.

V-258/2014-836

Pořadí k 28.01.2014 06:35

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu ve výši 10.352 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného, soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Parcela: St. 274 Z-1336/2015-836  
Parcela: 927/4 Z-1336/2015-836

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost 144 EX 10341/14-22 ze dne 29.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014.

V-4245/2014-836

Pořadí k 30.08.2014 17:59

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního rádu ve výši 5.409 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného, soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Parcela: St. 274 V-256/2015-836  
Parcela: 927/4 V-256/2015-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177 EX 1331/14-20 ze dne 15.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-256/2015-836

Pořadí k 15.01.2015 12:52

- Nařízení exekuce

Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou,  
RČ/IČO: 650603

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2016 11:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 19

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-7924/2009-836

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 44 Nc 2917/2009-10 Okresního soudu ve Vsetíně, pob. Valašské Meziříčí ze dne 14.07.2009; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-7924/2009-836

## ◦ Nařízení exekuce

Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou,  
RČ/IČO: 650603

Z-9364/2009-836

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 Nc 3897/2009-4 Okresního soudu ve Vsetíně, pob. Valašské Meziříčí ze dne 26.08.2009; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-9364/2009-836

## ◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudní exekutor Mgr. Libor Cink

Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou,  
RČ/IČO: 650603

Parcela: St. 274 Z-11860/2009-836

Parcela: 927/4 Z-11860/2009-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 123 EX 3407/09-6 (15 Nc 3897/2009-4) ze dne 23.10.2009.

Z-11860/2009-836

## ◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudní exekutor JUDr. Martin Růžička

Parcela: St. 274 Z-4893/2011-836

Parcela: 927/4 Z-4893/2011-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 77 EX 3100/11-18 (15 EXE 795/2011-14) ze dne 02.06.2011.

Z-4893/2011-836

## ◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudní exekutor JUDr. Martin Růžička

Parcela: St. 274 Z-4895/2011-836

Parcela: 927/4 Z-4895/2011-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 77 EX 3089/11-18 (15 EXE 786/2011-16) ze dne 01.06.2011.

Z-4895/2011-836

## ◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník  
Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou,  
RČ/IČO: 650603

Z-511/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 014-EX 5580/2013 -15 ze dne 20.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2014. Zápis proveden dne 30.01.2014; uloženo na prac. Jeseník

Z-511/2014-811

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2016 11:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 19

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## Související zápisy

### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 274

Z-396/2014-836

Parcela: 927/4

Z-396/2014-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 014 EX 5580/13-22 ze dne 27.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2014. Zápis proveden dne 10.02.2014; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-396/2014-836

#### ◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5

Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou, RČ/IČO: 650603

Z-54254/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 10341/2014-11 k 44 EXE-2278/2014 15 ze dne 21.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-54254/2014-101

## Související zápisy

### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 274

Z-2870/2014-836

Parcela: 927/4

Z-2870/2014-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 10341/14-23 ze dne 29.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2014. Zápis proveden dne 11.09.2014; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-2870/2014-836

#### ◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou, RČ/IČO: 650603

Z-306/2015-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-1331/2014 -16 ze dne 15.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 19.01.2015; uloženo na prac. Zlín

Z-306/2015-705

## Související zápisy

### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 274

V-256/2015-836

Parcela: 927/4

V-256/2015-836

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 177 EX 1331/14-20 ze dne 15.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015; uloženo na

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2016 11:55:02**

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

lat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 19

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

prac. Valašské Meziříčí

V-256/2015-836

Jiné zápis - Bez zápisu

Lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-2203/2016-836

V-4906/2016-836

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Darovací smlouva V12 2268/1996 ze dne 26.11.1996, právní účinky vkladu ke dni 28.11.1996.

POLVZ:238/1996

Z-7300238/1996-836

Pro: Telecký Jan, č.p. 207, 75652 Střítež nad Bečvou

RČ/IČO: 650603

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
927/4	64710	365

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

yhotovil:

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 27.09.2016 12:01:49

*✓*yhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 14 INS 21548/2016 pro Ministerstvo spravedlnosti ČR

**Zadané identifikační údaje**

Příjmení a jméno fyzické osoby:

Telecká Blažena

RČ

Pro osobu s výše uvedenými identifikačními údaji nejsou v katastru nemovitostí evidována vlastnická, ani jiná věcná práva.



Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejich obsahu jsou uvedeny v [návody](#) (PDF format). Všechno získané hodnoty souřadnic a délky nelze využívat pro vytýčování hranič pozemku v terénu.

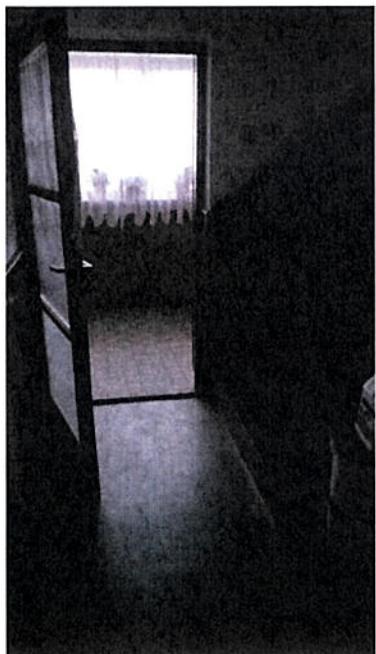
## **Příloha č. 2**

Fotodokumentace

## Fotodokumentace



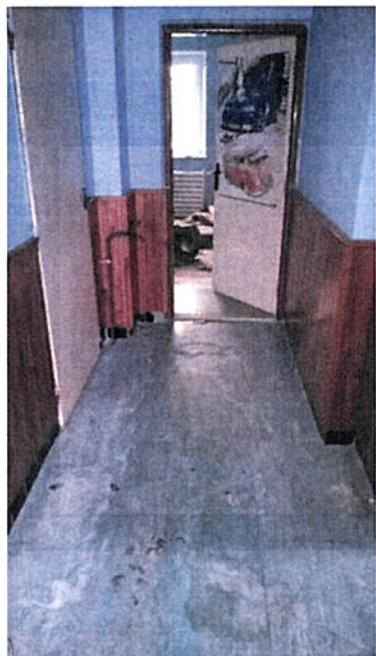
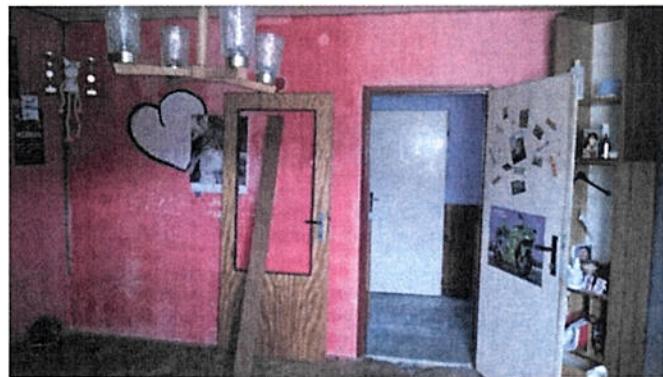






2. NP





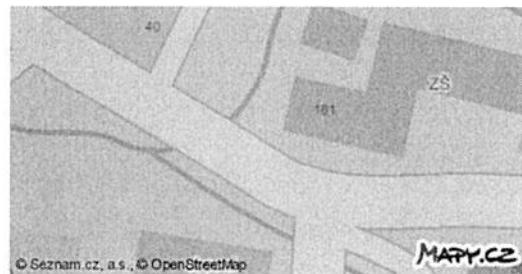
## **Příloha č. 3**

Vybrané relevantní vzorky – ocenění  
pozemků

## Vybrané relevantní vzorky pozemků

Vyběrový soubor pro porovnání (pozemky stavební) www.sreality.cz					
Popis	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Cena v Kč/m <sup>2</sup> po 10 % sražce z nabídkových cen (=sloupec 1 x (1+0,10))	Koeficient porovnatelnosti ve srovnání s oceňovanou nemovitou věcí (=vzorek horší než oceňovaná nemovitá věc, pak koeficient)	Cena v Kč/m <sup>2</sup> po 10 % sražce z nabídkových cen a koeficientu porovnatelnosti (=sloupec 2 / sloupec 3)	
Sloupec	1	2	3	4	
Prodej stavebního pozemku 823 m <sup>2</sup> Vídče, okres Vsetín	905 300 Kč	1 100	990	1,15	861
Prodej stavebního pozemku 734 m <sup>2</sup> Zubří, okres Vsetín	765 000 Kč	1 042	938	1,20	782
Prodej stavebního pozemku 1 200 m <sup>2</sup> Vídče, okres Vsetín	840 000 Kč	700	630	0,80	788
Prodej stavebního pozemku 1 098 m <sup>2</sup> Zašová, okres Vsetín	803 736 Kč	732	659	0,85	775
<b>Průměrná cena (aritmetický průměr)</b>	<b>894</b>	<b>804</b>	<b>x</b>	<b>801</b>	
Medián	887	798	x	785	
Směrodatná odchylka	207	186	x	40	
<b>Průměr - směrodatná odchylka</b>	<b>687</b>	<b>618</b>	<b>x</b>	<b>761</b>	
<b>Průměr + směrodatná odchylka</b>	<b>1 100</b>	<b>990</b>	<b>x</b>	<b>841</b>	

Každý z vybraných relevantních vzorků pozemků vypovídá o průměrné ceně na 1 m<sup>2</sup> platné po celé ploše pro každý m<sup>2</sup> daného pozemku. Není rozlišeno, jakou má daný vzorek pozemku cenu na 1 m<sup>2</sup> ve své zastavitelné části (dle územního plánu) a jakou má daný vzorek pozemku cenu na 1 m<sup>2</sup> ve své nezastavitelné části (dle územního plánu).



## Prodej stavebního pozemku 823 m<sup>2</sup>

Vidče, okres Vsetín

**905 300 Kč (1 100 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme exklusivně krásný stavební pozemek ve tvaru obdélníku o rozloze 823m<sup>2</sup> v obci Vidče. Na hranici pozemku jsou všechny inženýrské sítě a vede k němu zpevněná příjezdová cesta. Uliční šíře 40m! Vice informací u makléře.

Celková cena:	905 300 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	1 100 Kč
ID zakázky:	290
Aktualizace:	26.02.2017
Plocha pozemku:	823 m <sup>2</sup>

Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Doprava:	Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Tomáš Sedlák**

Mobil: +420 775 181 661

Email: tomcausa@seznam.cz

ZFP Reality, s.r.o.

Cejl 82/58, 60200 Brno - Zábrdovice

<http://www.zfpreality.cz>

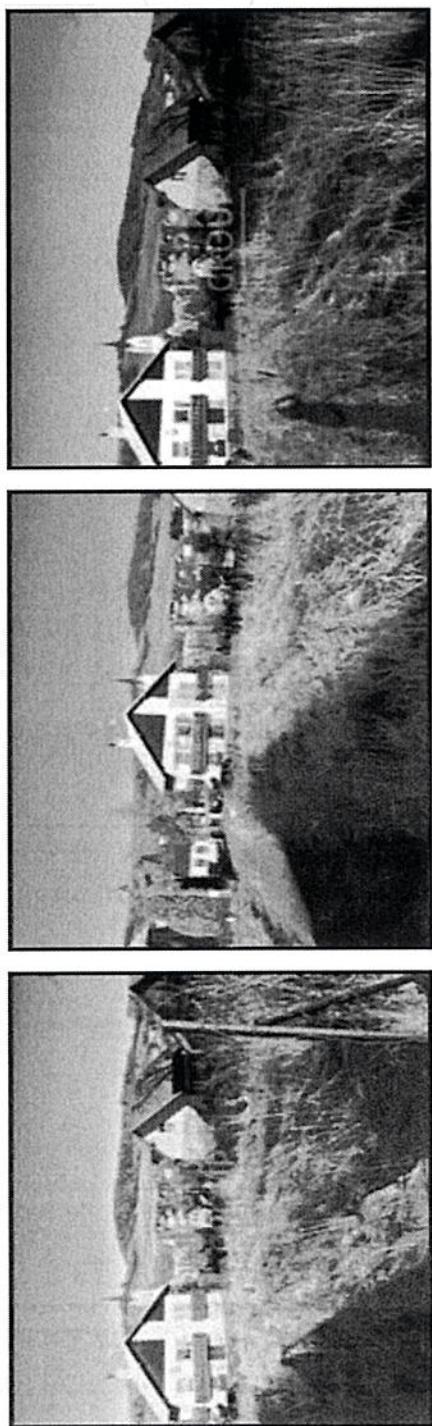
[Více o společnosti »](#)

905 300 Kč (1 100 Kč za m<sup>2</sup>)



Vidče, okres Vsetín

Prodej stavebního pozemku 823 m<sup>2</sup>



© Seznam.cz a.s. © OpenStreetMap

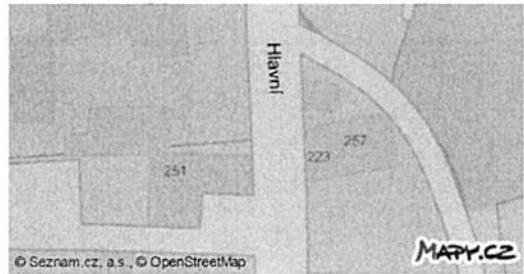
SPE

Vidče

meziat

Seznam ot

MAPY.CZ



## Prodej stavebního pozemku 734 m<sup>2</sup>

Zubří, okres Vsetín

**765 000 Kč (1 042 Kč za m<sup>2</sup>)**

Stavební pozemek o výměře 734 m<sup>2</sup> v klidné části obce. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Terén pozemku je velmi mírný svah. Přístup a příjezd z obecní zpevněné komunikace, parkování na pozemku nebo na cestě vedle. Územním plánem určeno k výstavbě rodinného domu. Do centra obce asi 500m, veškerá občanská vybavenost v obci (škola, školka, lékaři, obchody atd.).

Celková cena:	765 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	1 042 Kč
Poznámka k ceně:	cena nezahrnuje daň z nabytí nemovité věci ve výši 4%

ID zakázky:	153/3394
Aktualizace:	01.03.2017
Plocha pozemku:	734 m <sup>2</sup>

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Parmová Kateřina**

Tel.: +420 777 958 485

Mobil: +420 777 958 485

Email: katerina.parmova76@gmail.com

JK Finance a Reality, s.r.o.

28. října 1753/80, 70200 Ostrava - Moravská Ostrava

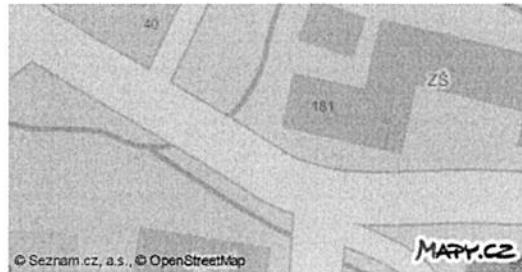
Více o společnosti »

# Prodej stavebního pozemku /34 m<sup>2</sup>

Zubří, okres Vsetín

765 000 Kč (1 042 Kč za m<sup>2</sup>)





## Prodej stavebního pozemku 1 200 m<sup>2</sup>

Vidče, okres Vsetín

**840 000 Kč (700 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme k prodeji stavební pozemky v k.ú. Vidče. Pozemky budou rozparcelovány o rozlozech cca 800 - 1900 m<sup>2</sup>. V úvahu případá rozdělení na 6 stavebních parcel. Cena je 700,-/m<sup>2</sup> a na dohodě. Pozemky jsou dle územního plánu určeny k zástavbě viz fotogalerie. Jedná se o rovinaté, slunné, krásné místo na okraji obce. Sítě: kanalizace obecní (v jednání) nebo čistička, vodovod obecní - u pozemku, elektřina - u pozemku. Příjezd po obecní udržované cestě k hranici pozemků, k jednotlivým parcelám bude vybudována příjezdová cesta, kterou následně odkoupí obec. Možno koupit pozemek i celý 11830 m<sup>2</sup>.

Celková cena:	840 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Cena za m <sup>2</sup> :	700 Kč
ID zakázky:	341/3351

Aktualizace:	25.01.2017
Plocha pozemku:	1200 m <sup>2</sup>

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

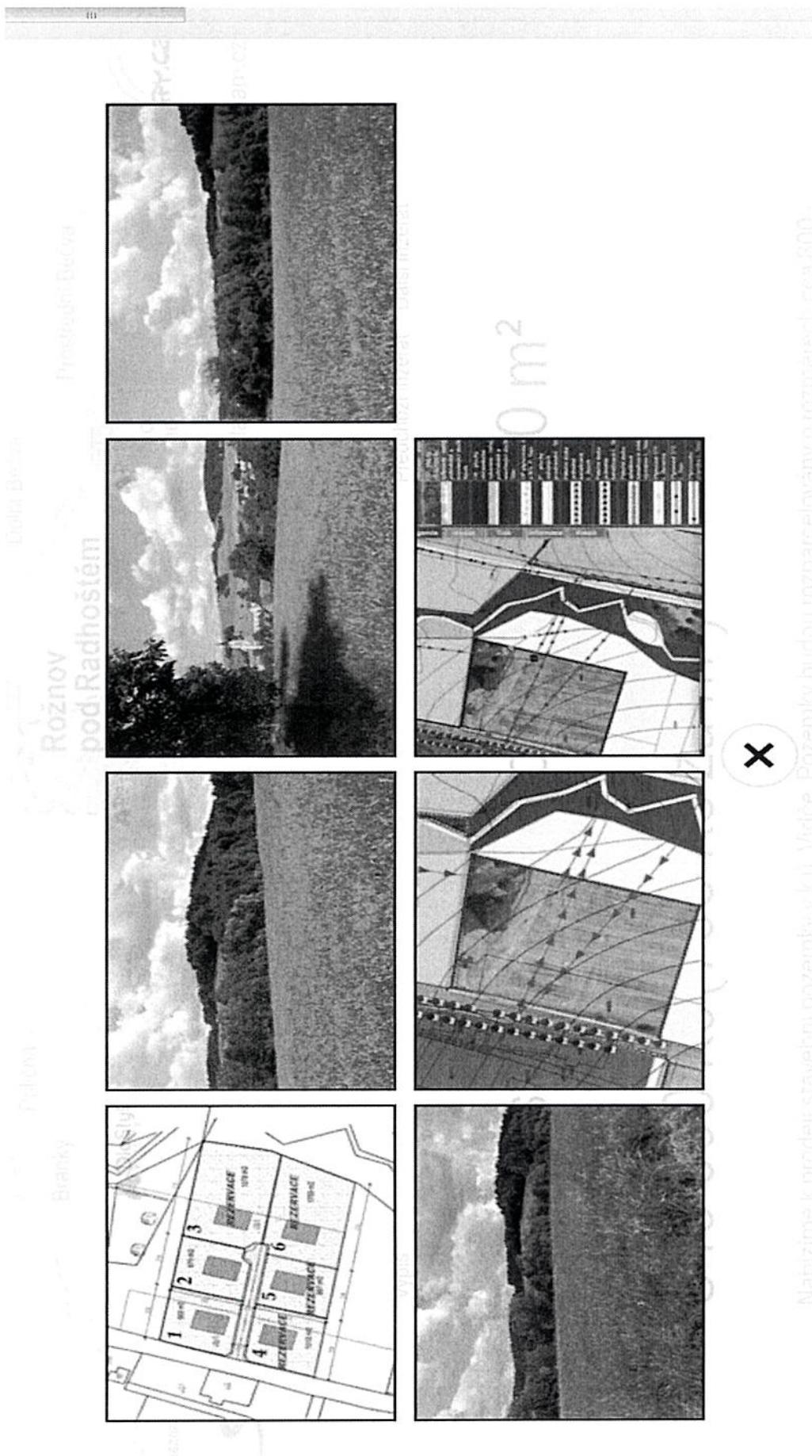


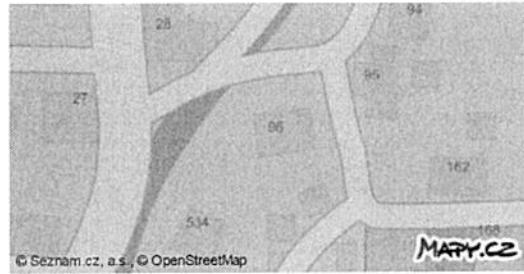
**Ing. Vaňková Diana**

Mobil: +420 737 953 295

Email: vankova.diana@centrum.cz

Ing. Diana Vaňková  
Náměstí 8/6, 75701 Valašské Meziříčí  
<http://www.diastylereality.cz>  
[Více o společnosti »](#)





## Prodej stavebního pozemku 1 098 m<sup>2</sup>

Zašová, okres Vsetín

**803 736 Kč (732 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme k prodeji pozemek v obci Veselá (u Zašové). Výměra pozemku 1098 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek, na kterém jsou vzrostlé stromy - ovocný sad. V okolí zástavba rodinných domů, klidné místo. Příjezd po obecní komunikaci. IS na hranici pozemku.

Celková cena:	803 736 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	732 Kč
ID zakázky:	2489

Aktualizace:	04.01.2017
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1098 m <sup>2</sup>

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Lenka Bártková**

Tel.: 571 625 068

Mobil: 775 200 804

Email: bartkova@reality-kocourek.cz



Reality Kocourek

Palackého 2205, 75661 Rožnov pod Radhoštěm

<http://www.reality-kocourek.cz>

[Vice o společnosti »](#)



Y & S Szigeti

SPEAKING

+

-

Moscow  
Kiev  
Riga  
Tallinn  
Klaipeda  
Vilnius  
Zakopane  
Zadar  
Zadar  
Zadar

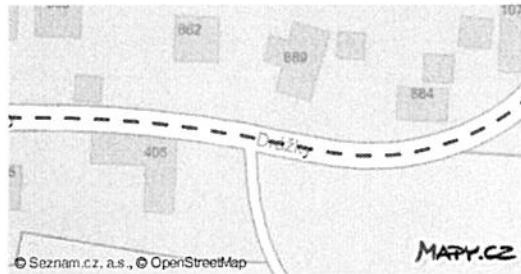
Prague  
Brno  
Ostrava  
Plzeň  
České Budějovice  
Liberec  
Ústí nad Labem  
Hradec Králové

## **Příloha č. 4**

Vybrané relevantní vzorky k  
porovnávací metodě – ocenění stavby

## Vybrané relevantní vzorky staveb

Charakteristika vzorků staveb													
Oznámení stavby	Typ stavby	Adresa	Stav stavby	Druh stavby	Počet podlaží	Poloha (dostupnost)	Dispoziční řešení (vybavenost)	Podlahová plocha (v m <sup>2</sup> )	Cena stavby včetně pozemku - strana nabídky (v Kč)	Rozměr pozemku (v m <sup>2</sup> )	Cena pozemku - Ocenění dle porovnávací metod (v Kč)	Cena stavby po odcetění ceny pozemku - strana nabídky (v Kč)	Cena stavby bez pozemku - strana nabídky (v Kč m <sup>2</sup> )
Vzorek 1	Budova	Dražky, Zubří	Dobrý	Cihlová	2	Průměrná	Průměrné	121	2 500 000	809	647 200	1 852 800	15 312,4
Vzorek 2	Budova	Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Dobrý	Cihlová	3	Dobrá	Dobré	150	3 490 000	999	999 000	2 491 000	16 606,7
Vzorek 3	Budova	Vidče, okres Vsetín	Před rekonstrukcí	Cihlová	2	Průměrná	Špatné	100	1 200 000	1 018	712 600	487 400	4 874,0
Vzorek 4	Budova	Sokolská, Rožnov pod Radhoštěm	Dobrý	Cihlová	3	Velmi dobrá	Dobré	170	3 820 000	733	879 600	2 940 400	17 296,5
Vzorek 5	Budova	Morškov, okres Nový Jičín	Dobrý	Cihlová	2	Průměrná	Průměrné	160	1 800 000	800	400 000	1 400 000	8 750,0



## Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 809 m<sup>2</sup>

Drážky, Zubří

2 500 000 Kč

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům s garáží o velikosti 4+1, který se nachází v obci Zubří. Jedná se o podsklepený rodinný dům, který byl zkolaudován v roce 1963 se sedlovou střechou, jejíž krytinou je eternit. V I. NP je zádveří, navazuje chodba, ze které je přístupná kuchyně, která je provozně propojena s jídelnou a obývacím pokojem, samostatná ložnice, koupelna, toaleta, komora (spíž) a vstup do sklepa. V druhém nadzemním podlaží se nachází 2 pokoje, vstup na střešní terasu a prostor připravený na koupelnu, v tuto chvíli využíván jako komora. V roce 2010 proběhla výměna oken za plastová a nové vstupní dveře, v přízemních pokojích jsou parkety, v kuchyni linoleum, na chodbě a v koupelně je dlažba, v patře je podlahovou krytinou linoleum. Dům je podsklepený s garáží. Zastavěná plocha domu činí 121m<sup>2</sup>, obytná plocha 100m<sup>2</sup>. K domu přiléhá mírně svažitá udržovaná zahrada s ovocnými stromy a keři o rozloze 809m<sup>2</sup>. Vytápění plynovým kotlem, kotlem na tuhá paliva (v tuto chvíli nevyužívaný) a krbem v podkrovním pokoji. Dům je napojen na plynovod, obecní vodovod i kanalizaci, na pozemku je také vlastní studna. Dům je v původním udržovaném stavu ideální pro rodinu s dětmi, která hledá klidné bydlení.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
ID zakázky:	BE16136
Aktualizace:	03.03.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	100 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	809 m <sup>2</sup>

Sklep:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



**Alena Hefková**  
Mobil: +420 734 836 618  
Email: hefkova@bonaelecta.cz

BONA ELECTA, s.r.o.

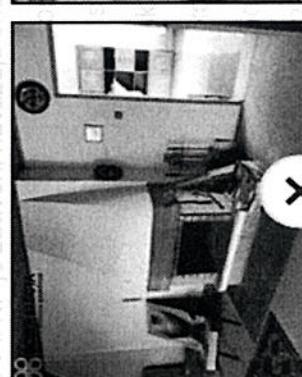
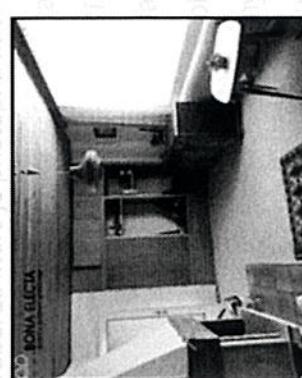
Křižná 32/2, 75701 Valašské Meziříčí - Krásno nad Bečvou

Více o společnosti »



X Zlepšitadla — +

Přidat se Často se využívají



plusne

plusne

DODATELNÉ STUDIY A KELÍK O PROZDÍCE VYVÁHOUJÍM VLASTNOSTÍ ZAKLADNÝM KESTRUM, KTERÝM SE VLAHA PRŮVLA FORTU CHYBÍ

z kamenová (skořecí) a  
lesní terasy a prostor  
avýměna čerpače  
dejum nachodlē a v  
s galazí zastavěná  
zahradou

neprůzvýkem

X



## Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 999 m<sup>2</sup>

Valašské Meziříčí, okres Vsetín

3 490 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD o dispozici 5+2 s garáží ve Valašském Meziříčí v klidné lokalitě blízko centra. Dům s pozemky o celkové ploše 999 m<sup>2</sup> je dvoupodlažní, v každém podlaží je bytová jednotka se samostatným vchodem, v suterénu je další garsonka se sociálním zařízením, také se samostatným vchodem. V 1NP je pokoj, samostatná kuchyň a vstupní chodba, v 2NP je bytová jednotka 3+1 s pracovnou, koupelnou a WC. Topení ústřední plynovým kotlem a kotlem na dřevo. Ohřev TUV plynovým kotlem se zásobníkem. K dispozici po dohodě.

Celková cena:	3 490 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	N0760
Aktualizace:	03.03.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	95 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	150 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	150 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	999 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	904 m <sup>2</sup>
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Individuální
Odpad:	Veřejná kanalizace
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Mgr. Kamil Martinka**

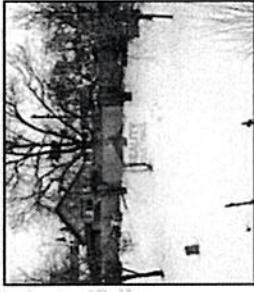
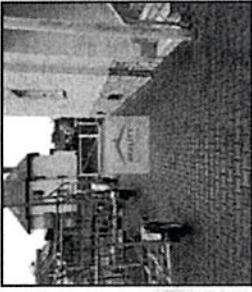
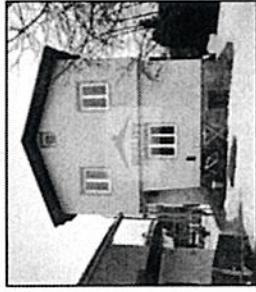
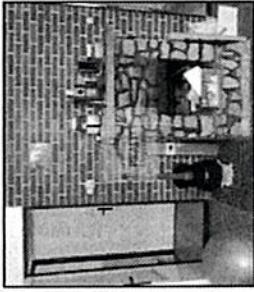
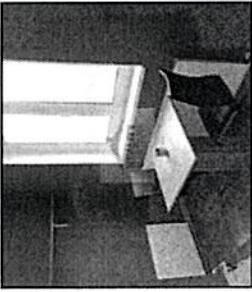
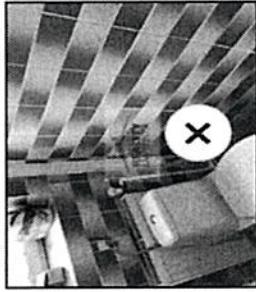
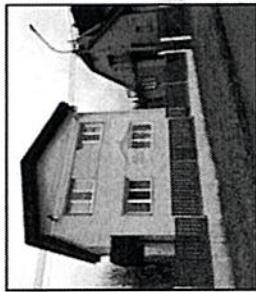
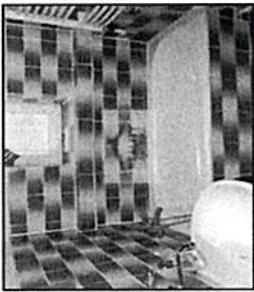
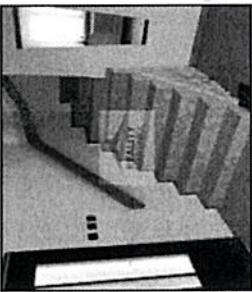
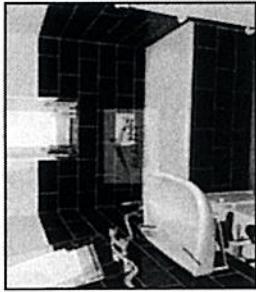
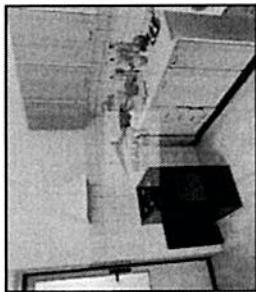
Tel.: +420 777 876 156

Mobil: +420 777 876 156

Email: vm@reality-martinka.cz



Reality Martinka  
Poláškova 36/4, 75701 Valašské Meziříčí  
<http://www.reality-martinka.cz>  
Více o společnosti »





## Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 1 018 m<sup>2</sup>

Vidče, okres Vsetín

**1 200 000 Kč**

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Vidče, vzdálený cca 5 km od Rožnova pod Radhoštěm. Dům je v původním stavu před rekonstrukcí, dispozice je 3+1 v přízemí, v patře je jeden pokoj a je možnost dodělat další pokoje. Plocha pozemku je 1018 m<sup>2</sup>, na pozemku je studna 7m hluboká, topení je řešeno kachlovými kamny, kanalizace je svedena do jímky, je možnost se připojit na obecní kanalizaci, která je na okraji pozemku, dále možnost připojení i na plyn, také sveden na pozemek. Více informací u makléře. Do konce března 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialistka na prohlídce.

Celková cena:	1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
ID zakázky:	100980
Aktualizace:	03.03.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2

Plocha zastavěná:	130 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	130 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	100 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1018 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Vladislava Steigerová**

Tel.: 800 103 010

Mobil: 800 103 010

Email: zakaznický.servis@rksting.cz

Realitní kancelář STING, s.r.o.

Nádražní 624, 75661 Rožnov pod Radhoštěm

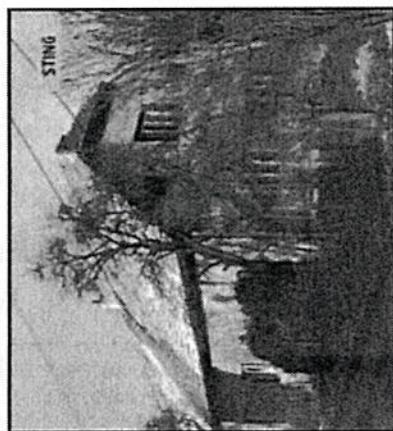
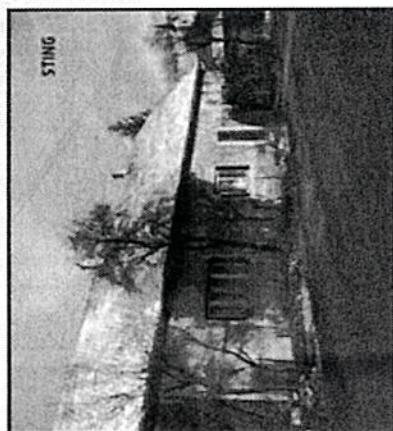
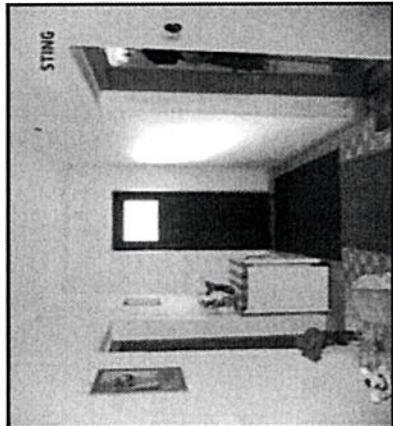
<http://www.rksting.cz>

[Více o společnosti »](#)

**STING**

Mata Lhota

Velká Lhota



X

1000000 Kč

Vlčec, ŽRNE a VSETIN



## Prodej rodinného domu 170 m<sup>2</sup>, pozemek 733 m<sup>2</sup> Sokolská, Rožnov pod Radhoštěm 3 820 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 6+1 v Rožnově pod Radhoštěm, v centru města. Dům je kolaudován v roce 1985, je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Při vstupu do domu se náchází prostorná chodba z které se vstupuje do kuchyně, jídelny a obýváku, které jsou spojeny terasou o výměře 10m<sup>2</sup>. Dále v mezi-patře se nachází ložnice, koupelna, samostatné WC a pokoj. V dalším patře je půdní prostor a dva pokoje, jeden je s balónem. V přízemí se nachází garáž, prádelna, kotelna, spíž a sklepní prostory. Dům je napojen na městský vodovod, plyn a elektřinu, odpady jsou svedeny do septiku. Klidná lokalita s nádherným výhledem na Radhošť, na Jurkovičovou rozhlednu, 2minuty do centra města. S financováním Vám pomůže naše hypocentrum. Do konce března 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Celková cena:	3 820 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	+ daň z nabytí nemovitosti
ID zakázky:	95451
Aktualizace:	03.03.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	132 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	170 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	100 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	733 m <sup>2</sup>

Plocha zahrady:	651 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	Ihned
Rok kolaudace:	1985
Rok rekonstrukce:	2006
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Vladislava Steigerová**

Tel.: 800 103 010

Mobil: 800 103 010

Email: zakaznický.servis@rksting.cz

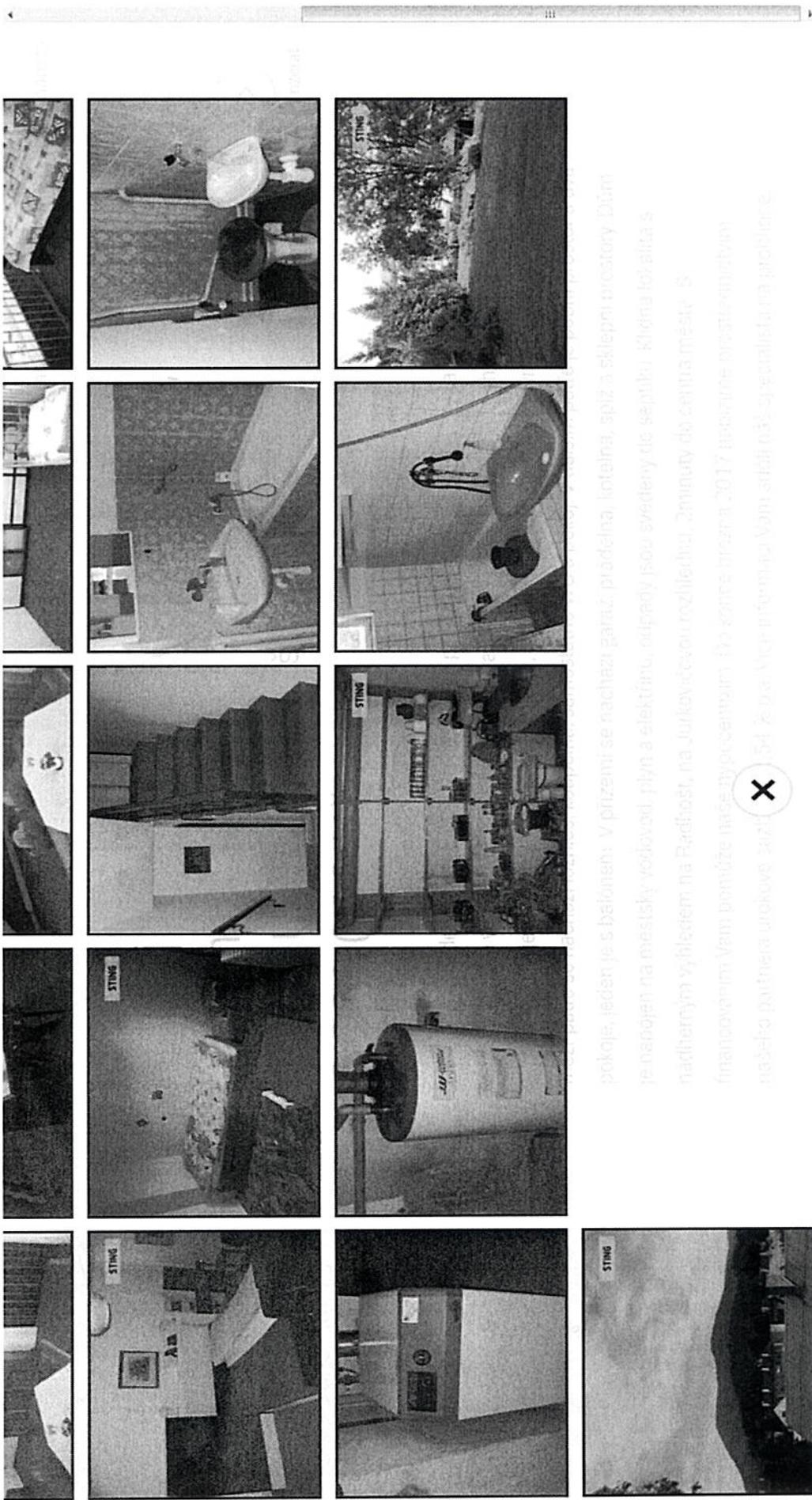
Realitní kancelář STING, s.r.o.

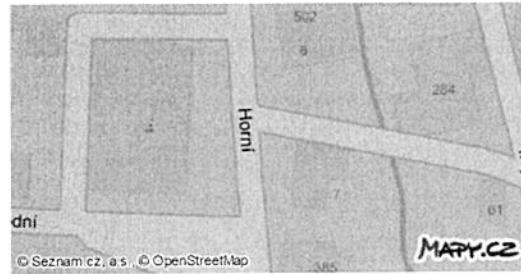
Nádražní 624, 75661 Rožnov pod Radhoštěm

**STING**



STING





## Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 800 m<sup>2</sup>

Mořkov, okres Nový Jičín

1 800 000 Kč

Nabízíme k prodeji samostatně stojící podsklepený jednopodlažní zděný rodinný dům s obytným podkrovím v Mořkově, okr. Nový Jičín. Střecha-sedlová. Vytápění ústřední (plyn). V 1.PP jsou sklepní a skladové prostory a kotelna. V 1. NP je vstupní veranda, kuchyň, 2 pokoje, chodba, koupelna, WC a spíž. V podkroví je kuchyň, 2 pokoje, koupelna, WC a balkón, z obývacího pokoje je vstup po dřevěném schodišti do 2 úrovně podkroví, kde se nachází ložnice. Zastavěná plocha domu je 105 m<sup>2</sup>. Obytná plocha činí 160 m<sup>2</sup>. V domě jsou plastová okna, jinak původní stav. Součástí prodeje je samostatně stojící přízemní garáž, nepodsklepená, s využitelným podkrovím pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha garáže je 50 m<sup>2</sup>. Na pozemku je také přístřešek (konstrukce dřevěná) se sedlovou střechou, zastavěná plocha 10 m<sup>2</sup>. Dům je situován v klidné části obce, v zástavbě rodinných domů, s dobrou dostupností (Obecní úřad a zastávka autobusu cca 450m, Nový Jičín a Štramberk cca 7 km, Valašské Meziříčí cca 9 km). Prodej z insolvence.

Celková cena:	1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	800 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující.	Plocha zahrady:	645 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	12.01.2017	Sklep:	✓
ID:	1200415068	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Typ domu:	Patrový	Plyn:	Plynovod
Plocha zastavěná:	105 m <sup>2</sup>	Odpad:	Jímka
Užitná plocha:	160 m <sup>2</sup>	Elektřina:	230V

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Miroslav Sklář**

Tel.: 596 618 664

Mobil: 608 727 799

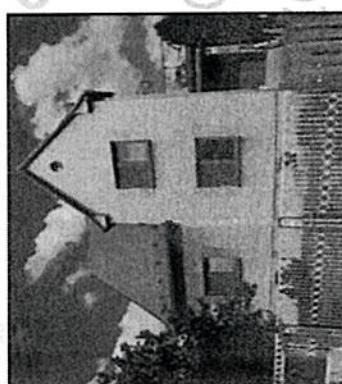
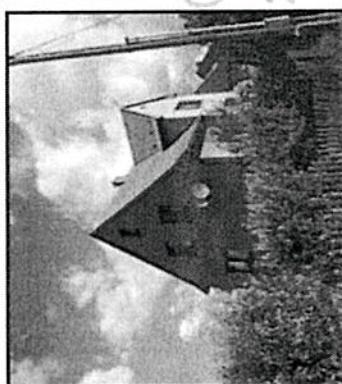
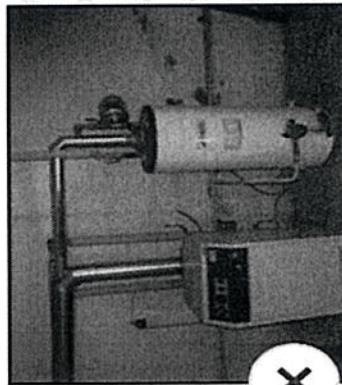
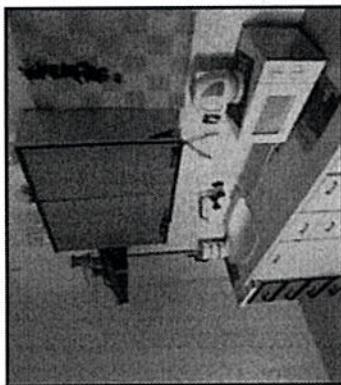
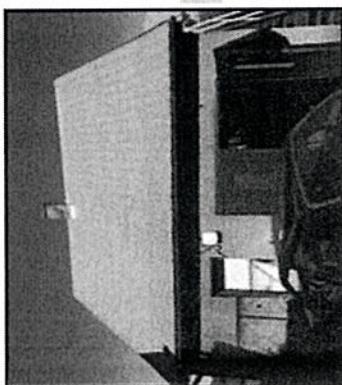
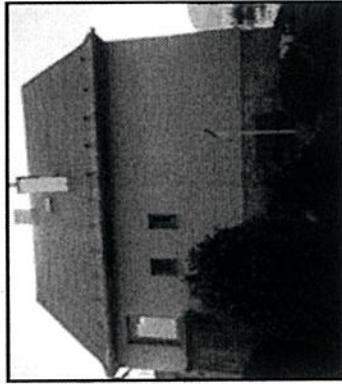
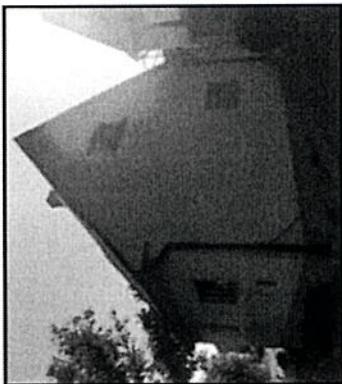
Email: m1.sklar@seznam.cz

Miroslav Sklář

Ruská 87/11, 70300 Ostrava - Vítkovice

[Více o společnosti »](#)





## **Příloha č. 5**

Výpočet porovnávací metodou –  
ocenění stavby

## Výpočet porovnávací metodou

Označení stavby	Vzorek prodávané stavby v porovnání s předmětnou stavbou je			Míra vzajemné odlišnosti					Cena předmětných ploch stavby - po koeficientu ajustace a porovnatelnosti (v Kč/m <sup>2</sup> )						
	Stav stavby	Poloha (dostupnost)	Dispozitivní řešení (vybavenost)	Vliv velikosti	Stav stavby (dostupnost)	Poloha (dostupnost)	Dispozitivní řešení (vybavenost)	Vliv velikosti	Celková hodnota odlišnosti	Hodnota koeficientu porovnatelnosti	Koeficient ajustace nabídkové ceny	Cena stavby - strana nabídky (v Kč/m <sup>2</sup> )	Koeficient porovnatelnosti	Cena stavby - po koeficientu ajustace (v Kč/m <sup>2</sup> )	
Vzorek 1	lepší	lepší	lepší	mírně lepší	-10	-14	-6	-1	-31	0,548	15 312,4	0,90	13 781,2	0,548	7 550,9
Vzorek 2	lepší	lepší	lepší	mnohem lepší	-10	-14	-9	0	-33	0,519	16 606,7	0,90	14 946,0	0,519	7 753,2
Vzorek 3	mnohem horší	mírně horší	mírně horší	mnohem horší	15	7	9	-1	30	1,438	4 874,0	0,90	4 386,6	1,438	6 305,7
Vzorek 4	mnohem lepší	mírně horší	mírně horší	mnohem lepší	-15	-14	-9	1	-37	0,460	17 296,5	0,90	15 566,8	0,460	7 167,2
Vzorek 5	mírně lepší	mírně horší	mírně lepší	mírně horší	-5	7	-3	1	0	1,000	8 750,0	0,90	7 875,0	1,000	7 875,0
												Medián	7 551		
												Aritmetický průměr	7 330		
												Smerodatná odchylka	566		