

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 210/2018

NEMOVITÁ VĚC: 1) Pozemek p.č. 11178/12 jehož součástí je stavba RD čp. 506, jiná stavba bez čp/če na p.č. 11185/2 + pozemky na LV 4080 - k.ú. Vsetín. 2) Pozemky p.č. 11178/14 a p.č. 11180/2 na LV 3592 - k.ú. Vsetín. 3) Pozemek p.č.116/4 na LV 1952 - k.ú. Halenkov.

LV 4080 Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Vsetín, k.ú. Vsetín

Adresa nemovité věci:

LV 3592 Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Vsetín, k.ú. Vsetín

Adresa nemovité věci:

LV 1952 Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Halenkov, k.ú. Halenkov

Adresa nemovité věci:

Vlastník stavby: 491212/121, Pan Mgr. Rudolf Cepek, Lázký 506, 755 01 Vsetín, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 491212/121, Pan Mgr. Rudolf Cepek, Lázký 506, 755 01 Vsetín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Advokátní kancelář Fišer, Paní Mgr. Barbara Zbránková, právník - insolvence,

Adresa objednavatele: Obceiny I 3417, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Petr Cvejn

Adresa zhotovitele: Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín

IČ: 14589524 telefon: +420 737 468 254 e-mail: petr.cvejn@volny.cz

DIČ: CZ5708091356

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA – všech nemovitostí, tj. na LV 4080, LV 3592 k.ú. Vsetín a LV 1952 k.ú. Halenkov

8 710 000,- Kč

Stav ke dni : 19. 9. 2018

Datum místního šetření: 19.9.2018

Za přítomnosti: pouze osobně (přístup nebyl umožněn)

Počet stran: 54 stran

Počet příloh: 32

Počet vyhotovení: 3

Ve Vsetíně, dne 10.10.2018

Ing. Petr Cvejn

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé a ceně dle cenového předpisu - vyhl. 457/2017 Sb. 1) pozemku p.č. 11178/12 jehož součástí je stavba RD čp. 506, jiná stavba bez čp/če na p.č. 11185/2 + pozemky na LV 4080 - k.ú. Vsetín. 2) Pozemky p.č. 11178/14 a p.č. 11180/2 na LV 3592 - k.ú. Vsetín. 3) Pozemek p.č.116/4 na LV 1952 - k.ú. Halenkov.

Přehled podkladů

- výpisy z KN č. 4080, LV 3592, LV 1952
- katastrální mapy z nahlížení do KN
- údaje sdělené objednavatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem přímo na místě

Místopis

- **Město Vsetín** je důležitým průmyslovým a okresním městem regionu. Město poskytuje občanům veškeré služby. Vlaková, autobusová doprava, MHD. Výborné spojení směrem na Zlín, Val. Meziříčí, Žilinu.
- Obec **Halenkov** leží ve východní části vsetínského okresu, v typicky horské oblasti. Obcí protéká Vsetínská Bečva, oddělující Vsetínské vrchy a Javorníky. Obec poskytuje občanům všechny základní služby, správní město Vsetín vzdáleno cca 14 km, v obci hojná podnikatelská činnost. Obcí probíhá státní silnice Vsetín - Velké Karlovice - Žilina.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input 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	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input 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
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<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: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

- **VSETÍN - Oceňovaná nemovitost RD čp. 506 s pozemky se nachází** v okrajové části Vsetína - lokalita Lázký. Jedná se o lokalitu se zástavbou rodinných domů. Nemovitosti jsou umístěny v blízkosti původní staré komunikace spojující Vsetín s Val. Meziříčím. Pod RD se nachází starší zástavba rodinných domků a zděný objekt bývalé restaurace, nyní využívaný jako sklad. Za ním se nacházejí novější rodinné domky. Východním směrem je svah s rozptýlenou výstavbou rodinných domků a rekreačních chat. Západním směrem vede místní komunikace a protéká řeka Bečva, Severozápadním směrem jsou postaveny starší udržované rodinné domky a nachází se zde objekt autodílny. Jižním a jihovýchodním směrem jsou volní prostory za nimi následuje výstavba průmyslových objektů, od této výstavby je oddělen dostatečnou zelení a vzdáleností. Podél přístupové komunikace - ze Vsetína - se nacházejí průmyslové objekty.
- **HALENKOV - Oceňovaný pozemek p.č. 116/4 se nachází** v zastavěné části obce Halenkov, lokalita **Kuželky**. **Nad tímto pozemkem byla vybudována nová výstavba RD**. Inženýrské sítě jsou pro výstavbu rodinných domů vybudovány. Všechny pozemky jsou rozprodány. Většina pozemků je zastavěna novými rodinnými domky. Lokalita je na okraji centra obce, kde jsou zděné bytové domy a ve spodní části (severozápadním směrem) jsou prostory bývalých kasáren, nyní areál pro drobnou výrobu a službu. Nová výstavba rodinných domků navazuje na výstavu bytových domů, která se nachází jižním směrem, jedná se o zděné domy s 5 - ti až 6 - ti bytovými jednotkami. **Přístup je** ze státní silnice Vsetín - Velké Karlovice - Makov p.č. 6095/1.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: VB vedení kanalizačního řádu pro Obec Halenkov k p.č. 116/4.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Cepek Rudolf

Zahájení exekuce - Mgr. Cepek Rudolf

Zástavní právo smluvní pro CREDITEXPRESS ČR, Praha

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV 4080

1. Rodinný dům čp. 506
2. Jiná stavba na p.č. 11185/2
3. Pozemek p.č. 11178/12
4. Pozemek p.č. 11184
5. Pozemek p.č. 11186
6. Pozemek p.č. 11187
7. Pozemek p.č. 11188
8. Pozemek p.č. 11192
9. Pozemek p.č. 11282/1
10. Pozemek p.č. 11282/2
11. Pozemek p.č. 11283
12. Pozemek p.č. 11284

LV 3592

1. Pozemek p.č. 11178/14
2. Pozemek p.č. 11180/2

LV 1952

1. Pozemek p.č. 116/4

Obsah tržního ocenění majetku

LV 4080

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 506

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiná stavba na p.č. 11185/2

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky - LV 4080 - p.č. 11282/1, p.č. 11282/2, p.č. 11283, p.č. 11284

3.2. Pozemky - LV 4080 - p.č. 11186, p.č. 11187, p.č. 11188, p.č. 11192

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům čp. 506

LV 3592

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 11178/14, p.č. 11180/2, p.č. 11178/12, p.č. 11184/829

LV 1952

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 116/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1.LV 4080

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 11178/12 jehož součástí je stavba RD čp. 506 +
pozemky
Adresa předmětu ocenění: Ládky 506
755 01 Vsetín
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Vsetín
Katastrální území: Vsetín
Počet obyvatel: 26 190
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 970,00 \text{ Kč/m}^2$

2.LV 3592

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 11178/14 a p.č. 11180/2
Adresa předmětu ocenění: Ládky
755 01 Vsetín
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Vsetín
Katastrální území: Vsetín
Počet obyvatel: 26 190
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 970,00 \text{ Kč/m}^2$

3.LV 1952

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 116/4
Adresa předmětu ocenění: Kuželky
756 03 Halenkov
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín

Obec: Halenkov
 Katastrální území: Halenkov
 Počet obyvatel: 2 430
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **970,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{543,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 4080

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

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

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

1. Rodinný dům čp. 506

RD čp. 506 nepodsklepený se dvěma nadzemními patry. Domek byl, v I.NP, částečně využíván jako sklad a částečně pro bydlení. II.NP bylo určeno pro bydlení. **Současný technický stav neumožňuje nemovitost využívat pro bydlení.** Vzhledem ke špatnému stavu nemovitosti, zvolen výpočet analytickou metodou. Stáří objektu odhadnuto na 65 roků. **Přístup do nemovitosti nebyl umožněn.** Některé vnitřní prvky odhadnuty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	$9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5$	=	123,26
2. NP	$9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5$	=	123,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	123,26 m ²	2,70 m
2. NP	123,26 m ²	2,70 m

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	$(9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5)*(2,70)$	=	332,80 m ³
2. NP	$(9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5)*(2,70)$	=	332,80 m ³
Zastřešení	$(9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5)*(3,20*0,5)$	=	197,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	332,80 m ³
2. NP	NP	332,80 m ³
Zastřešení	NP	197,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		862,82 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné,	S	100

4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	jednovrstvé	S	100
8. Fasádní omítky	většinou bez omítky, částečně opadaná	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady		C	100
11. Schody		S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	Dřevěná kastlová	S	100
14. Podlahy obytných místností	odhad betonové	P	100
15. Podlahy ostatních místností	odhad betonové	P	100
16. Vytápění	lokální	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová nefunkční	C	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	nefunkční	C	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu	není	C	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně	není	C	100
24. Vnitřní vybavení	není	C	100
25. Záchod	není	C	100
26. Ostatní	není	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	C	4,10	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,00	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80

23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7592

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	7,10	100,00	1,00	7,10	9,14	65	150	43,33	3,9604
2. Zdivo	22,30	100,00	1,00	22,30	28,70	65	80	81,25	23,3187
3. Stropy	8,40	100,00	1,00	8,40	10,81	65	80	81,25	8,7831
4. Střecha	5,20	100,00	1,00	5,20	6,69	65	70	92,86	6,2123
5. Krytina	3,20	100,00	1,00	3,20	4,12	65	65	100,00	4,1200
6. Klempířské konstrukce	0,80	100,00	1,00	0,80	1,03	65	65	100,00	1,0300
7. Vnitřní omítky	6,20	100,00	1,00	6,20	7,98	65	65	100,00	7,9800
8. Fasádní omítky	3,10	100,00	1,00	3,10	3,99	65	65	100,00	3,9900
11. Schody	2,40	100,00	1,00	2,40	3,09	65	80	81,25	2,5106
12. Dveře	3,30	100,00	1,00	3,30	4,25	65	65	100,00	4,2500
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	6,69	65	65	100,00	6,6900
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,83	65	65	100,00	2,8300
15. Podlahy ostatních místností	1,10	100,00	1,00	1,10	1,42	65	65	100,00	1,4200
16. Vytápění	4,40	100,00	1,00	4,40	5,66	65	65	100,00	5,6600
22. Kanalizace	2,80	100,00	1,00	2,80	3,60	65	65	100,00	3,6000
Opotřebení:									86,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7592
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 451,07
Plná cena: 862,82 m ³ * 3 451,07 Kč/m ³	=	2 977 652,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 86,4 % /100)	*	0,136
Nákladová cena stavby CS_N	=	404 960,70 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	392 811,88 Kč
Rodinný dům čp. 506 - zjištěná cena	=	392 811,88 Kč

2. Jiná stavba na p.č. 11185/2

Jedná se o zděný přízemní přístřešek se střechou sedlovou nízkou. Technický stav velmi špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	8,00*2,70	=	21,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	21,60 m ²	2,30 m

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP	(8,00*2,70)*(2,10+2,30)*0,5	=	47,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	47,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		47,52 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm, kamenné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov	nízký pultový, částečně	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8840

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,03	65	150	43,33	3,4794
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	35,97	65	80	81,25	29,2256
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	22,40	65	80	81,25	18,2000
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,26	65	70	92,86	7,6702
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,16	65	65	100,00	9,1600
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,90	65	65	100,00	6,9000
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,28	65	65	100,00	9,2800
Opotřebení:									83,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 485,26
Plná cena: 47,52 m ³ * 2 485,26 Kč/m ³	=	118 099,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 83,9 % / 100)	*	0,161
Nákladová cena stavby CS _N	=	19 014,03 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	18 443,61 Kč
Jiná stavba na p.č. 11185/2 - zjištěná cena	=	18 443,61 Kč

3. Pozemek p.č. 11178/12

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,970**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	970,-	0,970		940,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	11178/12	279	940,90	262 511,10
Stavební pozemek - celkem			279		262 511,10

Pozemek p.č. 11178/12 - zjištěná cena = 262 511,10 Kč

4. Pozemek p.č. 11184

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	11184	829	282,27	234 001,83
Stavební pozemek - celkem			829		234 001,83

$$\text{Pozemek p.č. 11184 - zjištěná cena} \quad = \quad \mathbf{234\ 001,83\ Kč}$$

5. Pozemek p.č. 11186

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,970}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	11186	1 836	282,27	518 247,72
Stavební pozemek - celkem					518 247,72

Pozemek p.č. 11186 - zjištěná cena = 518 247,72 Kč

6. Pozemek p.č. 11187

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 9 odst. 4 a) trvalý travní porost	11187	2 271	282,27	641 035,17
Stavební pozemek - celkem		2 271		641 035,17

Pozemek p.č. 11187 - zjištěná cena = 641 035,17 Kč

7. Pozemek p.č. 11188

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	11188	1 236	282,27	348 885,72
Stavební pozemek - celkem			1 236		348 885,72

Pozemek p.č. 11188 - zjištěná cena = 348 885,72 Kč

8. Pozemek p.č. 11192

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	11192	143	282,27	40 364,61
Stavební pozemek - celkem			143		40 364,61

Pozemek p.č. 11192 - zjištěná cena = 40 364,61 Kč

9. Pozemek p.č. 11282/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	11282/1	1 030	282,27	290 738,10
Stavební pozemek - celkem			1 030		290 738,10

Pozemek p.č. 11282/1 - zjištěná cena = 290 738,10 Kč

10. Pozemek p.č. 11282/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,970**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	11282/2	825	282,27	232 872,75
Stavební pozemek - celkem			825		232 872,75

$$\text{Pozemek p.č. 11282/2 - zjištěná cena} \quad = \quad \mathbf{232\ 872,75\ Kč}$$

11. Pozemek p.č. 11283

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,970}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	11283	1 211	282,27	341 828,97
Stavební pozemek - celkem					341 828,97

Pozemek p.č. 11283 - zjištěná cena = 341 828,97 Kč

12. Pozemek p.č. 11284

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	970,-	0,970	0,300	282,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	-------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------

§ 9 odst. 4 a) zahrada	11284	1 292	282,27	364 692,84
Stavební pozemek - celkem		1 292		364 692,84

Pozemek p.č. 11284 - zjištěná cena = **364 692,84 Kč**
LV 3592

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad
2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

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

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

1. Pozemek p.č. 11178/14

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,970}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	970,-	0,970		940,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	11178/14	140	940,90	131 726,-
Stavební pozemek - celkem				140	131 726,-

Pozemek p.č. 11178/14 - zjištěná cena = 131 726,- Kč

2. Pozemek p.č. 11180/2

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	11180/2	61310	5	9,91	160,00	25,77	128,85
zahrada	11180/2	64168	1	1,30	160,00	3,38	3,38
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			6 m ²				132,23

Pozemek p.č. 11180/2 - zjištěná cena = 132,23 Kč

LV 1952

1. Pozemek p.č. 116/4

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	116/4	72213	12 015	3,64	80,00	6,55	78 698,25

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 12 015 m²

78 698,25

Pozemek p.č. 116/4 - zjištěná cena

= 78 698,25 Kč

Tržní ocenění majetku

LV 4080

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 506

RD čp. 506 nepodsklepený se dvěma nadzemními patry. Domek byl, v I.NP, částečně využíván jako sklad a částečně pro bydlení. II.NP bylo určeno pro bydlení. **Současný technický stav neumožňuje nemovitost využívat pro bydlení.** Vzhledem ke špatnému stavu nemovitosti zvolen výpočet analytickou metodou. Stáří objektu odhadnuto na 65 roků. **Přístup do nemovitosti nebyl umožněn. Některé vnitřní prvky odhadnuty.**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5	=	123,26
2. NP	9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5	=	123,26

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	123,26 m ²	2,70 m
2. NP	123,26 m ²	2,70 m

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5)*(2,70)	=	332,80 m ³
2. NP	(9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5)*(2,70)	=	332,80 m ³
Zastřešení	(9,80*7,10+6,70*8,90-3,5*3,40*0,5)*(3,20*0,5)	=	197,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	332,80 m ³
2. NP	NP	332,80 m ³
Zastřešení	NP	197,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		862,82 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné,	S	100
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	jednovrstvé	S	100
8. Fasádní omítky	většinou bez omítky, částečně opadaná	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady		C	100
11. Schody		S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	Dřevěná kastlová	S	100
14. Podlahy obytných místností	odhad betonové	P	100
15. Podlahy ostatních místností	odhad betonové	P	100
16. Vytápění	lokální	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová nefunkční	C	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	nefunkční	C	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu	není	C	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně	není	C	100
24. Vnitřní vybavení	není	C	100
25. Záchod	není	C	100
26. Ostatní	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	C	4,10	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,00	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7592

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	7,10	100,00	1,00	7,10	9,14	65	150	43,33	3,9604
2. Zdivo	22,30	100,00	1,00	22,30	28,70	65	80	81,25	23,3187
3. Stropy	8,40	100,00	1,00	8,40	10,81	65	80	81,25	8,7831
4. Střecha	5,20	100,00	1,00	5,20	6,69	65	70	92,86	6,2123
5. Krytina	3,20	100,00	1,00	3,20	4,12	65	65	100,00	4,1200
6. Klempířské konstrukce	0,80	100,00	1,00	0,80	1,03	65	65	100,00	1,0300
7. Vnitřní omítky	6,20	100,00	1,00	6,20	7,98	65	65	100,00	7,9800
8. Fasádní omítky	3,10	100,00	1,00	3,10	3,99	65	65	100,00	3,9900
11. Schody	2,40	100,00	1,00	2,40	3,09	65	80	81,25	2,5106
12. Dveře	3,30	100,00	1,00	3,30	4,25	65	65	100,00	4,2500
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	6,69	65	65	100,00	6,6900
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,83	65	65	100,00	2,8300
15. Podlahy ostatních místností	1,10	100,00	1,00	1,10	1,42	65	65	100,00	1,4200
16. Vytápění	4,40	100,00	1,00	4,40	5,66	65	65	100,00	5,6600
22. Kanalizace	2,80	100,00	1,00	2,80	3,60	65	65	100,00	3,6000
Opotřebení:									86,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7592

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

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

* 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 451,07**

Plná cena: 862,82 m³ * 3 451,07 Kč/m³

= **2 977 652,22 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 86,4 % /100)

* 0,136

Rodinný dům čp. 506 - zjištěná cena

= **404 960,70 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiná stavba na p.č. 11185/2

Jedná se o zděný přízemní přístřešek se střechou sedlovou nízkou. Technický stav velmi špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	8,00*2,70	=	21,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	21,60 m ²	2,30 m

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP	(8,00*2,70)*(2,10+2,30)*0,5	=	47,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	47,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		47,52 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm, kamenné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov	nízký pultový, částečně	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8840

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,03	65	150	43,33	3,4794
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	35,97	65	80	81,25	29,2256
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	22,40	65	80	81,25	18,2000
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,26	65	70	92,86	7,6702
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,16	65	65	100,00	9,1600
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,90	65	65	100,00	6,9000
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,28	65	65	100,00	9,2800
Opotřebení:									83,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 485,26
Plná cena: 47,52 m ³ * 2 485,26 Kč/m ³	=	118 099,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 83,9 % /100)	*	0,161

Jiná stavba na p.č. 11185/2 - zjištěná cena	=	19 014,03 Kč
----------------------------------------------------	---	---------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky - LV 4080 - p.č. 11282/1, p.č. 11282/2, p.č. 11283, p.č. 11284

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek - Vsetín - Bobrky, p.č.: 12292/60			
Lokalita:	Vsetín			
Popis:	Jde o dobrou lokalitu na okraji Vsetína. Pozemek se nachází na okraji původní zemědělské zástavby, za domem, severním směrem, následují rodinné domky s hospodářskými stavbami.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - porovnávané pozemky mají vyvedeny sítě na okraji pozemku			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 180 000	1 069	1 103,84	0,80	883,07

Název:	Stavební pozemek - Vsetín - Terasy			
Lokalita:	Vsetín			
Popis:	Pozemek p.č. 5648/10 respektive p.č. 5648/15 (dle GP) se nachází v okrajové části Vsetína - Hanžlov I., ul. Terasy. Centrum Vsetína vzdáleno cca 2,40 km. V této lokalitě došlo ke změně územního plánu a většina pozemků je schválena pro výstavbu rodinných domků.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva 8/2018			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - porovnávané pozemky mají vyvedeny sítě na okraji pozemku			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
670 000	601	1 114,81	0,72	802,66

Název:	Stavební pozemek - Val. Meziříčí			
Lokalita:	Valašské Meziříčí, ul. Kutinové			
Popis:	Pozemek p.č. 2133/24 navazuje na výstavbu nových rodinných domků v atraktivní lokalitě „Lukášov“. V těsné blízkosti je rozestavěno několik nových rodinných domků. Jedná se část, která byla nově vybudována pod místní komunikací.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva 2018			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - porovnávané pozemky mají vyvedeny sítě na okraji pozemku			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
920 000	920	1 000,00	0,80	800,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	828,58 Kč/m²
------------------------------------------	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V centrální části Vsetína, stavební pozemky k prodeji prakticky nejsou. V okrajových lokalitách se ceny stavebních pozemků pohybují v rozmezí 700 - 1 350,- Kč/m²,

Lázky je okrajovou centrální částí Vsetína, centrum cca 2 km. Jedná se o lokalitu průměrnou, proto cenu pozemku za 1 m² stanovují ve výši 750,- Kč, pozemky jsou plně zasíťované nutno.

Celková výměra pozemků = 9 716 m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	11282/1	1 030	750,00	1 / 1	772 500
trvalý travní porost	11282/2	825	750,00	1 / 1	618 750
trvalý travní porost	11283	1 211	750,00	1 / 1	908 250
trvalý travní porost	11284	1 292	750,00	1 / 1	969 000
Celková výměra pozemků		4 358	Hodnota pozemků celkem		3 268 500

3.2. Pozemky - LV 4080 - p.č. 11186, p.č. 11187, p.č. 11188, p.č. 11192

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek - Vsetín - Bobrky, p.č.: 12292/60			
Lokalita:	Vsetín			
Popis:	Jde o dobrou lokalitu na okraji Vsetína. Pozemek se nachází na okraji původní zemědělské zástavby, za domem, severním směrem, následují rodinné domky s hospodářskými stavbami.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku - porovnávané pozemky mají vyvedeny sítě na okraji pozemku				0,80
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 180 000	1 069	1 103,84	0,80	883,07

Název:	Stavební pozemek - Vsetín - Terasy			
Lokalita:	Vsetín			
Popis:	Pozemek p.č. 5648/10 respektive p.č. 5648/15 (dle GP) se nachází v okrajové části Vsetína - Hanžlov I., ul. Terasy. Centrum Vsetína vzdáleno cca 2,40 km. V této lokalitě došlo ke změně územního plánu a většina pozemků je schválena pro výstavbu rodinných domků.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva 8/2018				1,00
velikost pozemku -				1,00

poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku - porovnávané pozemky mají vyvedeny sítě na okraji pozemku				0,80
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
670 000	601	1 114,81	0,72	802,66

Název:	Stavební pozemek - Val. Meziříčí			
Lokalita:	Valašské Meziříčí, ul. Kutinové			
Popis:	Pozemek p.č. 2133/24 navazuje na výstavbu nových rodinných domků v atraktivní lokalitě „Lukášov“. V těsné blízkosti je rozestavěno několik nových rodinných domků. Jedná se část, která byla nově vybudována pod místní komunikací.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva 2018				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku - porovnávané pozemky mají vyvedeny sítě na okraji pozemku				0,80
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
920 000	920	1 000,00	0,80	800,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	828,58 Kč/m²
------------------------------------------	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V centrální části Vsetína, stavební pozemky k prodeji prakticky nejsou. V okrajových lokalitách se ceny stavebních pozemků pohybují v rozmezí 700 - 1 350,- Kč/m²,

Lázky je okrajovou centrální částí Vsetína, centrum cca 2 km. Jedná se o lokalitu průměrnou, proto cenu pozemku za 1 m² stanovují ve výši 750,- Kč, pozemky jsou plně zasíťované nutno.

Celková výměra pozemků = 5 486 m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	11186	1 836	750,00	1 / 1	1 377 000
trvalý travní porost	11187	2 271	750,00	1 / 1	1 703 250
zahrada	11188	1 236	750,00	1 / 1	927 000
trvalý travní porost	11192	143	750,00	1 / 1	107 250
Celková výměra pozemků		5 486	Hodnota pozemků	celkem	4 114 500


4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům čp. 506

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	246,52 m ²
Obestavěný prostor:	862,82 m ³
Zastavěná plocha:	123,26 m ²
Plocha pozemku:	9 844,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Starší rodinný domek 2+1			
Lokalita:	Vsetín - Lásky			
Popis:	RD s přílehlou hospodářskou budovou a garáží je vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci. Dům obklopuje krásná zahrada o velikosti 1752 m ² s ovocnými stromy a altánkem a nabízí dostatek prostoru k odpočinku i zahradničení. V domě je zavedena elektřina, obecní vodovod, na pozemku je studna a plynová přípojka. Vytápění je řešeno krbovými kamny. Dispozice domu: zastavěná samostatná kuchyň, dva neprůchozí pokoje, koupelna, suché WC, sklep, půda. Na dům navazuje hospodářská budova. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci.			
Pozemek:	1 752,00 m ²			
Užitná plocha:	156,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - sreality			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
1 550 000	0,00	9 936	0,41	4 074



Zdroj: Neuvedeno

Název:	Rodinný dům čp. 104			
Lokalita:	Růžďka, okr. Vsetín			
Popis:	- částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím se sedlovou střechou pokrytou osinkocementovými šablonami. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Základy betonové s izolací, obvodové zdivo zděné z plynosilikátových kostek tl.30 cm, strop na sklepy žebetonový, nad přízemím Hurdisky v podkroví dřevěné trámové podbitím - zateplený, fasádní omítka škrábaný břizolit, vnitřní omítky vápenné hladké štukové, obklady běžné keramické, podlahy v obytných místnostech parkety, PVC, v ostatních místnostech keramická dlažba. Okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné plné i prosklené. Vytápění ústřední kotlem na pevná paliva nebo elektrickým kotlem, radiátory plechové žebrové, teplá voda z el.boileru. IS: Přípojka vody z vlastní studny na vl.pozemku, darling, odpadní vody svedeny do jímky na vyvážení, elektropřípojka, plyn přiveden na pozemek. Dispozice: I.PP: sklep, chodba, schodiště. I.NP: veranda, schodiště, chodba, kuchyně, koupelna, WC, 2x pokoj, komora. Podkroví: chodba, 3x pokoj, kuchyně, komora.			
Pozemek:	3 565,00 m ²			
Obestavěný prostor:	527,00 m ³			
Užitná plocha:	157,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 8/2018			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m ³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
1 850 000	527,00	3 510	0,51	1 797



Zdroj: Neuvedeno

Název: Rodinný dům čp. 92
Lokalita: Malá Bystřice, okr. Vsetín
Popis: - podsklepený se dvěma nadzemními podlažími s půdním prostorem pod stanovou střechou pokrytou plechem. V domě dvě bytové jednotky 3+1, 4+1 se společným vstupem. Základy kamenobetové s izolací proti vlhkosti. Obvodové zdivo zděné z plných cihel a pěnosiřkatových tvárnic, strop dřevěný trámový s rovným podhledem, nad sklepem betonová deska, schodiště žebetonové s dřevěnými nášlapy, okna dřevěná kastlová, dveře dřevěné plné i částečně prosklené. Vnitřní omítky vápenné hladké, keramické a dřevěné obklady. Venkovní omítky břizolitová, sokl z betonových, tvarovaných kvádrů. Podlahy pokryté koberci, PVC, keramickou dlažbou, cementový potěr ve sklepě. **Vytápění** ústřední je zajištěno ústřední na pevná paliva, TUV el. boileru v kombinaci s ÚT. **IS** : voda z vlastní kopané studny na p.č. 2471, kanalizace - jímka, el. třífázová světelná jističe, plyn není. **Technický stav velmi dobrý** - dům v užívání cca 30 let. Celková rekonstrukce interiéru v r. 2009 (koupelny, kuchyně, podlahové krytiny, rozvody IS....). Časem bude potřeba vyměnit okna za nová a zateplit fasádu. **Dům je určený pouze k bydlení. Dispoziční řešení: 1. PP:** kotelna, sklepy, prádelna, chodba. **1. NP:** vstupní schody, vstupní hala, koupelna, WC, kuchyně, spíž, 3x pokoj, chodba, vnitřní schodiště, terasa. **2. NP:** chodba se schodištěm, 4 x pokoj, koupelna, WC, kuchyně, spíž, terasa.

Pozemek: 943,00 m²
Obestavěný prostor: 976,00 m³
Užitná plocha: 195,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 3/2018			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m ³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ³]
2 100 000	976,00	2 152	0,64	1 377

Minimální jednotková porovnávací cena	1 377 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 058 Kč/m ³
Maximální jednotková porovnávací cena	1 797 Kč/m ³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru	
Průměrná jednotková cena	1 058 Kč/m ³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	862,82m ³
Výsledná porovnávací hodnota	912 864,- Kč

LV 3592

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 11178/14, p.č. 11180/2, p.č. 11178/12, p.č. 11184/829

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Použiji jednotnou cenu 700,- Kč/m², jedná se o pozemky, které tvoří funkční celek s rodinným domkem. Parcela č.11184 navazuje na RD. Jedná se o svah pod cestou, využití maximálně sad, proto cena 30 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	11178/14	70	700,00	1 / 1	49 000
ovocný sad	11180/2	3	700,00	1 / 1	2 100
zastavěná plocha a nádvoří	11178/12	279	700,00	1 / 1	195 300
trvalý travní porost	11184	829	30,00	1 / 1	24 870
Celková výměra pozemků			1 181	Hodnota pozemků celkem	271 270

LV 1952

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 116/4

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Louka - Halenkov				
Lokalita: Halenkov				
Popis: Prodej louky s porostem stromů v k.ú. Halenkov - parc. č. 4870, 4872/1 a 4872/2 + podíl na přístupové cestě parc.č. 4868.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - sreality			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
456 874	12 023	38,00	1,00	38,00

Název: Louka - Huslenky				
Lokalita: Huslenky				
Popis: Prodej pozemku - louky s několika stromy v k.ú. Huslenky, parcelní číslo 5357.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - sreality			1,00	
velikost pozemku -			1,00	

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
97 568	3 049	32,00	1,00	32,00

Název:	Louka - Nový Hrozenkov			
Lokalita:	Nový Hrozenkov			
Popis:	Prodej pozemků v katastrálním území Nový Hrozenkov, okres Vsetín. Celková plocha je 11.290 m ² . Jedná se o dva celky. Z toho u parcely o výměře 2159 m ² je možnost změny územního plánu k bydlení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - sreality				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
470 000	11 290	41,63	1,00	41,63

Zjištěná průměrná jednotková cena	37,21 Kč/m²
------------------------------------------	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí od 20 - 45,- Kč/m². Jedná se o pozemky v blízkosti zastavěné části obce. Pozemek není v územním plánu pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	116/4	12 015	40,00	1 / 1	480 600
Celková výměra pozemků			12 015	Hodnota pozemků celkem	480 600

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV 4080

1. Rodinný dům čp. 506	392 811,90 Kč
2. Jiná stavba na p.č. 11185/2	18 443,60 Kč
3. Pozemek p.č. 11178/12	262 511,10 Kč
4. Pozemek p.č. 11184	234 001,80 Kč
5. Pozemek p.č. 11186	518 247,70 Kč
6. Pozemek p.č. 11187	641 035,20 Kč
7. Pozemek p.č. 11188	348 885,70 Kč
8. Pozemek p.č. 11192	40 364,60 Kč

9. Pozemek p.č. 11282/1	290 738,10 Kč
10. Pozemek p.č. 11282/2	232 872,80 Kč
11. Pozemek p.č. 11283	341 829,- Kč
12. Pozemek p.č. 11284	364 692,80 Kč
LV 4080 - celkem:	3 686 434,30 Kč

LV 3592

1. Pozemek p.č. 11178/14	131 726,- Kč
2. Pozemek p.č. 11180/2	132,20 Kč
LV 3592 - celkem:	131 858,20 Kč

LV 1952

1. Pozemek p.č. 116/4	78 698,30 Kč
LV 1952 - celkem:	78 698,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 896 990,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 896 990,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátšesttisícdevětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 896 990,- Kč

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátšesttisícdevětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV 4080

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 506 404 960,70 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiná stavba na p.č. 11185/2 19 014,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky - LV 4080 - p.č. 11282/1, p.č. 11282/2, p.č. 11283, p.č. 11284 3 268 500,- Kč

3.2. Pozemky - LV 4080 - p.č. 11186, p.č. 11187, p.č. 11188, p.č. 11192 4 114 500,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: **7 383 000,- Kč**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům čp. 506 912 864,- Kč

LV 3592

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 11178/14, p.č. 11180/2, p.č. 11178/12, p.č. 11184/829 271 300,- Kč

LV 1952

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 116/4 480 600,- Kč

LV 1952 - Obvyklá cena

480 600 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátisícšestset Kč

Porovnávací hodnota

912 864,- Kč

Věcná hodnota

8 558 845,- Kč

z toho hodnota pozemku

8 134 870,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

- Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Vzhledem k technickému stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, i situaci na trhu v oblasti obdobných realit:

- stanovují cenu obvyklou současnou rodinného domku čp. 506 vč. pozemků p.č. 11178/12, p.č. 11184 na LV 4080, p.č. 11178/14 a p.č. 11180/2 (podíl 1/2) na LV 3592, k.ú. Vsetín, mírně pod porovnávací hodnotou tj. ve výši 850 000,- Kč.
- Cenu obvyklou pozemků na LV 4080 pozemků p.č. 11284, p.č. 11283, p.č. 11282/2, p.č. 112822/1 k.ú. Vsetín ve výši porovnávací hodnoty tj. 3 270 000,- Kč.
- Cenu obvyklou pozemků na LV 4080 p.č. 1188, p.č. 1187, p.č. 11186, p.č. 11192 v k.ú. Vsetín, stanovují dle porovnávací hodnoty ve výši 4 110 000,- Kč.
- Cenu obvyklou současnou pozemku p.č. 116/4 na LV 1952 v k.ú. Halenkov stanovují dle porovnávací hodnoty tj. ve výši 480 000,- Kč.

Obvyklá cena

8 710 000 Kč

slovy: Osmmilionůsedmsetdesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

Závěr

- Rodinný domek čp. 506 je ve špatném technickém stavu, rovněž pozemky okolo domku menší nebo velmi svažité. Vzhledem k poloze a technickému stavu prodejnost domku snižena.
- Pozemky určené pro výstavbu na LV 4080 jsou dobře prodejné. Plně zasařované pozemky o výměře cca 1000 m² se zpevněným přístupem se prodávají za ceny přes 1 000,- Kč/m². Protože se jedná o pozemky, které nejsou plně zasařované a jejich případné dělení a zajištění přístupu bude vyžadovat náklady, cenu jsem stanovil na 750,- Kč/m².
- Pozemek p.č. 116/4, k.ú. Halenkov je na dobrém místě blízko zastavěné části obce. Pozemek není v územním plánu. Zemědělské pozemky se prodávají za cenu cca 15-20,- Kč/m², cenu 45 Kč/m² jsem stanovil vzhledem k blízkosti zástavby.

Ve Vsetíně 10.10.2018

Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 737 468 254
e-mail: petr.cvejn@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993 č.j.Spr. 2379/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 210/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2018327.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpisy z KN č. 408, LV 3592 a LV 1952.	8
Mapy katastr - LV 4080	2
Mapa katastr - LV 3592	1
Mapa katastr - LV 1952 - Halenkov	2
Mapa oblasti - k.ú. Halenkov	1
Mapa oblasti - k.ú. Vsetín	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Ksos 22 INS 5168/2017 pro Petr Fišer, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 541630 Vsetín

Kat.území: 786764 Vsetín

List vlastnictví: 4080

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín	491212/121	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
11178/12	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vsetín, č.p. 506, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 11178/12				
11184	829	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11186	1836	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11187	2271	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11188	1236	zahrada		zemědělský půdní fond
11192	143	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11282/1	1030	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11282/2	825	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11283	1211	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
11284	1292	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		jiná st.	11185/2, LV 3401	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžité pohledávky ve výši 4.700.000,-Kč a jejího příslušenství v souvislosti se smlouvou o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření na dobu existence zajišťované pohledávky

CREDITEXPRESS Česká republika	Parcela: 11186	V-445/2016-810
s.r.o., Kolbenova 942/38a,	Parcela: 11187	V-445/2016-810
Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:	Parcela: 11188	V-445/2016-810
26697131		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2006.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2017 00:00:00

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 541630 Vsetín
 Kat.území: 786764 Vsetín List vlastnictví: 4080
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

V-1288/2006-810

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2016. Zápis proveden dne 08.03.2016.

V-445/2016-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2, 170 00 Praha 7
 Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín, RČ/IČO:
 491212/121

Z-65413/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 1232/15-18 k 31 EXE-2458/2015 -12 ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2015. Zápis proveden dne 04.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-65413/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Cepek Rudolf Mgr., r.č. 491212/121

Parcela: 11178/12	Z-2882/2015-810
Parcela: 11184	Z-2882/2015-810
Parcela: 11186	Z-2882/2015-810
Parcela: 11187	Z-2882/2015-810
Parcela: 11188	Z-2882/2015-810
Parcela: 11192	Z-2882/2015-810
Parcela: 11282/1	Z-2882/2015-810
Parcela: 11282/2	Z-2882/2015-810
Parcela: 11283	Z-2882/2015-810
Parcela: 11284	Z-2882/2015-810
Stavba: bez čp/če na parc. 11185/2	Z-2882/2015-810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 151 EX-1232/2015 -238 soudní exekutor JUDr. Filip Exner (Exekutorský úřad Praha 7) ze dne 29.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2015. Zápis proveden dne 05.01.2016; uloženo na prac. Vsetín

Z-2882/2015-810

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 11184	Z-2134/2004-810
Parcela: 11188	Z-2134/2004-810
Parcela: 11284	Z-2134/2004-810
Parcela: 11283	Z-2134/2004-810
Parcela: 11192	Z-2134/2004-810
Parcela: 11187	Z-2134/2004-810
Parcela: 11186	Z-2134/2004-810

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2017 00:00:00

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 541630 Vsetín

Kat.území: 786764 Vsetín

List vlastnictví: 4080

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7387/3	Parcela: 11192	Z-4227/2004-810
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7391/1	Parcela: 11283	Z-4227/2004-810
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7392/2,7401/1	Parcela: 11188	Z-4227/2004-810
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7395/1	Parcela: 11184	Z-4227/2004-810
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7395/4	Parcela: 11186	Z-4227/2004-810
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7395/5	Parcela: 11187	Z-4227/2004-810
o Změna číslování parcel dříve KN p.č.7401/4	Parcela: 11284	Z-4227/2004-810

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 238/1987 STN ve Vsetíně ze dne 6.7.1988, právní moc dne 25.7.1988.
POLVZ:445/1988 Z-100445/1988-810
Pro: Cepek Rudolf Mgr., Lázký 506, 75501 Vsetín RČ/IČO: 491212/121
- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 77/1990 darovací ze dne 2.10.1989, reg.dne 16.2.1990.
POLVZ:139/1990 Z-100139/1990-810
Pro: Cepek Rudolf Mgr., Lázký 506, 75501 Vsetín RČ/IČO: 491212/121
- o Potvrzení o trvání a účelu užívání stavby OV 330-4526/2004 /Ho ze dne 10.08.2004.
Z-5141/2004-810
Pro: Cepek Rudolf Mgr., Lázký 506, 75501 Vsetín RČ/IČO: 491212/121
- o Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví Okresní soud ve Vsetíně 10 C-1/2000 -644 ze dne 19.07.2012. Právní moc ke dni 01.09.2012. Právní účinky zápisu ke dni 02.07.2014. Zápis proveden dne 13.08.2014.
V-2680/2014-810
Pro: Cepek Rudolf Mgr., Lázký 506, 75501 Vsetín RČ/IČO: 491212/121

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Ksos 22 INS 5168/2017 pro Petr Fišer, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 541630 Vsetín

Kat.území: 786764 Vsetín

List vlastnictví: 3592

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín	491212/121	1/2
Eichler Zdeněk, Lásky 1405, 75501 Vsetín	530727/069	1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
11178/14	140	ostatní plocha	jiná plocha		
11180/2	6	zahradra		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2, 170 00 Praha 7

Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín, RČ/IČO: 491212/121

Z-65413/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 1232/15-18 k 31 EXE-2458/2015 -12 ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2015. Zápis proveden dne 04.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-65413/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/2

Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín, RČ/IČO: 491212/121

Parcela: 11178/14

Z-2882/2015-810

Parcela: 11180/2

Z-2882/2015-810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 151 EX-1232/2015 -238 soudní exekutor JUDr. Filip Exner (Exekutorský úřad Praha 7) ze dne 29.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2015. Zápis proveden dne 05.01.2016; uloženo na prac. Vsetín

Z-2882/2015-810

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 238/1987 STN ve Vsetíně ze dne 16.7.1988, právní moc dne 25.7.1988.

POLVZ:445/1988

Z-100445/1988-810

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2017 00:00:00

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 541630 Vsetín

Kat.území: 786764 Vsetín

List vlastnictví: 3592

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín

RČ/IČO: 491212/121

o Smlouva darovací ze dne 27.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-3940/2013-810

Pro: Eichler Zdeněk, Lásky 1405, 75501 Vsetín

RČ/IČO: 530727/069

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m²]</i>
11180/2	61310	5
	64168	1

Pokud 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 Vsetín, kód: 810.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.05.2017 14:25:47

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 5168/2017 pro Petr Fišer, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542679 Halenkov

Kat.území: 636878 Halenkov

List vlastnictví: 1952

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín	491212/121	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
116/4	12015	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno vedení

kanalizačního řádu

Obec Halenkov, č.p. 655, 75603
Halenkov, RČ/IČO: 00303763

Parcela: 116/4

V-3286/2008-810

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2008.

V-3286/2008-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2, 170 00 Praha 7

Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín, RČ/IČO:
491212/121

Z-65413/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 1232/15-18 k 31 EXE-2458/2015 -12 ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2015. Zápis proveden dne 04.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-65413/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Cepek Rudolf Mgr., r.č. 491212/121

Parcela: 116/4

Z-2882/2015-810

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 151 EX-1232/2015 -238 soudní exekutor JUDr. Filip Exner (Exekutorský úřad Praha 7) ze dne 29.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2015. Zápis proveden dne 05.01.2016; uloženo na prac. Vsetín

Z-2882/2015-810

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

insolvenční správce: Mgr. Petr Fišer

Cepek Rudolf Mgr., Lásky 506, 75501 Vsetín, RČ/IČO:
491212/121

Z-4137/2017-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 22 INS-5168/2017 -A14 ze dne 11.05.2017.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2017 12:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542679 Halenkov
Kat.území: 636878 Halenkov List vlastnictví: 1952
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2017. Zápis proveden dne 12.05.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-4137/2017-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) ze dne 25.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2002.

Pro: Cepek Rudolf Mgr., Lázký 506, 75501 Vsetín

V-1174/2002-810
RČ/IČO: 491212/121

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
116/4	72213	12015

Pokud 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 Vsetín, kód: 810.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

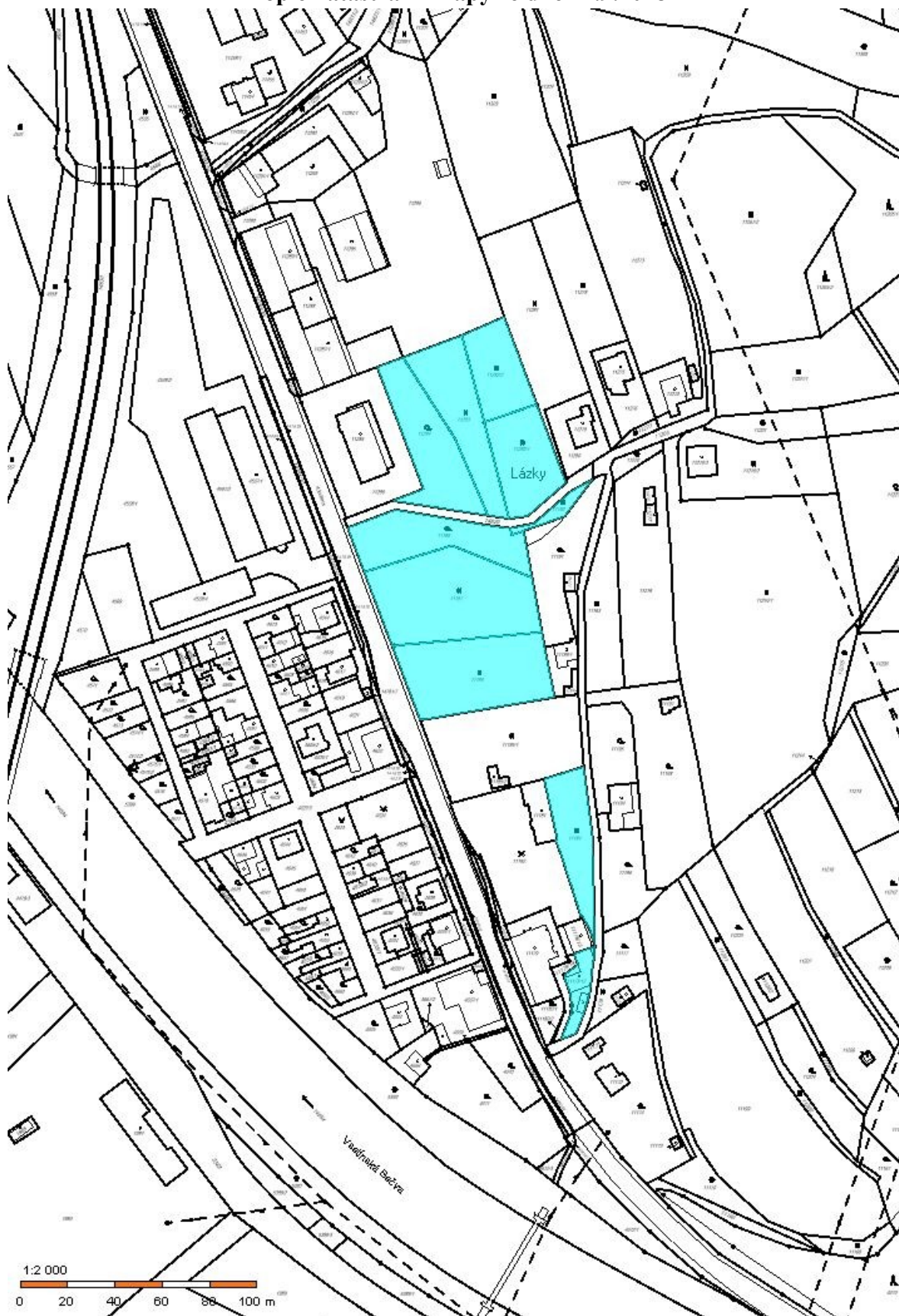
Vyhotoveno: 16.05.2017 13:03:51

Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2018



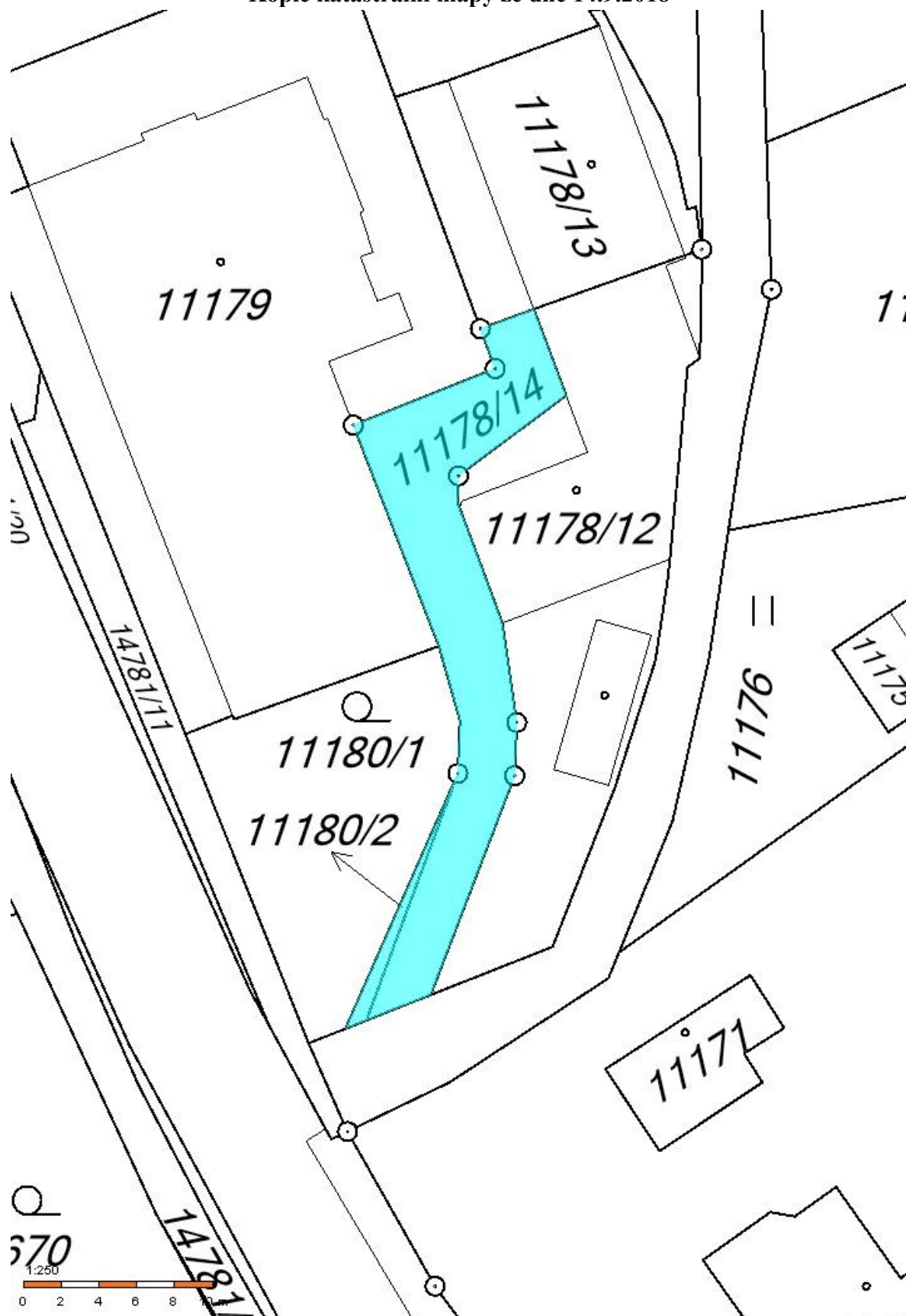
Pozemek p.č. 11178/12 v k.ú. č. 786764

Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2018



Pozemky na LV 4080 v k.ú. č. 786764

Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2018



Pozemek p.č. 11178/14 a p.č. 11180/2 v k.ú. č. 786764

Pozemek p.č. 116/4, k.ú. Halenkov

14. 9. 2018

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :531ms, 742 prvků.



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

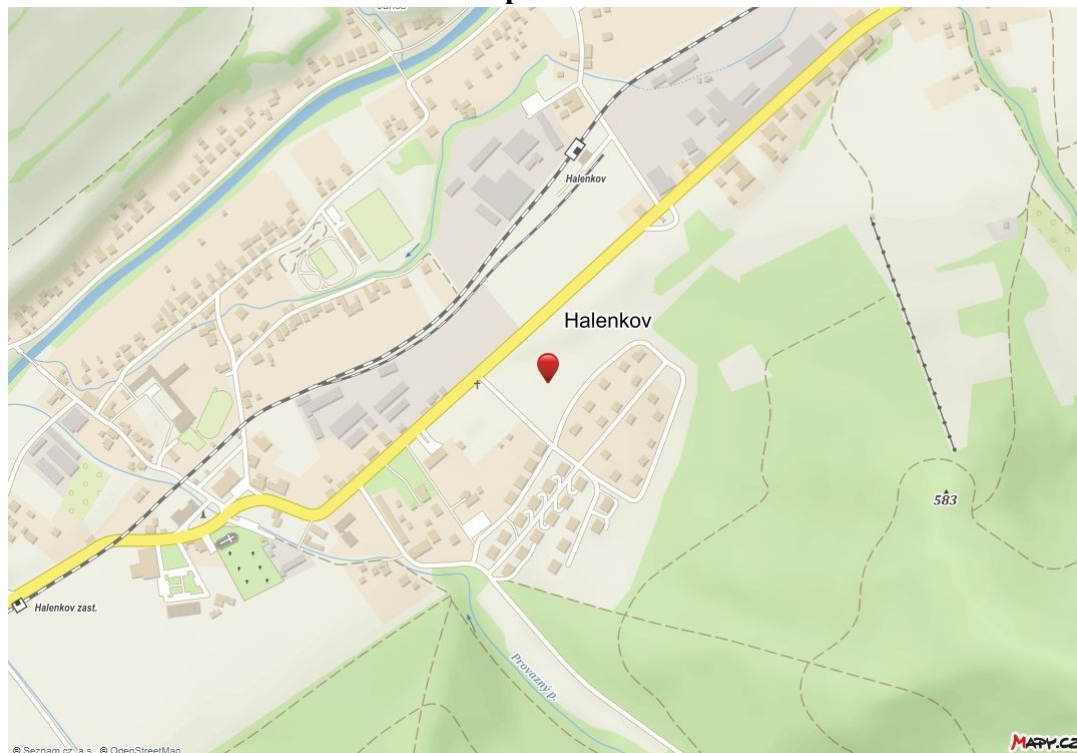
1/2

Kopie katastrální mapy ze dne 14.9.2018

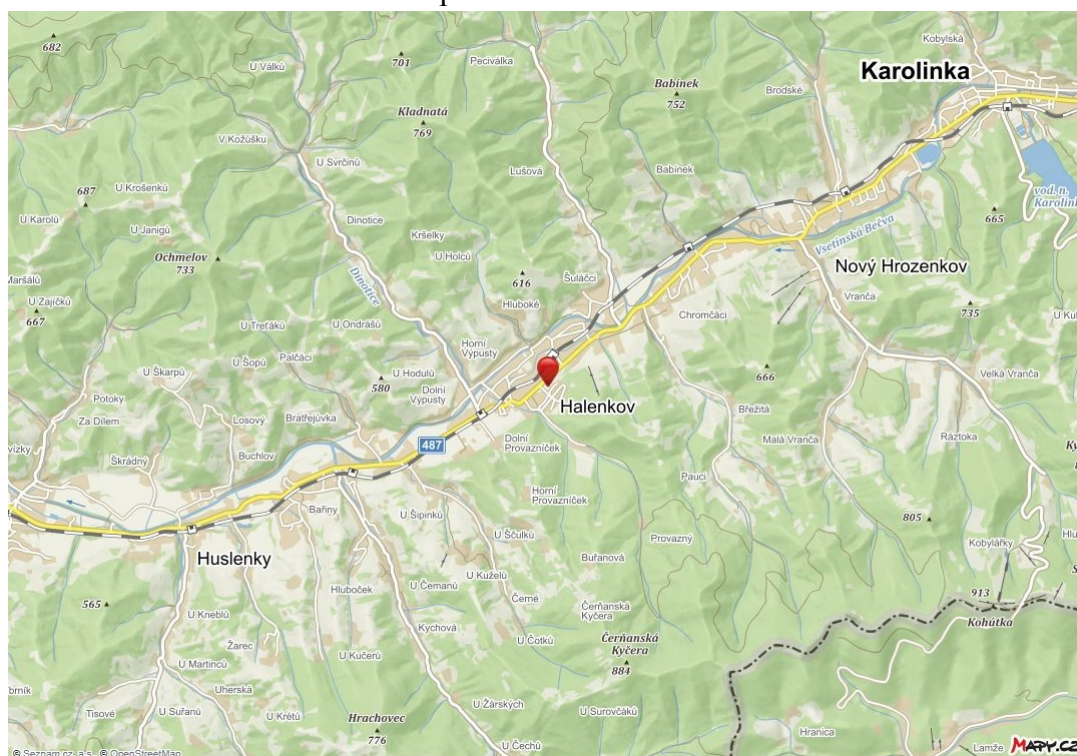


Pozemek p.č. 116/4 v k.ú. č. 636878

Mapa oblasti

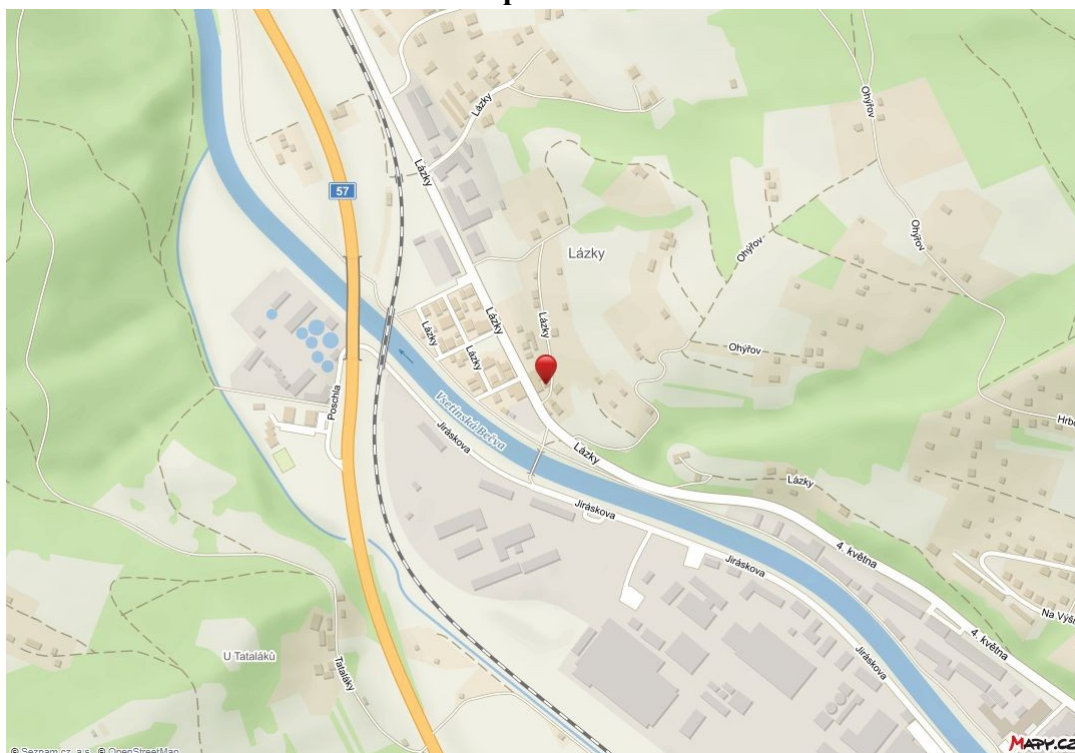


Pozemek p.č. 116/4 v k.ú. č. 636878

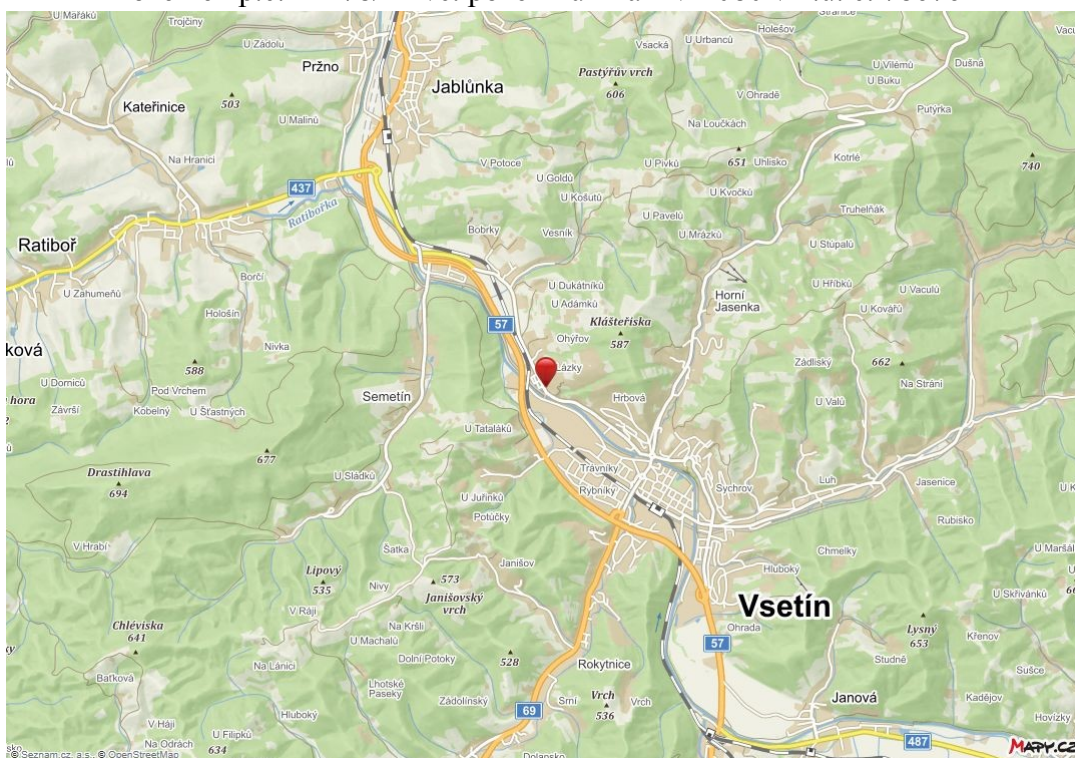


Pozemek p.č. 116/4 v k.ú. č. 636878

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 11178/12 vč. pozemků na LV 4080 v k.ú. č. 786764



Pozemek p.č. 11178/12 vč. pozemků na LV 4080 v k.ú. č. 786764



Pozemky p.č.11188, p.č. 11187, p.č. 11186



Pozemky p.č.11188, p.č. 11187, p.č. 11186



Pozemky p.č.11188,11187,11186



Pozemky p.č.11284,11283,11282/2,11282/1



84,11283,11282/2,11282/1



84,11283,11282/2,11282/1



Přístupová komunikace p.č.14829





Rodinný domek čp. 506



Přístřešek



Parcela č. 11184