Znalecký posudek č. 60/2020

na odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitých věcí

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek Místek na LV č. **1330** a to: pozemek **parc.č. st. 967**, součástí je stavba rodinného domu čp. 529, dále pozemky **parc.č. st. 968,** součástí pozemku je stavba bez čp/če; **parc.č. 678/4; parc.č.683/6; parc.č. 685/1; parc.č. 685/10 a parc.č. 2040/5, včetně** vedlejších staveb**,** součásti a příslušenství

obec Metylovice, okres Frýdek – Místek

Rodinný dům čp. 529 postavený na pozemku parc.č. st. 967, v k.ú. Metylovice

Objednavatel znaleckého posudku: **BONA ELECTA s.r.o.**
Realitní a dražební společnost
Poštovní 1794/17, 702 00 OSTRAVA
IČ: 27792609, DIČ: CZ27792609

pan Vlastimil Štrbavý
Kancelář Kopřivnice, Štefánikova 1163

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny – jednání o prodeji nemovitostí

Odhad obvyklé ceny **podle stavu ke dni ohledání nemovitostí, a to ke dni 27.7.2020** znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ivan Viskupič
Vlčovice 21
742 21 Kopřivnice
viskupic@vlcovice.net, 602 600 210
DIČ 5710156628; IČ 71055045

Odhad obsahuje -47- stran textu včetně titulního listu a příloh. Je zpracován ve 3 vyhotoveních, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Třetí vyhotovení zůstává v archivu znalce.

Ve Vlčovicích 19.8.2020

Obsah

A. NÁLEZ ... 3
1.1. Znalecký úkol ... 3
1.2. Specifikace ceny a hodnoty ... 4
1.3. Analýza hodnototvorných parametrů majetku zapsaného na LV č. 1330 pro k.ú. Metylovice ... 5
1.4. Základní pojmy a metody ocenění ... 8
1.5 Zvolená metodika pro podání odhadu ... 9
1.6 Přehled podkladů ... 9
1.7 Místopis – obec Metylovice ... 10
1.8 Celkový popis ... 10
1.9 Životní prostředí ... 13
1.10 Územní plán, Metylovice ... 13
1.11 Vlastnictví a omezení vlastnického práva ... 13
1.12 Posouzení z hlediska právní stability ... 14
1.13 Analýza minulého, současného a budoucího využití ... 14
1.14 Analýza tržního prostředí ... 14
1.15 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití nemovitostí, alternativy využití ... 14
1.16 Ekonomická stabilita nemovitých věcí ... 14
1.17 Obsah ... 14
Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu ... 14
B. OCENĚNÍ ... 15
Ocenění nemovitostí dle oceňovacího předpisu ... 15
Tržní ocenění majetku ... 30
Věcná hodnota staveb ... 30
Porovnávací hodnota ... 32
C. Komentář ke stanovení výsledné ceny ... 37
D. ZÁVĚR ... 38
Závěr – prohlášení ... 38
Znalecká doložka: ... 38
Podklady a přílohy ... 38
Mapa oblasti, Metylovice ... 39
LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 1 ... 41
LV č. 1330, k.ú. Metylovice - strana 2 ... 42
LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 3 ... 43
LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 4 ... 44
LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 5 ... 45
Fotodokumentace RD čp. 529 ... 46

A. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Dle požadavku a pokynu objednatele ze dne 22.7.2020 je znalci uloženo zpracování aktualizace znaleckého posudku č. 57/2019 vydaného dne 15.11.2019 a podání znaleckého posudku o odhadu aktuální obvyklé ceny nemovitostí v k.ú. Metylovice – nemovitosti zapsané na LV č. 1330 a to:

Kat.území: **693545 Metylovice** List vlastnictví: **1330**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Madureira Lobao De Carvalho Joao, č.p. 529, 73949 Metylovice	**590111/7816**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 967	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Metylovice, č.p. 529, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 967				
St. 968	43	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 968				
678/4	309	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
683/6	396	ostatní plocha	neplodná půda	
685/1	1992	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
685/10	2431	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2040/5	285	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Ocenění se podává podle stavu ke dni opakovaného ohledání nemovitostí, a to podle **stavu ke dni 27.7.2020**.

Bližší specifikace předmětu a účelu ocenění

Předmětem ocenění je soubor pozemků umístěných v katastrálním území Metylovice, a to včetně jejich součástí a příslušenství. Zejména se jedná o rodinný dům čp. 529 postavený na pozemku parc.č. st. 967, dále pak související stavby kotců a přístřešek (stáj), venkovní úpravy a trvalé porosty, jak je zapsáno na LV č. 1330.

Účelem a cílem tohoto opakovaného znaleckého posudku je poskytnout objednateli jednací a rozhodovací podklad o aktuální obvyklé ceně nemovitostí. Podklad bude sloužit pro odvození vyvolávací ceny pro předpokládanou veřejnou dražbu nemovitostí.

Obecná omezení platnosti

Tento znalecký posudek byl vypracován s omezujícími podmínkami a to:

- byly převzaty vlastnické podklady z evidence katastru nemovitostí aktuální ke dni 24.7.2020. Tyto podklady jsou pro podání posudku znalcem považovány za kompletní a správné
- informace podané objednatelem a vlastníkem ohledně nemovitostí znalec považuje za věrohodné a správné

- stanovená hodnota je platná pouze a k účelu pro který se ocenění provádí a je obecně nepřenosná

1.2. Specifikace ceny a hodnoty

Jedním ze základních předpokladů úspěšného zpracování znaleckého posudku je správné porozumění zadání (úkolu), které je po znalci požadováno. Je tedy vhodné mít ve fázi dohody o zpracování posudku specifikaci, jakou konkrétní hodnotu (cenu) si přeje zadavatel posudku vypracovat. Ve většině případů se ocenění provádí obvyklou cenou (Market Value). Pro potřebu tohoto ocenění znalec považuje za potřebné definovat pojmy cena a hodnota, které se v praxi často zaměňují *(lit.1).*

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částkou za zboží anebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující ekonomický vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Hodnota vyjadřuje prospěch, užitek vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Tržní úrovně hodnoty

Jsou výrazem trhem uznané použitelnosti aktiva. Je to odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek prodán (směněn) mezi kupujícím a prodávajícím při běžné transakci, tj. kdy obě strany jednají informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tomuto pojmu v podstatě obsahově odpovídají v současnosti používané pojmy jako např. „obecná cena"; „obvyklá cena" definovaná zákony o oceňování majetku – zejména zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Netržní úrovně hodnoty

Výsledné hodnoty odpovídající této úrovni *nemají obecnou platnost*, mají omezenou vypovídací schopnost či platí jen pro omezený okruh účastníků transakce. Výsledek takového ocenění může plnit předem definovanou funkci, napři poradenskou funkci či funkci arbitrážní.

- Investiční hodnota – obecně může být investiční hodnota vyšší nebo nižší než tržní hodnota daného majetku. Tato báze hodnoty odráží užitky plynoucí danému subjektu z držení aktiva a není nezbytně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva (v našem případě nemovitostí a jejich součástí). Tato hodnota je významná a označována jako hodnota pro rozhodování.
- Speciální hodnota – je to částka, která odráží konkrétní vlastnosti, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího – vzniká v momentě, kdy má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivější než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou být charakteru fyzického, estetického, geografického či právního.
- Férová či spravedlivá hodnota – je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy obou stran. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se tedy o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota na úrovni tržní hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivá hodnota někdy plní funkci arbitrážní oceňovací.

Reálná hodnota

Tuto hodnotu zavádějí některé zákony (účetnictví a daně), ovšem přesná definice této hodnoty není nikde definována a stanovena. V tomto smyslu se používá bud tržní hodnota vyhlášená na veřejném organizovaném trhu, pokud takový trh existuje nebo cena obvyklá stanovená kvalifikovaným odhadcem či posudkem znalce.

Podle definice mezinárodních standardů je *„reálnou hodnotou částka, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými, nezávislými a koupěchtivými stranami“* tzn., že má jen do určité míry definiční charakter tržní hodnoty.

1.3. Analýza hodnototvorných parametrů majetku zapsaného na LV č. 1330 pro k.ú. Metylovice

Základní filosofie pro ocenění vychází z předpokladu, že nemovitost (případně půda, resp. země) nemá žádnou hodnotu, **pokud nebude uzpůsobena k přijetí určité užitečné funkce**, a bez příslibu zisku či jiné výhody tudíž nebude zhodnocena (například zastavěna). Přitom tržní principy požadují, aby příslib byl úměrný i případnému riziku.

Hodnota nemovitosti se odvíjí především z těchto faktorů:

a) Vliv očekávání a změn

Hodnota se mění v závislosti na tom, jaké lze očekávat jejich využití a jaké je možno podle toho očekávat výhody výnosy spojené s jeho vlastnictvím či užíváním. Například hodnota pozemků je významným způsobem závislá na časových horizontech a stupni vývoje, kdy se toto očekávání odehrává. Pozemek přechází postupně ze segmentu zemědělských pozemků – orná půda, trvalý travní porost, přes segment více či méně připravených pozemků pro výstavbu až po samotné zastavění. Očekávání těchto změn může být hlavním motivem pro držení nemovitosti. Často má toto držení spekulativní charakter, když jsou s tím spojena rizika, že se očekávání a představy nenaplní.

Stabilní nemovitost. Nelze předpokládat změny ve způsobu využití (bydlení).

b) Nabídka a poptávka

Se stoupající nabídkou a snižující se poptávkou ceny klesají a naopak. Protože se vše odehrává v konkurenčním prostředí, kde jde především o nejvýhodnější polohu, že ceny blíže k onomu vrcholu výhody stoupají, s rostoucí vzdáleností pak klesají. Samozřejmě pokud se nenalezne výhoda jiná. Například u pozemků pro výstavbu rodinných domů a u rezidenčních staveb se výhoda řídí zejména životním prostředím, dopravní dostupností a podobně. Podmínky se v čase mění rozvojem – např. kupní silou, automobilizmem, stylem života, zdravím uživatele a podobně.

Znalec konstatuje, že pro náš konkrétní případ existuje příslušný trh s nemovitostmi vymezený v rámci regionu okresu Frýdek Místek a Moravskoslezského kraje.

c) Nejvyšší a nejlepší využití

Možnost využití má přímý vliv na možný výnos (výhodu). Využití souvisí s územním plánováním, kdy využití nemovitostí územní plán předurčuje či jinak limituje. Bylo již dosaženo zastavění pozemku jako nevyššího možného využití části pozemků (zastavěno objektem bydlení čp. 529, Metylovice; užívání pro bydlení). Po konfrontaci plochy pozemků se skutečným zastavěním lze konstatovat, že nemovitost má potenciál pro výstavbu dalšího objektu.

d) Substituce

Jde o pravidlo spočívající v tom, že v podmínkách volného trhu *není ochota zaplatit vyšší cenu, než je cena srovnatelné a dosažitelné nemovitosti*, přičemž ze srovnatelných nabídek je akceptována cena nejvyšší.
Znalec konstatuje, že předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 1330 lze podrobit volné soutěži na trhu s nemovitostmi. Skutečná prodejní cena se vytvoří po adekvátním nabízecím procesu případného prodeje nemovitostí a bude se odvíjet s ohledem na ostatní ceny relevantního trhu nemovitostí, segment objekty bydlení, bydlení v rodinných domech.

e) Konformita

V neměnných podmínkách se ceny vzájemně souvisejících nemovitostí se stejným určením v rámci jednotlivých lokalit postupně ustalují, rozdíly dané drobnými odlišnostmi se smazávají.

Porovnávací cenu lze odvodit ze širšího porovnání a se zohledněním případných odlišností nemovitostí vztahujících se zejména k poloze nemovitostí, velikosti jejich pozemku a podobně.

f) Kvalita vlastnických práv

Na hodnotu nemovitostí mají vliv různé typy vlastnických práv, které souvisí s možnostmi jeho optimálního využití a dále nejrůznější formy omezení, jako jsou nájemní vztahy, věcná břemena a služebnosti, samotné vlastnictví apod. Tyto podle konkrétních podmínek více či méně cenu snižují.

V našem konkrétním případě jsou nemovité věci zapsané na LV č.1330 z pohledu kvality vlastnických práv bezkonfliktní. Pozemek parc.č. 678/4 je zatížen věcným břemenem brání vody ze studny. Tato skutečnost, tak jak i na LV dále zapsaná zástavní práva (*k zajištění pohledávek*) nemají vliv na podání posudku a ocenění nemovitostí. Jsou z pohledu samotného ocenění neutrální.

g) Fyzické charakteristiky

Jde o obecné cenotvorné vlivy v souvislosti s umístěním, velikostí a tvarem, orientací, kvalitou okolí, hlučnost, prašnost, stupeň zainvestování apod. Tyto podle konkrétních podmínek více či méně cenu snižují či zvyšují.

Předmětem ocenění je soubor pozemků a staveb sloužících k bydlení. Jedná se o novodobé, relativně nové stavby jejich stáří je 25 roků. Rodinný dům je koncipován jako dům se dvěma byty a s obytným spodním podlažím. Z pohledu vybavení a provedení konstrukcí je nemovitost standardní. Prostorové řešení odpovídá stavbám z počátku devadesátých let minulého století, a to zejména z pohledu tvaru a řešení půdorysu bytů – chodby a relativně nevhodné řešení z hlediska barierovosti a přístupu (dlouhé vstupní dominantní schodiště a vnitřní propojení podlaží).

Při ohledání byly zjištěny vady, které vychází z dlouhodobě zanedbávané stavební údržby. Umístění a rozvržení staveb na pozemcích parc.č. 865/1 a 865/10 je velkorysé, když jejich celková výměra přes 4 tis. m^2 odpovídá spíš standardu pro 3–4 běžné rodinné domy. Z pohledu doby výstavby pak rodinný dům čp. 529 odpovídá spíš pojmu „vila“ (odsazení od komunikace, velký pozemek a velkoryse řešené trvalé porosty a venkovní úpravy).

Fyzické charakteristiky oceňovaných nemovitostí mají na celkovou cenu spíš:

- Z hlediska prostoru a dispozice příznivý vliv
- Z hlediska technického provedení a amortizace konstrukcí spíš nepříznivý vliv

Hodnocení: s ohledem na velikost pozemků mají oceňované nemovitosti dobrý rozvojový

potenciál. Jedná se o typ nemovitosti, který je na trhu uplatnitelný a lze jej srovnat se standardními nemovitostmi v segmentu rodinné domy a objekty bydlení a celkově mají její cenotvorné parametry příznivý vliv na obvyklou cenu. Výjimkou je technický stav (zanedbaná údržba) rodinného domu.

Umístění nemovitých věcí – rodinný dům čp. 529 a vliv širšího okolí na nemovitosti zapsané na LV č. 1330, k.ú. Metylovice

Na výslednou obvyklou cenu pozemku bude mít vliv řada dalších faktorů vznikajících z vzájemného působení mezi okolím nemovitostí a nemovitostí samotnou. Parametry a jejich vliv na obvyklou cenu jsou uvedeny v tabulce.

	Cenotvorný faktor	***Stav – popis***	***vyhodnocení***
1	Orientace pozemků ke světovým stranám	Vstup z jižní strany – pozemky jsou svažité jižním směrem	Příznivý vliv
2	Konfigurace terénu	Pozemky svažité	Méně příznivý vliv na cenu
3	Poloha	Vesnická zástavba, jižní část obce a napojení na Frýdlant nad Ostravicí	Příznivý vliv na cenu
4	Převládající zástavba	Bydlení – rodinné domy	Příznivý vliv na cenu
5	Dopravní obslužnost	Napojení na místní komunikaci; napojení na silnici I. třídy 1/56 ve vzdálenosti cca 1 km	Příznivý vliv na cenu
6	Obchod a služby	V rámci obce omezené, ovšem s dobrou dostupností obchodů a služeb ve Frýdlantě	Příznivý vliv na cenu
7	Parkovací možnosti	Na pozemku	Příznivý vliv na cenu
8	Úřady	Dostupné v centru obce, cca 2,7 km	Neutrální vliv na cenu
9	Životní prostředí a okolí	Les v bezprostřední docházkové vzdálenosti	Příznivý vliv na cenu
10	Poloha k centru obce	Obecní úřad ve vzdálenosti cca 2,7 km (centrum)	Neutrální vliv na cenu
11	Možnosti dalšího rozšíření	Z pohledu standardu velikosti pozemků příslušících k rodinnému domu vesnického typu jsou pozemky nadstandardní velikosti	Velmi příznivý vliv na cenu
12	Školství, zdravotnictví, kultura a sport	Spádová oblast Frýdlant nad Ostravicí	Příznivý vliv na cenu
13	Obyvatelstvo v okolí	Běžné obyvatelstvo	Neutrální vliv
14	Přístup	Z veřejného prostoru	Příznivý vliv na cenu

Převažuje příznivé hodnocení jednotlivých hledisek umístění nemovitostí a tato skutečnost má zvyšující vliv na cenu nemovitostí jako celku.

Hodnocení silných a slabých stránek nemovitostí zapsaných na LV č. 1330

Silné stránky

- Příznivé širší vztahy a životní prostředí; dobrá lokalita
- Dobré umístění a dobré napojení na veřejné komunikace

- Velikost pozemků, která umožňují rozvoj a výstavbu dalšího objektu, případně objektů

Slabé stránky
- Technický stav nemovitosti čp. 529 a nutná rekonstrukce jednotlivých prvků krátkodobé životnosti stavby (povrchy konstrukcí apod.)
- Bezbariérovost objektu
- Účelová změna altánku na objektu pro ustájení
- Částečně svažitost terénu

Příležitosti
- Vyhodnocení stávajícího využití a provedení stavební údržby a opravy zanedbaných konstrukcí
- Rozvoj nemovitosti

1.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "*odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku*."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi 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 tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění,

bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.
Poznámka: rodinný dům čp.529 je vlastníkem užívaný k bydlení. Tato metoda ocenění nebude použita.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

1.5 Zvolená metodika pro podání odhadu

Požadavkem objednatele je ocenit nemovitosti obvyklou cenou, která bude sloužit jako podklad v rámci insolvenčního řízení čj. KSOS 12 INS 7054/2019 a bude se zároveň maximálně blížit i pojmu „tržní cena“.

V souladu se zvyklostmi zpracování znaleckých posudků bude znalcem:

a) Vypočtena cena zjištěná podle cenového předpisu platného ke dni ohledání nemovitostí
b) Stanovena věcná hodnota staveb a zjištěná cena pozemků s využitím cenového předpisu
c) Vypočtena porovnávací hodnota nemovitostí jako celku (stavby a pozemky)

Dosažené výsledky a výpočty budou znalcem posouzeny a vyhodnoceny a odbornou rozvahou bude proveden odhad obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1330 v k.ú. Metylovice jako celku.

1.6 Přehled podkladů

Podklady katastru nemovitostí a územní plán:

- výpis z katastru nemovitostí na LV č. 1330 ze dne 24.7.2020
- pozemková mapa – dálkový přístup do katastru nemovitostí, k.ú. Metylovice
- informace o územním plánu obce – internet, obec Metylovice

Stavebně – právní, listinná a projektová dokumentace:

- objednávka společnosti BONA ELECTA s.r.o.
- Posudek jiného znalce č. 4731-31/17, stav ke dni 24.9.2015, zpracoval znalec Ladislav Křenek
- Vlastní posudek č. 57/2019 ze dne 15.11.2019
- Projektová dokumentace stavby ověřené Městským úřadem ve Frýdlantě nad Ostravicí (stavební výkresy, půdorysy) – ověřeno 10.4.1995
- Stavební či kolaudační rozhodnutí stavby RD nebylo předloženo. Stavba byla povolena (dle štítku o přípustnosti stavby) rozhodnutím odboru výstavby Městského úřadu ve Frýdlantě N.O. čj. 612/95/Nec. Ze dne 10.4.1995
- Další dílčí doklady – povolení stavby studny; plynofikace rodinného domu (1998); projektová dokumentace zahradní besídky.
- Smlouva o zřízení věcného břemene – vedení vodovodní přípojky; vklad práva do katastru nemovitostí čj. V–5921/2001-802, vč. GP pro trasu věcného břemene

Místní šetření:

- V souvislosti s podáním posudku č. 57/2019 proběhlo první místní šetření dne 17. 9. 2019. V souvislosti s aktualizací osudku proběhlo opakované ohledání nemovitostí za účasti znalce Ing. Ivana Viskupiče a vlastníka nemovitostí pana Madureira Lobao De Carvalho Joao. Dále byl přítomen právní zástupce vlastníka pan Mgr. Jiří Janík, advokát
- Výměry pozemků převzaty z evidence katastru nemovitostí.

Literatura a oceňovací nástroje:

- oceňovací program PLUTO OLT, NEMExpres
- publikace – Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, Nakl. Linde; prof. Ing. Bradáč
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí – I. vydání, Brno 2016, nakl. CERM; prof. Ing. Bradáč
- Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk 1996 1. vydání
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC 2017, český překlad 2018 zpracovala organizace ASA Europe z.s. IČO 04800761
- informace sítě Internet – dálkový přístup do katastru nemovitostí; realitní nabídky
- disertační práce Ing. Brumovský – Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitostí, VUT Brno – ústav soudního inženýrství, 2011

1.7 Místopis – obec Metylovice

Obec Metylovice je součástí Moravskoslezského kraje, leží v jeho východní hornaté části. Nachází se ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Frýdlant nad Ostravicí. Obec Metylovice náleží do mikroregionu Frýdlantsko-Beskydy a je součástí Euroregionu Beskydy. Obecní úřad Metylovice sídlí v budově čp. 495. Z hlediska stavebních záležitostí spadá lokalita pod stavební úřad ve Frýdlantě na Ostravicí. Obec má dobré dopravní napojení, a to autobusové spoje přímo v obci a vlakové spoje z Frýdlantu n. O. nebo Pržna (nejblíže). Obec je standardně vybavená veřejnými infrastrukturními stavbami – je plynofikovaná, má kanalizaci, vodovod a je elektrifikována. V obci je základní stupeň ZŠ a mateřská škola. Sídlí zde dětské sanatorium a praktický lékař. V Metylovicích působí spolky a organizace – SDH, myslivci, zahrádkáři a chovatelé. Dále pak TJ Sokol Metylovice.
Podrobněji viz přílohy. Nemovitost je přístupná z veřejné zpevněné místní komunikace umístěné na pozemku parc.č. 2040/1 ve vlastnictví obce Metylovice.

1.8 Celkový popis

Rodinný dům čp. 529 na parc.č. st. 967

Samostatně stojící rodinný dům je navržen jako patrový s chodbovou dispozicí. Je částečně podsklepený a má sedlovou střechu. Střecha je protažena severním směrem a jsou zde dvě stání pro osobní automobil – garážování jako součást stavby RD.

Dispoziční řešení RD – přízemí a patro jsou samostatné bytové jednotky, každá se samostatným vstupem. V suterénu je původní garáž – nyní technická místnost 18,4 m^2. Dále pak obývací místnost 31,00 $m^{2;}$ kuchyň 17,15 m^2, sauna 10,60 m^2, chodba 3,05 m^2, soc. zázemí 7,15 m^2, předsíň 14,80 m^2 a zádveří 5,20 m^2. Celkem užitná plocha suterénu 107,35 m^2. Přízemí obsahuje chodbu 11,0 m^2, koupelnu a WC 8,5 m^2, ložnici 20,9 m^2, obývací pokoj 22 m^2, jídelna 13,4 m^2, kuchyň 12,0 m^2, spíž 0,6 m^2, zádveří 10,1 m^2. Celkem užitná plocha přízemí 101,00 m^2. Patro pak obsahuje sociální zázemí – koupelna a WC 8,9 m^2, kuchyň a spíž 10,7 m^2, obývací pokoj s jídelnou 26,8 m^2, ložnice a šatna 15,2 m^2, pokoj 15,4 m^2 a balkon o ploše 21,4 m^2. Celkem užitná plocha patra 93,8 m^2. **Celková užitná plocha: 302,15 m^2**.

Konstrukční provedení stavby rodinného domu
Objekt je založen na betonových základových pasech. Nosné konstrukce jsou zděné a jsou provedené z lehčených izolačních pálených tvárnic. Příčky z cihel dutých, pálených. Vodorovné nosné konstrukce stropů jsou provedeny jako železobetonová monolitická deska a taktéž schodiště je provedeno ze železobetonu a je obloženo keramickou dlažbou. Schodiště mezi přízemím a suterénem je ocelové. Zastřešení dřevěným vázaným zatepleným krovem, krytina z tašek. Povrchy podlah dle účelu místnosti – keramická dlažba a plovoucí podlahy. Omítky vápenné štukové. Výplně otvorů, okna a dveře, dřevěné. Oplechování parapetů a střešní svody provedeny z pozinkovaného plechu. Z pohledu technického vybavení a instalací se jedná o standardní provedení, napojení na studnu a odkanalizování. Rozvod vody v objektu proveden z ocelových trubek, studená a teplá voda. Teplá voda připravovaná elektricky v zásobnících v jednotlivých koupelnách. Odpadní kanalizace provedena v trub PVC. Kanalizace svedena do obecní kanalizace.

Technický stav objektu, opotřebení stavby
Konstrukce a provedení je poplatné materiální základě počátku devadesátých let. Na objektu je patrná skutečnost, že dlouhodobě není prováděna běžná stavební údržba – nejsou obnovovány a opravovány nátěry konstrukcí a nejsou opravovány bodové poruchy obkladů a dlažeb. Oplechování balkonu a jeho dlažby jsou narušeny, částečně chybí zábradlí balkonu. Standardní celková životnost obdobných staveb se předpokládá 100 roků. Za tuto dobu životního cyklu se předpokládá obměna či opravy tzv. prvků krátkodobé životnosti stavby *(povrchy stavebních konstrukcí, výplně otvorů, zařízení apod.)* u kterých se předpokládá životnost 30-60 roků. S ohledem na technický stav bude v rámci stanovení věcné hodnoty stavby a zjištěné ceny stavby RD stanoveno a vypočteno opotřebení analytikou metodou. Celková předpokládaná životnost jednotlivých posuzovaných konstrukcí bude uvažována na střední úrovni, kterou definuje cenový předpis.
Technický stav objektu RD čp. 529 má na tržní cenu a celkovou prodejnost nemovitostí spíš ponižující vliv.

Poruchy stavby a zanedbaná údržba:

Narušené zábradlí balkonu, poškozené oplechování dlažba – balkon, chybějící zábradlí balkonu

Zanedbaná údržba schodiště, zábradlí, výplní otvorů a dřevěných obkladů fasády rodinného domu

Venkovní úpravy

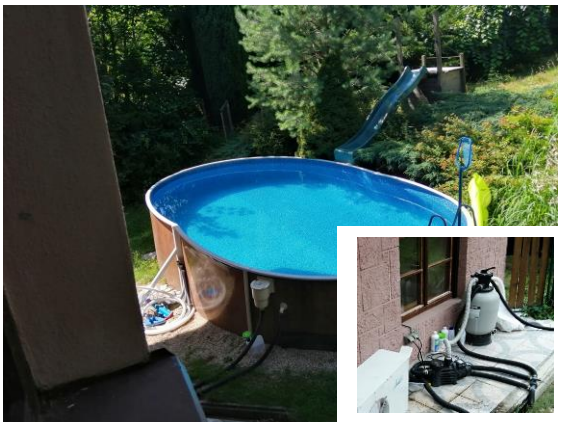
Venkovní úpravy jsou reprezentovány zpevněnými plochami příjezdové komunikace a napojení na místní komunikaci. Dále pak zpevněnou plochou ze zámkové dlažby – plocha před

garáží a plocha z jižní strany rodinného domu. Je provedeno několik druhů oplocení. Jednak oplocení od veřejného prostoru, včetně vjezdové brány. Oplocení vymezující plochy, na kterých se předkládá pochyb domácích zvířat a vnitřně rozdělují pozemky parc.č. 685/1 a 685/10. V oplocení jsou osazeny branky. Ve východní části pozemku parc.č. 685/10 se nachází jezírko. Na terase je umístěn venkovní nadzemní bazén 5,0*3,30 m s filtrací.
Dále jsou venkovní úpravy reprezentovány napojením nemovitostí na inženýrské sítě – elektro, přípojka vody ze studny, napojení středotlakého plynu a plynoměrná skříň a napojení na kanalizaci umístěnou v místní komunikaci.

Oplocení prostoru pro chov zvířat – kombinace oplocení ze strojového pletiva na ocelové sloupky a oplocení z dřevěných latí na ocelové sloupky. Oplocení doplněno brankou s výplní z drátěného strojového pletiva.

Zpevněné plochy z penetrovaného makadamu a ze zámkové dlažby před objektem rodinného domu z jižní a východní strany.
Zámková dlažba: plocha: 170,0 m2

Vjezdová brána – atypické provedení vč. el. ovládání brány (2019)



Bazén 5,0 3,3 m, včetně filtrace*

Venkovní úpravy – oplocení vnitřní

Příjezdová komunikace 70,5 m2 – stav 2019 totožný se stavem r. 2020

Jezírko a oplocení jezírka

Charakteristika a technický stav venkovních úprav:
Venkovní úpravy jsou standardního provedení. S ohledem na velikost pozemků a osazení rodinného domu (odsazení od místní komunikace) se jedná o značné výměry jednotlivých konstrukcí. Ohledem na účel tohoto posudku bude jejich cena stanovena tzv. zjednodušeným způsobem, a to procentním odvozením z cen stavebních objektů.
Venkovní úpravy jsou tak jako i objekt rodinného domu bez pravidelné běžné údržby. Místně jsou zpevněné plochy narušeny, výplně oplocení poškozené, nátěry konstrukcí jsou dožité. Venkovní úpravy mají na případnou prodejní cenu neutrální vliv, částečně i snižující vliv.

1.9 Životní prostředí

Životní prostředí v okolí, dostupnost lesa a navazující zóna rekreace, má na cenu příznivý vliv.

1.10 Územní plán, Metylovice

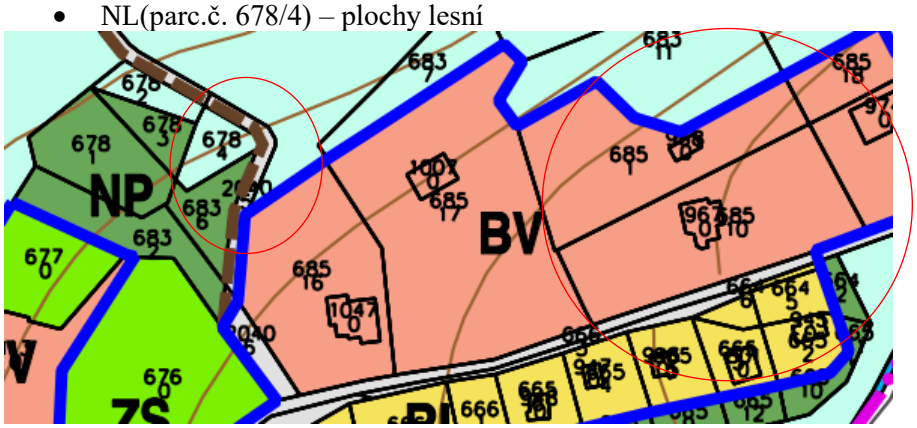
Využití nemovitostí je v souladu s územním plánem obce Metylovice. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

RD čp. 529 - jedná se o zastavěné, urbanizované území obce. Skutečné využití pozemků pro bydlení je v souladu s územním plánem obce Metylovice.

- BV (parc.č. 967; 968; 685/1 a 685/10) – plochy bydlení v rodinných domech

Nezastavěné území obce

- NP (parc.č. 683/6) – plochy přírodní
- Komunikace – parc.č. 2040/5 – účelové cesty
- NL(parc.č. 678/4) – plochy lesní



1.11 Vlastnictví a omezení vlastnického práva

Vlastníkem je:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Madureira Lobao De Carvalho Joao, č.p. 529, 73949 Metylovice	590111/7816	

Omezení: viz příloha, LV č. 1330

Ostatní rizika:

- riziko hluku – nebylo zjištěno
- přírodní rizika – nejedná se o lokalitu ohroženou například sesuvy půdy a či ohroženou pády skal či stromů; radonové měření neprováděno
- sociální riziko – sousedské vztahy jsou podle informace vlastníka dobré
- riziko znečištění – nejedná se o lokalitu se starými ekologickými zátěžemi (skládky, průmysl. deponie)

1.12 Posouzení z hlediska právní stability

Právní životnost (doba vzniku nemovitosti po její právní zánik) je omezena jejich fyzickou životností, u pozemků je neomezená. Celkově znalcem hodnoceno jako stabilní nemovitosti.

1.13 Analýza minulého, současného a budoucího využití

Objekt čp. 529 a související pozemky sloužily, slouží a je předpoklad, že budou i dál sloužit pro účel bydlení.

1.14 Analýza tržního prostředí

Trh s rodinnými domy a stavební pozemky, lokalita Metylovice a okolí

Po prostudování aktuální nabídky realitní kanceláře S – reality https://www.sreality.cz/ znalec konstatuje že existuje nabídka rodinných domů (případně charakterově obdobných domů) k prodeji a z této skutečnosti se konstatuje, že předmětnou nemovitost lze na realitním trhu uplatnit. Trh byl zkoumán v rozsahu okresu Frýdek Místek, kde aktuálně existuje nabídka cca 54 rodinných domů k prodeji.

1.15 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití nemovitostí, alternativy využití

Stávající stav – bydlení – lze hodnotit jako nejlepší a nejvyšší využití v souladu s územním plánem obce. Za stávajícího technického stavu a s ohledem na okolní související pozemky, lze v případě prodeje nemovitostí očekávat technickou opravu, případně úpravu rodinného domu a nadále zachování stávajícího využití pro účel bydlení.

1.16 Ekonomická stabilita nemovitých věcí

S ohledem na technický stav rodinného domu, dále na stávající míru využití nemovitostí je nemovitost jako celek hodnocena jako mírně nestabilní nemovitá věc. Nemovitost nepřináší, kromě poskytování bydlení 1 osobě žádný další užitek. Vedlejší stavby nebyly ke dni ohledání prakticky nijak využívány.

1.17 Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV č. 1330 Zastavěné pozemky a pozemky v jednotném celku
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům č.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967
   1.3. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968
   1.4. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10
   1.5. Studna na pozemku parc.č. 678/4
   1.6. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1
   1.7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 685/1 a parc.č. 685/10

2. LV č. 1330 Pozemky ostatních ploch netvořící funkční celek – parc.č. 683/6 a 2040/5
3. LV č. 1330 Lesní pozemek parc.č. 678/4
   3.1. Oceňované pozemky
   3.2. Ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
   1.1. Rodinný dům č.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967
2. Věcná hodnota ostatních staveb
   2.1. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1
   2.2. Studna na pozemku parc.č. 678/4
   2.3. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10
   2.4. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968
3. Porovnávací hodnota
   3.1. Nemovitosti zapsané na LV č. 1330, k.ú. Metylovice – nemovitost jako celek

B. OCENĚNÍ

Ocenění nemovitostí dle oceňovacího předpisu

Název předmětu ocenění:	**rodinný dům čp. 529,** Metylovice a související pozemky, součásti a příslušenství, zapsáno na LV č. 13130
Adresa předmětu ocenění:	Metylovice 529 739 49 Metylovice
LV:	1330
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Metylovice
Katastrální území:	Metylovice
Počet obyvatel:	1 741

Základní cena stavebního pozemku obce okresu Frýdek Místek ZCv = **765,00 Kč/m²**

Koeficienty obce Metylovice

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 - Frýdek Místek	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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, 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 = **286,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis (vyhláška)

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,918}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,890**
V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0: Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

1. LV č. 1330 Zastavěné pozemky a pozemky v jednotném celku

1.1. pozemky

Pozemky parc.č. st. 967, parc.č. st. 968, parc.č. 685/1 a parc.č. 685/10 tvoří jednotný funkční celek. Zařazení pro ocenění: §4 (1) Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků – pozemky zastavěné a související. Výměra dle LV č. 1330.

Cenový předpis
§4 (1) *Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří,** nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a p**ozemky v jednotném funkčním celku** s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce ZCU = ZC *I*

§ 5 Společná ustanovení pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků
(5) *Oceňují-li se pozemky podle § 3a § 4v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13, § 14, § 35a § 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, a součet jejich výměr je větší než 1 000 m^2, vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce*

Ocenění
Koeficient redukce R:
Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 4 600,00 m^2
R = (200 + 0,8 * $\sum$vp) / $\sum$vp
R = (200 + 0,8 * 4 600,00) / 4 600,00 = **0,843**
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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = **0,970**
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	*Zákl. cena [Kč/m²]*	*Index*	*Koef.*	*Upr. cena [Kč/m²]*
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	286,-	0,970		277,42

Typ	*Název*	*Parcelní číslo*	*Výměra [m²]*	*Jedn. cena [Kč/m²]*	*Cena [Kč]*
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	**st. 967**	134	277,42	
	Redukční koeficient R = 0,843			233,87	31 338,58
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	**st. 968**	43	277,42	
	Redukční koeficient R = 0,843			233,87	10 056,41
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	**685/1**	1 992	277,42	
	Redukční koeficient R = 0,843			233,87	465 869,04
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	**685/10**	2 431	277,42	
	Redukční koeficient R = 0,843			233,87	568 537,97
Stavební pozemky – celkem			4 600		**1 075 802,-**

1.2. Rodinný dům čp. 529 na pozemku parc.č. st. 967

Opotřebení stavby:
S ohledem na technický stav objektu a skutečnost, že jsou některé prvky a konstrukce stavby poškozeny, bude opotřebení stavby stanoveno tzv. analytickou metodou. Výchozí stáří konstrukcí je 25 roků. Předpokládaná životnost jednotlivých prvků stavby bude brána na střední úrovni celkové předpokládané životnosti doporučené cenovým předpisem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m²]	**výška**
1.PP	13,00*9,00+8,60*2,75+3,85*0,70-1,50*4,00 =	137,35	2,85 m
1.NP	13,00*9,00+3,85*0,7+8,60*2,75-1,50*4,00 =	137,35	2,90 m
podkroví	(13,00*9,00-1,50*4,00) =	111,00	2,75 m
		385,70 m²	

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m³]
Z	1.PP	(13,00*9,00+8,60*2,75+3,85*0,70-1,50*4,00)*2,85 =	391,43
NP	1.NP	(13,00*9,00+3,85*0,7+8,60*2,75-1,50*4,00)*2,90 =	398,30
NP	podkroví	(13,00*9,00-1,50*4,00)*2,75 =	305,25

NP	zastřešení	7,40*13,00*2,15*0,50 =	103,42
NP	Balkon	21,4*1,00 =	21,40
NP	garážování + půda	40,00*(0,10+2,3) +40,00*0,5*2,65 =	149,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 368,80 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové základové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladké	S	100
9. Vnější obklady	dřevěné, patro	S	100
10. Vnitřní obklady	standardní	S	100
11. Schody	betonové; povrch dlažba	S	100
12. Dveře	dřevěné, plné a polo prosklené do dřevěných zárubní	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
14. Podlahy obytných místností	dlažba, PVc, standardní povrchy podlah	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plyn	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	standardní	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standard	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100
27. sauna	sauna v 1.PP	A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30

16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
27. sauna	A	1,51	100	1,00	1,51

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K podkroví * K_5 * K_i)
100 000,00 / (1 368,80 * 2 130,- * 1,1200 * 0,9000 * 2,2500) = 1,51

Součet upravených objemových podílů	97,51
Koeficient vybavení K_4:	**0,9751**

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	5,40	100,00	1,00	5,40	5,53	25	175	14,29	0,7902
2. Zdivo	23,40	100,00	1,00	23,40	23,95	25	140	17,86	4,2775
3. Stropy	9,10	100,00	1,00	9,10	9,32	25	140	17,86	1,6646
4. Střecha	5,40	100,00	1,00	5,40	5,53	25	110	22,73	1,2570
5. Krytina	3,30	100,00	1,00	3,30	3,38	25	60	41,67	1,4084
6. Klempířské konstrukce	0,80	100,00	1,00	0,80	0,82	25	55	45,45	0,3727
7. Vnitřní omítky	6,10	100,00	1,00	6,10	6,24	25	65	38,46	2,3999
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,87	25	45	55,56	1,5946
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	25	40	62,50	0,3188
10. Vnitřní obklady	2,20	100,00	1,00	2,20	2,25	25	40	62,50	1,4063
11. Schody	2,30	100,00	1,00	2,30	2,35	25	140	17,86	0,4197
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,28	25	65	38,46	1,2615
13. Okna	5,10	100,00	1,00	5,10	5,22	25	65	38,46	2,0076
14. Podlahy obytných místností	2,10	100,00	1,00	2,10	2,15	25	47	53,19	1,1436
15. Podlahy ostatních místností	1,30	100,00	1,00	1,30	1,33	25	47	53,19	0,7074
16. Vytápění	5,30	100,00	1,00	5,30	5,43	25	35	71,43	3,8786
17. Elektroinstalace	4,20	100,00	1,00	4,20	4,30	25	37	67,57	2,9055
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	25	40	62,50	0,3813
19. Rozvod vody	2,90	100,00	1,00	2,90	2,97	25	35	71,43	2,1215
20. Zdroj teplé vody	1,70	100,00	1,00	1,70	1,74	25	30	83,33	1,4499
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	25	35	71,43	0,3643
22. Kanalizace	2,70	100,00	1,00	2,70	2,76	25	45	55,56	1,5335
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	25	25	100,00	0,5100
24. Vnitřní vybavení	4,30	100,00	1,00	4,30	4,40	25	45	55,56	2,4446
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	25	45	55,56	0,1722
27. sauna	1,69	100,00	1,00	1,69	1,73	25	55	45,45	0,7863
Opotřebení:									**37,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9751
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2500
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 710,55**
Plná cena: 1 368,80 m^3 * 4 710,55 Kč/m^3	=	**6 447 800,84 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 37,6 % /100)	*	0,624
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 023 427,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	**3 902 724,89 Kč**
Rodinný dům čp.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967 - zjištěná cena	=	**3 902 724,89 Kč**

1.3. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968

Zahradní besídka umístěná nad rodinným domem na pozemku parc.č. st.968. Původní besídka byla ve vnitřním prostoru upravena – rozdělena kovovou konstrukcí pro stáje – ustájení oslíka a poníka. Při ohledání byl objekt nevyužitý. Jedná se o dřevostavbu o půdorysném rozměru 8,80* 4,80 m a zastavěné ploše: 42,24 m^2.
Střecha s dřevěným vázaným krovem (stropní dřevěné trámy) a krytinou z asfaltových šablon. V roku místnosti je nepoužívaný krb se zděným komínem. Krb je s ohledem na změnu dispozice brán jako neúčelová, nefunkční konstrukce a nebude do výčtu konstrukcí zahrnutý. Střecha oplechovaná a střešní svody z pozinkovaného plechu jsou svedeny na terén. Okna jednoduchá. Povrchové úpravy – nátěr. Podlaha provedena z betonových zatravňovacích dlaždic. Objekt je napojen na rozvody elektro. Prvky a konstrukce jsou standardního provedení. Opotřebení konstrukcí odpovídá užívání jako stáj. Objekt se zařazuje jako vedlejší stavba doplňující užívání věci hlavní, kterou je rodinný dům čp. 529.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
spodní stavba	8,80*4,80 =	42,24	2,20 m
		42,24 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	spodní stavba	(8,80*4,80)*(2,20) =	92,93
Z	zastřešení	42,24*1,45*0,50 =	30,62
Obestavěný prostor - celkem:			**123,55 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	trámy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné, obíjené	S	100
3. Stropy	pouze trámy	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	šablony, asf. šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba, zatravňovací dlaždice	P	100
12. Elektroinstalace	220	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		*Obj. podíl [%]*	*Část [%]*	*Koef.*	*Upravený obj. podíl*
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					94,76
Koeficient vybavení K_4:					**0,9476**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9476
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 972,24**
Plná cena:	123,55 m^3 * 1 972,24 Kč/m^3	**=**	**243 670,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou
Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 60 = 41,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 41,7 % / 100)	*	0,583
Nákladová cena stavby CS_N	=	**142 059,76 Kč**
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	**137 797,97 Kč**
Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968 - zjištěná cena	=	**137 797,97 Kč**

1.4. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10

Jedná se o vedlejší stavbu – objekt, kotce, který slouží pro zvířata. Půdorysný rozměr 9,50* 6,0 m, zastavěná plocha 57,00 m^2. Při ohledání byl objekt využit pouze částečně a to pro „prasátko" a psa. Jednoduchá dřevěná konstrukce. Střecha oplechovaná – svody z pozinkovaného plechu svedeny na terén. Podlaha provedena ze zatravňovacích dlaždic. Provedeno osvětlení kotců.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
vrchní stavba	9,5*6,0 =	57,00	2,20 m
		57,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	vrchní stavba	(9,5*6,0)*(2,20) =	125,40
Z	zastřešení	57,00*0,5*1,7 =	48,45
Obestavěný prostor - celkem:			**173,85 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	dřevěné prahy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné, obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asf. šablony, polykarbonát	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný ploch	S	100

7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dveře do kotců - kovové, tyčové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	zatravňovací dlaždice	S	100
12. Elektroinstalace	220	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,9860**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**1 886,83**
Plná cena: 173,85 m^3 * 1 886,83 Kč/m^3	**=**	**328 025,40 Kč**
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**164 012,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	**=**	**159 092,32 Kč**
Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10 - zjištěná cena	**=**	**159 092,32 Kč**

1.5. Studna na pozemku parc.č. 678/4

Kopaná studna na pozemku parc.č. 678/4, betonové skruže a poklop. Studna umístěna v plechovém jednoduchém objektu. Objekt RD čp. 529 napojen vodovodní přípojkou ze studny

Zatřídění pro potřeby ocenění
Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 6,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,50 m * 3 810,- Kč/m	+	5 715,- Kč
Základní cena celkem		=	**15 465,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4450
		=	**34 030,73 Kč**

Upravená cena studny
Výpočet opotřebení lineární metodou
Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 100 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**25 523,05 Kč**
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	**24 757,36 Kč**
Studna na pozemku parc.č. 678/4 - zjištěná cena	=	**24 757,36 Kč**

1.6. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1

- Zpevněné plochy
- Plotová vrata
- Oplocení
- Venkovní nadzemní bazén
- Jezírko

Zatřídění pro potřeby ocenění
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

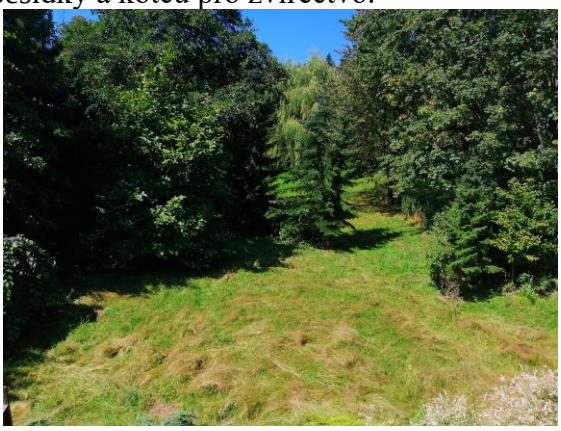
Název stavby	**Cena stavby**
Rodinný dům čp.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967	3 902 724,89 Kč
Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968	137 797,97 Kč
Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10	159 092,32 Kč
Celkem	**4 199 615,18 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		4 199 615,18
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1 - zjištěná cena	=	**146 986,53 Kč**

1.7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 685/1 a parc.č. 685/10

Trvalé smíšené okrasné porosty na pozemku parc.č. 685/10 - jehličnaté a listnaté stromy – zerav, javor, smrk, jedle, borovice. Porosty jsou bez pěstebních zásahů. původně založená okrasná zahrada vyžaduje zásadní pěstební zásah. Dále pak trvalé porosty kolem objektu besídky a kotců pro zvířectvo.



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

Celková cena pozemku:	Kč	1 075 802,00
Celková výměra pozemku	m^2	4 600,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	1 300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	304 031,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	19 762,02
Trvalé porosty na pozemku parc.č. 685/1 a parc.č. 685/10 - zjištěná cena celkem	**=**	**19 762,02 Kč**

LV č. 1330 Zastavěné pozemky a pozemky v jednotném celku – rekapitulace

1.1. Pozemky:		**1 075 802,- Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967		3 902 724,89 Kč
1.3. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968		137 797,97 Kč
1.4. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10		159 092,32 Kč
1.5. Studna na pozemku parc.č. 678/4		24 757,36 Kč
1.6. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1		146 986,53 Kč
1.7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 685/1 a parc.č. 685/10		19 762,02 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**4 391 121,09 Kč**
LV č. 1330 Zastavěné pozemky a pozemky v jednotném celku - zjištěná cena celkem	**=**	**5 466 923,09 Kč**

2. LV č. 1330 Pozemky ostatních ploch netvořící funkční celek – parc.č. 683/6 a 2040/5

Pozemek parc.č. 2040/5 - ostatní plocha ostatní komunikace:
§4 (3) *Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku* ***ostatní plocha*** *se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a* ***ostatní komunikace,*** *včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce ZCU = ZC *I*
Pozemek parc.č. 683/6 - §9, jiný pozemek – neplodná půda
(5) Základní cena upravená ***pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného*** *se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přirážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5k této vyhlášce, a vynásobí se koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m^2.*

Ocenění
Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace
Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,126}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	*Zákl. cena [Kč/m2]*	*Koeficienty*		*Upr. cena [Kč/m2]*
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	286,-	0,126	1,000	36,04

Typ	*Název*	*Parcelní číslo*	*Výměra [m2]*	*Jedn. cena [Kč/m2]*	*Cena [Kč]*
§ 4 odst. 3	**ostatní plocha**	**2040/5**	285	36,04	10 271,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			285		**10 271,40**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	*Zákl. cena [Kč/m2]*	*Koeficienty*	*Index P*	*Index T*	*Úprava*	*Upr. cena [Kč/m2]*
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,32	0,25			50 %	0,87
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m^2.						1,-

Typ	*Název*	*Parcelní číslo*	*Výměra [m2]*	*Jedn. cena [Kč/m2]*	*Srážka*	*Cena [Kč]*
§ 9 odst. 5	**ostatní plocha**	**683/6**	396	0,87		396,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m^2.						1,-
Jiný pozemek – celkem			396			**396,-**

LV č. 1330 Pozemky ostatních ploch netvořící funkční celek - parc.č. 683/6 a 2040/5 - zjištěná cena celkem **= 10 667,40 Kč**

3. LV č. 1330 Lesní pozemek parc.č. 678/4

3.1. pozemky

703803 LHO (lesní hospodářská osnova) Frýdlant 2014-2023: věk 65, zakmenění 3, SM90% Bo5%

§7 Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

$$\mathbf{C_{poz} = ZC \times V_{PSK} \times K_p \times (1\text{-}S)/100}$$

C_{poz} *cena pozemku v Kč,*
ZC *cena v Kč/m² pro soubor lesních typů dle přílohy č.6,*
V_{SLT} *výměra zastoupeného souboru lesních typů v m²,*
S *srážky dle přílohy č.7*
cena zjištěná činí nejméně 1 Kč/m²

P. č.	m²	Porost	m²	SLT	ZC	V_{PSK}	S	%	ZC_{SD}
678/4	309	702Lh06	309	4S	6,37	309		0	1968
Celkem	**309**		**309**			**309**			**1968**
Zaokrouhleno dle §50									1970

§45 Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a \times K_p$$

ZC_{SD} *zjištěná cena skupiny dřevin v Kč,*
V_{SD} *výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,*
C_{SD} *cena v Kč/m² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č.1 až 6 v příloze č.35,*
B_a *zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění,*

P.č.	m²	Porost	m²	dřevina	%	$věk_{LHP}$	$věk_{sk}$	AVB	BS	V_{SD}	C_{SD}	B_a	ZC_{SD}
678/4	309	702Lh06	309	SM	95	60	65	30	2	294	32,23	3	2843
678/4	0	702Lh06	0	BO	5	60	65	30	1	15	20,42	3	92
Celkem	**309**		**309**							**309**			**2935**
Zaokrouhleno													2940

Celkem cena lesního pozemku (§45)

P.č.	m²	Porost	Pozemek	Porost	Celkem
678/4	309	702Lh06	1968	2935	4 903
Celkem	**309**		**1968**	**2935**	**4 903**
Zaokrouhleno dle §50			**1968**	**2935**	**4 903**

Poznámka:
Cena tržní – lesní pozemek parc.č. 678/4: vzhledem k velikosti je samostatný lesní pozemek téměř "neprodejný". Pokud bude připojen k prodeji souboru pozemků navazujících může cena spíš kopírovat cenu těchto pozemků. Odhad pro samostatný lesní pozemek: 3000-4000 Kč. S ohledem na skutečnost že na pozemku se nachází studna, nelze předpokládat samostatný prodej tohoto pozemku a jeho obvyklá ceny nebude s ohledem na účel tohoto ocenění stanovena.

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:
Rekapitulace výsledných cen

1. LV č. 1330 Zastavěné pozemky a pozemky v jednotném celku 5 466 923,10 Kč
   1.1. Oceňované pozemky 1 075 802,- Kč
   1.2. Rodinný dům čp.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967 3 902 724,90 Kč

1.3. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968	137 798,- Kč
1.4. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10	159 092,30 Kč
1.5. Studna na pozemku parc.č. 678/4	24 757,40 Kč
1.6. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1	146 986,50 Kč
1.7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 685/1 a parc.č. 685/10	19 762,- Kč
	= 5 466 923,10 Kč
2. LV č. 1330 Pozemky netvořící funkční celek - parc.č. 683/6 a 2040/5	10 667,40 Kč
3. LV č. 1330 Lesní pozemek parc.č. 678/4	4 903,00 Kč
3.1. Oceňované pozemky	1 968,00 Kč
3.2. Ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem	2 935,00 Kč
	4 903,00= Kč
Výsledná cena - celkem:	**5 482 493,50 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**5 482 490,00,- Kč**

Tržní ocenění majetku

Věcná hodnota staveb

Pod věcnou hodnotou (časovou cenou) je nutno chápat cenu, za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, která je dále snížená o přiměřené opotřebení. Pro výpočet věcné hodnoty bude vycházeno z výpočtů a z ocenění, které je výše provedeno nákladovým způsobem podle cenového předpisu výše *(definice, str. 4, komentář MFCT pro určování obvyklé ceny, pro rok 2014).* Z důvodu racionality nebudou popis a výpočty opakovány a bude převzat výpočet ocenění bez „Koeficientu pp“

1.1. Rodinný dům č.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m3]:		=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,9751
Polohový koeficient K5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2500
Základní cena upravená	[Kč/m3]	=	4 710,55
Plná cena:	1 368,80 m3 * 4 710,55 Kč/m3	=	6 447 800,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,6 % /100)		*	0,624
Rodinný dům čp.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967 - zjištěná cena		**=**	**4 023 427,72 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1

Zpevněné plochy, Plotová vrata, Oplocení, Venkovní nadzemní bazén …

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	**Cena stavby**

Rodinný dům čp.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967		3 902 724,89 Kč
Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968		137 797,97 Kč
Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10		159 092,32 Kč
Celkem		**4 199 615,18 Kč**
Ocenění:		
Výchozí celková cena staveb		4 199 615,18
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1 - zjištěná cena	**=**	**146 986,53 Kč**

2.2. Studna na pozemku parc.č. 678/4

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,50 m * 3 810,- Kč/m	+	5 715,- Kč
Základní cena celkem		**=**	**15 465,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4450
Upravená cena studny		**=**	**34 030,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 100 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Studna na pozemku parc.č. 678/4 - zjištěná cena	**=**	**25 523,05 Kč**

2.3. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 886,83**
Plná cena:	173,85 m^3 * 1 886,83 Kč/m^3	**=**	**328 025,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10 - zjištěná cena	**=**	**164 012,70 Kč**

2.4. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9476
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	**1 972,24**
Plná cena: 123,55 m³ * 1 972,24 Kč/m³	=	**243 670,25 Kč**
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 60 = 41,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 41,7 % / 100)	*	0,583
Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968 - zjištěná cena	=	**142 059,76 Kč**

Rekapitulace tržního ocenění majetku – věcná hodnota

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 829 na pozemku parc.č. st. 967	4 023 427,70 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zahradní besídka na pozemku parc.č. st. 968	142 059,80 Kč
2.2. Přístřešek pro zvířectvo na pozemku parc.č. 685/10	164 012,70 Kč
2.3. Studna na pozemku parc.č. 678/4	25 523,- Kč
2.4. Venkovní úpravy na parc.č. 685/10 a parc.č. 685/1	146 986,50 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb – celkem:	**478 582,- Kč**

Věcná hodnota **4 502 009,70 Kč**

Věcná hodnota staveb (zokrouhleno, bez pozemků) **4 505 010 Kč**

Porovnávací hodnota

Obecně k porovnávací (komparativní) metodě

Podle zákona č. 151/1997 Sb; o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodej; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci (nepřímé porovnání).

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení, podmínek výroby (kusová, sériová a p.), technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady), opravitelnosti, dostupnosti náhradních dílů, u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí. Cena nemovitostí je velmi závislá na její poloze. Vliv polohy na cenu je třeba mít na paměti, a pokud je to možné, je potřeba porovnat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na stejné ulici s typovými bytovými domy může mít okolí vliv takový, že ceny na různých koncích budou značně odlišné. Další skutečností je, že nemovitosti nejsou totožné – velmi blízká totožnost bude zřejmě u bytů, anebo i řadových garáží stejné kategorie a velikosti.

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o soubor pozemků umístěných v katastrálním území Metylovice, a to včetně jejich součástí a příslušenství. Zejména se jedná o rodinný dům čp. 529 postavený na pozemku parc.č. st. 967, dále pak související stavby kotců a přístřešek (stáj), venkovní úpravy a trvalé porosty, jak je zapsáno na LV č. 1330 pro k.ú. Metylovice.

Užitná plocha: 302,15 m²

Obestavěný prostor: 1 368,80 m^3
Zastavěná plocha: 137,35 m^2
Plocha pozemků: 5590,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro ocenění byly dle doporučení odborné literatury zvoleno 5 porovnávacích kritérií. Jednak je to kritérium zdroje informace. V našem konkrétním případě jsou pro porovnání použity internetové nabídky prodeje obdobných nemovitostí: www.sreality.cz. U zvolených vybraných vzorků se jedná se o nabídky, které jsou uplatňovány na volném, veřejném trhu a je tedy zřejmé, že prodávající (a jeho realitní zástupce) mají snahu o dosažení maximální ceny. Z tohoto úhlu pohledu znalec konstatuje, že realitní nabídky jsou obvykle nadsazovány a pak skutečná realizovaná cena je nižší. Znalec pro zdroj nabídky předpokládá srážku 15 %.
Dalším porovnávacím kritériem je lokalita – poloha zvoleného porovnávacího vzorku – všechny vzorky jsou umístěny v zastavěném území a lze je považovat za srovnatelné. Dalším kritériem je provedení a vybavení rodinného domu a celkový stav nemovitosti. Znalec dále posuzoval vliv pozemků, kdy oceňovaná nemovitost s celkovou výměrou pozemků 4600 m^2 je nadstandardní a převyšuje všechny srovnávané vzorky. Z pohledu příměstského až vesnického charakteru bydlení se předpokládá, že větší výměra je pro potenciálního kupce výhodnější. Porovnání a propočet ocenění je provedeno na základě užitné plochy.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej rodinného domu 108 m2, pozemek 822 m2**
Lokalita:	Frýdlant nad Ostravicí – Nová Ves, okres Frýdek-Místek
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v podhorské obci Frýdlant nad Ostravicí – Nová ves. Na mírně svažitém pozemku o rozloze 822m2 se nachází cihlový dům o podlahové ploše 108m2. V přízemí domu je obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna a wc. Na patře je jeden menší pokoj a druhý prostorný s balkónem. Vytápění domu je řešeno tepelným čerpadlem vzduch-vzduch a krbovými kamny. Dále je dům napojen na elektřinu, veřejný vodovod a odpady jsou svedeny do jímky. Příjezd k domu je po obecní komunikaci.	
Pozemek:	822,00 m^2
Užitná plocha:	108,00 m^2
Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří 0,85 K2 Poloha – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná 1,00 K3 Provedení a vybavení – oceňovaná nemovitost se jeví jako horší 0,95 K4 Celkový stav – oceňovaná nemovitost se jeví jako horší 0,98 K5 Vliv pozemku – oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší 1,05	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří; Poloha – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná; Provedení a vybavení – oceňovaná nemovitost se jeví jako horší; Celkový stav - oceňovaná nemovitost se jeví jako horší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší;	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 390 000	108,00	31 389	0,83	**26 053**

Název:	**Prodej rodinného domu 380 m2, pozemek 1 173 m2**
Lokalita:	Čeladná, okres Frýdek-Místek
Popis: Nabízíme exkluzivně k prodeji větší rodinný dům, v klidné okrajové části obce Čeladná. Jedná se o zděné stavení které majitelé postupně rekonstruovali do nynější podoby na dvě samostatné bytové jednotky, každá s vlastním vchodem. První byt je po částečné rekonstrukci a má dispozici 4+1, prosklená vstupní chodba, obytná veranda, koupelna, WC, spíž, prostorná kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice a 2 další pokoje. Druhý byt má dispozici 4+1 s možností rekonstrukce na 4kk, koupelna, WC, obývací pokoj s krbem, ložnice a 2 pokoje v podkroví ze kterého vstupujeme na balkón nad verandou s krásným výhledem na panorama Beskyd. V celém domě byla vyměněna okna za nová plastová, každá tato bytová jednotka má svůj sklep a samostatné vytápění ústředním topením na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na dálkový vodovod, el. 230, 380V, odpady jsou svedeny do septiku, možnost napojení vytápění na plyn a odpadu na obecní kanalizaci ve vzdálenosti cca 5m od domu. Součásti domu jsou dvě garáže, technické místnosti, samostatná dílna s kůlnou, na zahradě stojí skleník a	

zahradní domek. K nemovitosti je možnost dokoupení samostatného, navazujícího pozemku o velikosti 958 m2. Tato nemovitost je vhodná pro rodinu s více dětmi, rodinu se seniory ale i jako vhodná investice kdy majitel obývá svou samostatnou část domu a druhou samostatnou část pronajímá dlouhodobému nájemníkovi nebo díky atraktivitě obce a okolních Beskyd rekreantům. Doporučujeme prohlídku. Do konce sprna 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,89 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Pozemek:	1 173,00 m^2
Užitná plocha:	380,00 m^2

Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří 0,85
K2 Poloha – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná 1,00
K3 Provedení a vybavení – oceňovaná nemovitost se jeví srovnatelná 1,00
K4 Celkový stav – oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší 1,02
K5 Vliv pozemku – oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší 1,05

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - internetové nabídky realitních kanceláří; Poloha - oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná; Celkový stav - oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 300 000	380,00	11 316	0,91	**10 298**

Název:	**Prodej rodinného domu 217 m2, pozemek 1 167 m2**
Lokalita:	Pstruží, okres Frýdek-Místek

Popis: Na pozemek nemovitosti se vstupuje brankou či bránou na rozlehlou zahradu (996 m2) se vzrostlými stromy a zahradním domkem, sloužící k úschově zahradního nářadí či jiných věcí. U vstupu do domu se nachází terasa s možností zahradního posezení s výhledem. V přední části domu je umístěná prostorná dvojgaráž (31,27 m2). Dům disponuje bytovou jednotkou 5+kk. V 1. NP se nachází zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž, chodba, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, vanou a umyvadlem, samostatné WC se sprškou, šatna s tepelným čerpadlem, schodišťový prostor a technická místnost. V 2. NP naleznete halu, dva pokoje, dvě komory a koupelnu s WC a bidetem. Vše je uvedené v přehledném plánku na konci fotogalerie na stránkách RE/MAX. Dům je užíván od roku 2003 s rekonstrukcí v roce 2017 (nová kuchyňská linka, nová podlaha v obývacím pokoji s kuchyní). Nemovitost je napojena na veřejný vodovodní řád a elektřinu. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, střešní okna jsou dřevěná. Na oknech jsou nainstalovány venkovní rolety. Vytápění a ohřev TÚV zajišťuje tepelné čerpadlo vzduch/voda. Podlahová krytina v 1. NP -> keramická dlažba; v 2. NP jsou v obytných prostorách a hale laminátové plovoucí podlahy, zato v koupelně a obou komorách je keramická dlažba. V 1. NP je podlahové topení, v podkroví jsou pak plechové radiátory. Dům se nachází v širším centru Obce Pstruží v blízkosti školy a školky. Nemovitost se nachází ve slepé ulici.

Pozemek:	1 167,00 m^2
Užitná plocha:	217,00 m^2

Použité koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří 0,85
K2 Poloha – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná 1,00
K3 Provedení a vybavení – oceňovaná nemovitost se jeví jako horší 0,95
K4 Celkový stav – oceňovaná nemovitost se jeví jako horší 0,95
K5 Vliv pozemku – oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší 1,03

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří; Poloha - oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost se jeví jako horší; Celkový stav - oceňovaná nemovitost se jeví jako horší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 850 000	217,00	31 567	0,79	**24 938**

Název:	**Prodej rodinného domu 385 m2, pozemek 2 000 m2**
Lokalita:	U Letohrádku, Frýdlant nad Ostravicí - Frýdlant

Popis: Nabízíme Vám prodej atypického, zděného rodinného domu 8+1, o užitné ploše 385 m2 včetně sklepů, dílny a garáže. Dům z 80´let prošel v roce 2010 rekonstrukcí a je zateplen. Okna jsou plastová, z velké části opatřena trojsklem. Topení plynové, s rozvody do těles s netradičním uzpůsobením, velice efektivně využívající

prostor v místnostech k poskytnutí velkého výkonu. Na topný systém je také napojený zdroj, využívající sluneční energie. I. nadzemní podlaží tvoří průchozí garáž (s montážní jámou), WC, kuchyňka, dílna, kotelna a 3 sklepní místnosti. Do II. podlaží zajišťují vstup také vnitřní schody. I. nadzemní podlaží s dispozicí 3+1 má dva pokoje, každý o ploše 16 m2, samostatné WC, koupelnu, prostornou kuchyň o 13 m2 a dominantou je pak obývací pokoj s plochou 53,6 m2. K bytu vedou samostatné venkovní schody, kde vstup zajišťuje balkónový prostor včetně zádveří.III. nadzemní podlaží se nachází 5 místností a koupena z WC. Celkem 3 místnosti jsou koncipovány jako pokoje pro hosty, jedna jako místnost k uložení osobních věcí a poslední jak zimní zahrada se vstupem na balkon. Dům je zasazen v oblasti smíšených staveb rodinných domu a chat s velkými odstupy, zajišťující soukromí každého z majitelů. Regulovaná výsadba zeleně v okolí zvýrazňuje kultivovanost prostředí s možností rozvíjet a realizovat dál své představy. Pozemek je mírně svažitý, oplocen a přístupný po obecní asfaltové komunikaci. Nejbližší autobusová zastávka, obchod s potravinami a restaurace se nachází ve vzdálenosti 0,6 km. Frýdlant nad Ostravicí patří mezi nejrychleji rozvíjející se obce s počtem obyvatel do 10 000. Disponuje kompletními službami, občanskou vybaveností, nespočtem domácích i nadnárodních firem.

Pozemek:	2 000,00 m^2
Užitná plocha:	385,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří 0,85
K2 Poloha – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná 1,00
K3 Provedení a vybavení – oceňovaná nemovitost se jeví srovnatelná 1,00
K4 Celkový stav – oceňovaná nemovitost se jeví jako horší 0,98
K5 Vliv pozemku – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny – internetové nabídky realitních kanceláří; Poloha – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná; Provedení a vybavení – oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná; Celkový stav - oceňovaná nemovitost se jeví jako horší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 280 000	385,00	16 312	0,83	**13 539**

Název:	**Prodej rodinného domu 446 m2, pozemek 859 m2**
Lokalita:	Janovice, okres Frýdek-Místek

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům 9+1 nacházející se na atraktivním, strategickém místě v centru obce Janovice. Dům o rozloze 446 m2, se třemi koupelnami, dvojgaráží a zahradou o výměře 702 m2 je prostorově výrazný a nachází se na malebném místě s výhledem na Beskydy a blízké okolí. Maximálně využitý prostor je ve všech třech podlažích budovy, Přízemí je přístupné ze zahrady. Zde je vybudována místnost pro účely podnikání s vlastním sociálním zařízením a přívodem vody do místnosti. Také se zde nachází dva další pokoje. V 1NP je zádveří, obývací pokoj s krbem propojený s jídelnou. Dále koupelna s WC, pracovna a vkusná kuchyň navazující na další pokoj. Ten je průchozí do garáže. V 2NP naleznete společnou otevřenou hernu, 3 místnosti a koupelnu s WC. Pokoje v patře disponují šatnami a samostatnými vstupy na lodžii. Vytápění domu plynovým kotlem a krbem umístěným v obývacím pokoji. Na udržované zahradě je vybudována zastřešená terasa. Cena je včetně kompletní výbavy interiéru a doplňků!

Pozemek:	859,00 m^2
Užitná plocha:	446,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internetové nabídky realitních kanceláří 0,85
K2 Poloha - oceňovaná nemovitost se jeví jako srovnatelná 1,00
K3 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost se jeví srovnatelná 1,00
K4 Celkový stav - oceňovaná nemovitost se jeví jako horší 0,95
K5 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost se jeví jako lepší 1,02

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 975 000	446,00	13 397	0,82	**10 986**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 298 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 163 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	26 053 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**17 163 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	302,15 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 185 800 Kč**
Zaokrouhleno na padesátitisíce	**5 200 000 Kč**

C.Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pomocí jednotlivých metod ocenění byly dosaženy následující výsledky ocenění:

Cena zjištěná podle cenového předpisu	5 482 490 Kč
Věcná hodnota – pouze stavby	4 505 010 Kč
Porovnávací hodnota – nemovitosti jako celek	5 200 000 Kč

Ocenění dle cenového předpisu (zjištěná cena) představuje aktuálně částku cca 5,5 mil. Kč. Zjištěná (administrativní) cena je prohlašována za „obvyklou“ výjimečně, a to v případech, kdy nelze obvyklou cenu odvodit porovnáním z existujícího trhu s nemovitostmi, případně ji alespoň odvodit suplovaně porovnáním například z realitních nabídek prodeje nemovitostí, či jiných databází

Rozvaha:
Vypočtená věcná hodnota staveb je s ohledem na koeficient pp odvozený z indexů trhu a polohy pp = 0,97 velmi blízká ceně zjištěné. Věcná hodnota samotných staveb a objektů je vypočtená ve výši cca 4,5 mil. Kč, když základní cena nových staveb (bez odpočtu za opotřebení) by se mohla pohybovat na úrovni celkem cca 7,3 mil Kč (reprodukční cena staveb).
Rozdíl mezi reprodukční cenou a věcnou hodnotou je způsobený opotřebením staveb a jejich technickým stavem. V našem konkrétním případě se jedná o nemovitost s velkou výměrou pozemků, když jejich celková výměra činí 5 590 m^2 (z toho stavební pozemky o celkové výměře 4 600 mn^2). Skutečně zastavěno stavbami evidovanými v katastru nemovitostí je jenom 177 m2. Zbylých cca 4 400 m2 pozemků je ve skutečnosti *„zahradou či nádvořím“ (vedeno jako trvalý travní porost)*. Zbytek pozemků netvořících funkční celek o výměře cca 1200 m^2 je ostatní plochou a lesem s výměrou 309 m^2. Z tohoto pohledu lze po nahlédnutí do územního plánu obce vyvozovat, že nemovitost má dobrý potenciál pro další rozvoj, například vyčleněním „nového“ stavebního pozemku.

Dobrý obraz o obvyklé (tržní) ceně nemovitostí dávají zejména metody porovnávací. V provedeném porovnávacím ocenění jsou zohledněny tržní charakteristiky oceňovaných nemovitostí. Byly posuzovány realitní nabídky prodeje rodinných domů v relevantní vzdálenosti od oceňované nemovitosti. Porovnávací cena nemovitosti jako celku by se mohla pohybovat odvozeně na cenové úrovni 5,2 mil Kč.

Aktuální otázkou je, zda nynější situace spojená s pandemií Covid19 ovlivňuje ceny nemovitostí. Obecně se již předpokládá, že koronavirová pandemie přinese vážnou ekonomickou krizi, jejíž rozsah zatím nikdo neví. Počítá-li se s podobným scénářem jako v roce 2008 a 2009, očekává se pokles cen nemovitostí. Realitní trh reaguje vždy se zpožděním. Momentálně lze očekávat stagnaci, kdy je možné ještě prodat za stávající relativně vysoké ceny. Pak teprve začnou ceny pravděpodobně klesat.

Účelem tohoto posouzení je poskytnout objednateli základní jednací a rozhodovací podklad, který bude sloužit pro odvození vyvolávací ceny pro předpokládanou veřejnou dražbu nemovitostí. Znalec pro tento účel odhaduje obvyklou cenu nemovitostí jako celku na úrovni porovnávací ceny, a to ve výši 5 200 000 Kč. *(slovy:pětmilionůdvěstětisíc Kč).*

D.ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitých věcí

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek Místek na LV č. **1330** v k.ú. a to: pozemek **parc.č. st. 967**, součástí pozemku je stavba rodinný dům čp. 529, dále pozemky **parc.č. st. 968,** součástí pozemku je stavba bez čp/če; **; parc.č. 678/4; parc.č.683/6; parc.č. 685/1; parc.č. 685/10 a parc.č. 2040/5,** včetně vedlejších staveb**,** součásti a příslušenství

obec Metylovice, okres Frýdek – Místek

by ke dni ocenění, tj. ke dni 27.7.2020 mohla činit

5 200 000 Kč

(slovy: pětmilionůdvěstatisíc Kč)

Závěr – prohlášení

Prohlašuji, že jsem na objednateli zcela nezávislý a ve věci podání tohoto posudku nejsem podjatý.

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.13

Ve Vlčovicích 19.8.2020 Ing. Ivan Viskupič

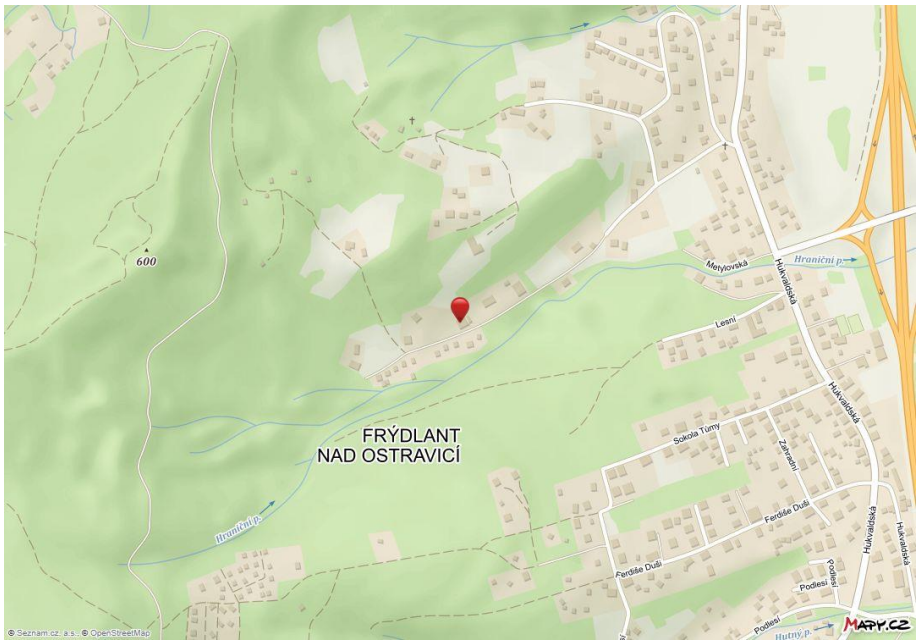
Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994 č.j. spr.3398/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 60/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 60/2020.

Podklady a přílohy

Umístění nemovitostí, Metylovice čp. 529	1
LV č. 1330, k.ú. Metylovice, stav ke dni 24.7.2020	5
Fotodokumentace	2

Mapa oblasti, Metylovice



Pozemky LV č. 1330 v k.ú. č. 693545

Vlastnictví LV č. 1330, k.ú. Metylovice

683/8
683/9
683/7
683/11
685/18
974
678/4
683/6
1007
685/1
968
685/17
967
685/10
685/16
1047
664/5
664/2
664/6
945
665/11
665/3
801
665/2
946
947
665/5
665/4
665/6
948
666/1
666/2
665/9
665/12
665/10

LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2020 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 70542019 pro AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **512184 Metylovice**

Kat.území: **693545 Metylovice** List vlastnictví: **1330**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Madureira Lobao De Carvalho Joao, č.p. 529, 73949 Metylovice **590111/7816**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 967	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Metylovice, č.p. 529, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 967				
St. 968	43	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 968				
678/4	309	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
683/6	396	ostatní plocha	neplodná půda	
685/1	1992	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
685/10	2431	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2040/5	285	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno vedení**
  vodovodní přípojky s právem přístupu za účelem případných oprav a rekonstrukce
  Oprávnění pro
  Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela: 683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10
  Povinnost k
  Parcela: 685/16
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2001.**
  V-5921/2001-802
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno vedení**
  vodovodní přípojky s právem přístupu za účelem případných oprav a rekonstruce
  Oprávnění pro
  Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela: 683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10
  Povinnost k
  Parcela: 685/17
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2002.**
  V-1203/2002-802
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

LV č. 1330, k.ú. Metylovice - strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2020 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **512184 Metylovice**
Kat.území: **693545 Metylovice** List vlastnictví: **1330**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno braní vody**
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 1047, Parcela: 685/16
  Povinnost k
  Parcela: 678/4
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2001.**
  V-5921/2001-802
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  - ve výši 2.350.000,- Kč, doba vzniku do 15.12.2060
  - do výše 2.820.000,- Kč, doba vzniku do 15.12.2060
  Oprávnění pro
  Fatu Hiva s.r.o., Ke Kamenině 453/18, Hrušov, 71100 Ostrava, RČ/IČO: 61247693
  Povinnost k
  Parcela: St. 967, Parcela: St. 968, Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela: 683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/533625-01/15/01-002/00/R ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 11:31:01. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
  V-1396/2016-802
  Listina **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 06.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2019.**
  V-2957/2019-802
  Pořadí k **12.02.2016 11:31**

  Související zápisy
  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/533625-01/15/01-002/00/R ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 11:31:01. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
  V-1396/2016-802

  Související zápisy
  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/533625-01/15/01-002/00/R ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2016 11:31:01. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
  V-1396/2016-802

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  - k zajištění pohledávky ve výši 227.999,52 Kč a příslušenství
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
  Povinnost k
  Parcela: St. 967, Parcela: St. 968, Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela:

LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2020 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **512184 Metylovice**
Kat.území: **693545 Metylovice** List vlastnictví: **1330**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj čj. 3253930/18/3208-80542-800267 ze dne 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2018 15:05:23. Zápis proveden dne 10.10.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
V-8687/2018-802

Pořadí k **18.09.2018 15:05**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj čj. 3253930/18/3208-80542-800267 ze dne 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2018 15:05:23. Zápis proveden dne 10.10.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
V-8687/2018-802

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj čj. 3253930/18/3208-80542-800267 ze dne 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2018 15:05:23. Zápis proveden dne 10.10.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
V-8687/2018-802

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- k zajištění pohledávky ve výši 23.919,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek, Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k
Parcela: St. 967, Parcela: St. 968, Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela: 683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č.j. 48002-220/8070/04.06.2019-02305/PE-1 ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2019 15:23:09. Zápis proveden dne 27.06.2019.**
V-4788/2019-802

Pořadí k **05.06.2019 15:23**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k
Madureira Lobao De Carvalho Joao, č.p. 529, 73949 Metylovice, RČ/IČO: 590111/7816

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-32053/2016 -11 ze dne 27.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 3

LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2020 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **512184 Metylovice**
Kat.území: **693545 Metylovice** List vlastnictví: **1330**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

27.12.2016 17:22:07. Zápis proveden dne 29.12.2016; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-18864/2016-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 967, Parcela: St. 968, Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela: 683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, 137 EX-32053/2016 -18 ze dne 05.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2017 18:03:52. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
Z-125/2017-802

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137 EX-32053/2016 -18. Právní moc ke dni 12.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2019 17:52:42. Zápis proveden dne 08.03.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
Z-1038/2019-802

Související zápisy
Dražební vyhláška

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-32053/2016 -69 - o odročení dražebního jednání ze dne 09.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2019 18:27:48. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
Z-3237/2019-802

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
Povinnost k
Parcela: St. 967, Parcela: St. 968, Parcela: 2040/5, Parcela: 678/4, Parcela: 683/6, Parcela: 685/1, Parcela: 685/10

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, č.j.-3487076/2018 /3208-80542-800267 ÚzP ve Frýdlantě nad Ostravicí ze dne 17.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2018 16:58:31. Zápis proveden dne 22.10.2018.**
Z-5527/2018-802

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.-3487076/2018 /3208-80542-800267. Právní moc ke dni 18.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2018 08:42:57. Zápis proveden dne 23.10.2018.**
Z-5549/2018-802

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2015 09:50:01. Zápis proveden dne 16.10.2015.**
V-9834/2015-802

Pro: **Madureira Lobao De Carvalho Joao, č.p. 529, 73949 Metylovice** *RČ/IČO:* **590111/7816**

LV č. 1330, k.ú. Metylovice – strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2020 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **512184 Metylovice**

Kat.území: **693545 Metylovice** List vlastnictví: **1330**

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

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
685/1	**74067**	**1992**
685/10	**74067**	**1761**
	74742	**670**

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.07.2020 10:45:59*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Fotodokumentace RD čp. 529

Vstupní hala a schodiště do 2.NP

Chodba 2. NP

Pokoj 2. NP

WC a koupelna 2. NP

interiér – obývací pokoj

kuchyň

Sauna a technická místnost

Voliéra na garáži

garáže

Úpravy kolem RD