

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9638-2102/2019

Objednatel znaleckého posudku: GESTORE v.o.s., Čechyňská 361/16,
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 680, Halenkov, okres Vsetín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.08.2019

Zpracováno ke dni: 13.08.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva
Vavříňová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 680 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1398, 337/12 v obci Halenkov, okres Vsetín, katastrální území Halenkov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 680, obec Halenkov
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 680, Halenkov, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Halenkov
Ulice:	
Katastrální území:	Halenkov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.08.2019. Prohlídka byla za přítomnosti pana Koňáříka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 1809

SJM Koňářík Radek, č. p. 680, 75603 Halenkov a Koňáříková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov

LV 1372

Koňářík Radek, č. p. 680, 75603 Halenkov 1/2

Koňáříková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 680 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 1398, 337/12 v obci Halenkov, okres Vsetín, katastrální území Halenkov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, je zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1993.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 5+1. V domě se nachází koupelna o výměře 2,54 m², pracovna o výměře 14,11 m², obývací pokoj o výměře 27,27 m², kuchyně o výměře 15,25 m², spíž o výměře 2,00 m², pokoj o výměře 18,16 m², pokoj o výměře 15,40 m², koupelna o výměře 7,56 m², chodba o výměře 13,46 m², chodba o výměře 2,40 m², ložnice o výměře 20,80 m², sklep o výměře 11,20 m², sklep o výměře 14,31 m², sklep o výměře 11,75 m², sklep o výměře 2,28 m², půda odhadem o výměře 30,00 m² a balkón o výměře 4 m². Podlahová plocha činí 138,95 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 212,49 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Orientace obytných prostor je na sever, východ a západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou koberce, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě jsou na podlaze koberce. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Dalším vybavením domu je digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdroj vody je ze studny, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler a solární ohřev.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení je zastaralé a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků a dřevěný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je rovinný. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné

břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno a je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí pozemku je vedlejší zděná stavba.

Dům je situovaný v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ano
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1993
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená

	Orientace oken obytných místností	sever, východ, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák		
	Dispozice RD	5+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²
		Pokoj	Pracovna	14,11 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	27,27 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	15,25 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,16 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	7,56 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,46 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,40 m ²
		Pokoj	Ložnice	20,80 m ²
		Podlahová plocha 138,95 m ²		
		Příslušenství	Sklep	11,20 m ²
		Příslušenství	Sklep	14,31 m ²
		Příslušenství	Sklep	11,75 m ²
		Příslušenství	Sklep	2,28 m ²
		Příslušenství	Půda	30,00 m ²
		Příslušenství	Balkon	4,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 212,49 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler, solární ohřev		

	Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: koberce ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý
	Vady rodinného domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: zastaralý prvek rozvody: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	vedlejší zděná stavba
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Přístup k oceňované nemovitosti přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno, bez vlivu na cenu obvyklou. Dle vyjádření pana Koňáříka a dle katastru nemovitostí je stejná situace s taktó nevyřešeným přístupem pro všechny nemovitosti v dané lokalitě.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.08.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 680, obec Halenkov

Rodinný dům č.p. 680 obec Halenkov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Halenkov, okres Vsetín	138.95 m ² , 5+1, podsklepený: celkové	Velmi dobrý	680 m ²	sklepní a půdní prostory, vedlejší stavba
1	Halenkov, okres Vsetín	240 m ² , Patrový	Velmi dobrý	638 m ²	2 bytové jednotky
2	Zděchov, okres Vsetín	140 m ² , Patrový	Velmi dobrý	80 m ²	
3	Halenkov, okres Vsetín	125 m ² , Patrový	Dobrý	1597 m ²	
4	Nový Hrozenkov, okres Vsetín	110 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2225 m ²	stodola a dílna
5	Halenkov, okres Vsetín	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	800 m ²	venkovní posezení s krbem

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16.041,67 Kč	0.9	14.437,50 Kč	1.00	0.95	1.00	0.97	0.98	1.00	0.9031	15.986,60 Kč
2	19.285,71 Kč	0.9	17.357,14 Kč	1.00	1.00	1.00	0.70	0.88	1.00	0.6160	28.177,18 Kč
3	13.400,00 Kč	Nepoužit	13.400,00 Kč	1.00	1.01	0.90	1.26	0.88	1.00	1.0079	13.294,97 Kč
4	26.272,73 Kč	0.9	23.645,45 Kč	1.00	1.01	1.00	1.30	0.90	1.00	1.1817	20.009,69 Kč
5	20.555,56 Kč	0.9	18.500,00 Kč	1.00	0.98	1.00	1.07	0.90	1.00	0.9437	19.603,68 Kč
Celkem průměr											19.414,43 Kč
Minimum											13.294,97 Kč
Maximum											28.177,18 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.620,80 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13.793,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											25.035,23 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

19.414,43 Kč/m²

*

138,95 m²

= 2.697.634 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.698.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 680 obec Halenkov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Halenkov, okres Vsetín	138.95 m ² , 5+1, podsklepený: celkové	Velmi dobrý	680 m ²	sklepní a půdní prostory, vedlejší stavba
1	Halenkov, okres Vsetín	240 m ² , Patrový	Velmi dobrý	638 m ²	2 bytové jednotky
2	Zděchov, okres Vsetín	140 m ² , Patrový	Velmi dobrý	80 m ²	
3	Halenkov, okres Vsetín	125 m ² , Patrový	Dobrý	1597 m ²	
4	Nový Hrozenkov, okres Vsetín	110 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2225 m ²	stodola a dílna
5	Halenkov, okres Vsetín	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	800 m ²	venkovní posezení s krbem

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.041,67	0,90	14.437,50
2	19.285,71	0,90	17.357,14
3	13.400,00	-	13.400,00
4	26.272,73	0,90	23.645,45
5	20.555,56	0,90	18.500,00
Maximální hodnota		23.645,45	(případ č.4)
Minimální hodnota		13.400,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,7646	OK
Aritmetický průměr		17.468,02	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 680 obec Halenkov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Halenkov, okres Vsetín	138.95 m ² , 5+1, podsklepený: celkové	Velmi dobrý	680 m ²	sklepní a půdní prostory, vedlejší stavba	X
1	Halenkov, okres Vsetín	240 m ² , Patrový	Velmi dobrý	638 m ²	2 bytové jednotky	2
2	Zděchov, okres Vsetín	140 m ² , Patrový	Velmi dobrý	80 m ²		1
3	Halenkov, okres Vsetín	125 m ² , Patrový	Dobrý	1597 m ²		3
4	Nový Hrozenkov, okres Vsetín	110 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2225 m ²	stodola a dílna	2
5	Halenkov, okres Vsetín	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	800 m ²	venkovní posezení s krbem	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	16.041,67	0,90	14.437,50	2	28.875,00
2	19.285,71	0,90	17.357,14	1	17.357,14
3	13.400,00	-	13.400,00	3	40.200,00
4	26.272,73	0,90	23.645,45	2	47.290,90
5	20.555,56	0,90	18.500,00	3	55.500,00
Mezisoučet				11	189.223,04
<u>Celkem</u>					<u>17.202,09</u>

Základní cena: 17.202,09 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.202,09 * 1,0000 = 17.202,09 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

17.202,09 Kč/m²

* 138,95 m²

= 2.390.230,41 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.390.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

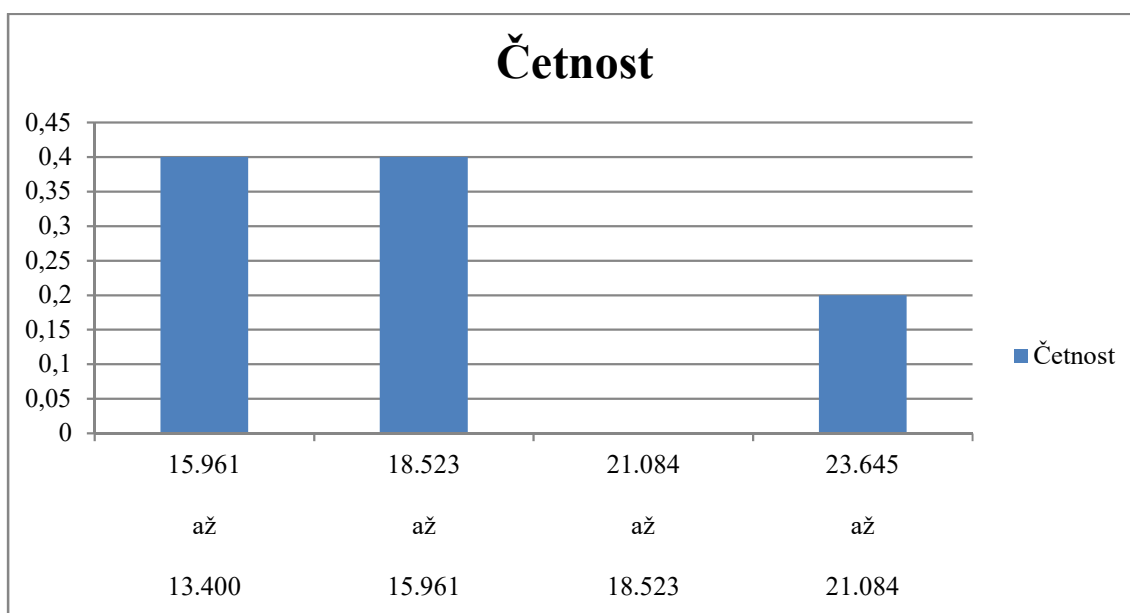
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.042	0,90	14.437,50
2	19.286	0,90	17.357,14
3	13.400	-	13.400,00
4	26.273	0,90	23.645,45
5	20.556	0,90	18.500,00

Střední hodnota	17.468,02
Medián	17.357,14
Rozdíl max-min	10.245,45
Minimum	13.400,00
Maximum	23.645,45

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
13.400	až	15.961	2	0.4
15.961	až	18.523	2	0.4
18.523	až	21.084	0	0
21.084	až	23.645	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **13.400,00 Kč/m²** do **18.522,72 Kč/m²**

* 138,95 m²

od **1.861.930,00 Kč** do **2.573.731,94 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.860.000,-- Kč** do **2.570.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.698.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.390.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.860.000,-- Kč do 2.570.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.698.000 Kč

Slovy: dvamilionyšestsetdevadesátosmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.10.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9638-2102/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 1809

Katastrální území: [Halenkov \[636878\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Koňářík Radek a Koňáříková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Číslo
Halenkov č. p. 680, na pozemku p. č. st. 1398

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#).


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.09.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální. Pod vidiuším 1809/9. Kubylov, 78211 Praha 6.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištěm zasílejte přímo na jejich e-mailovou adresu.
Uživatelská podpora: <http://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 284 044 455

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rizici	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 680
Obec:	Halenkov [542679]
Část obce:	Halenkov [36871]
Katastrální území:	Halenkov [656878]
Číslo LV:	1809
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1398
Typ stavby:	budova s číselným popisem
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

SIM Koňánek Radek a Koňáneková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 65a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

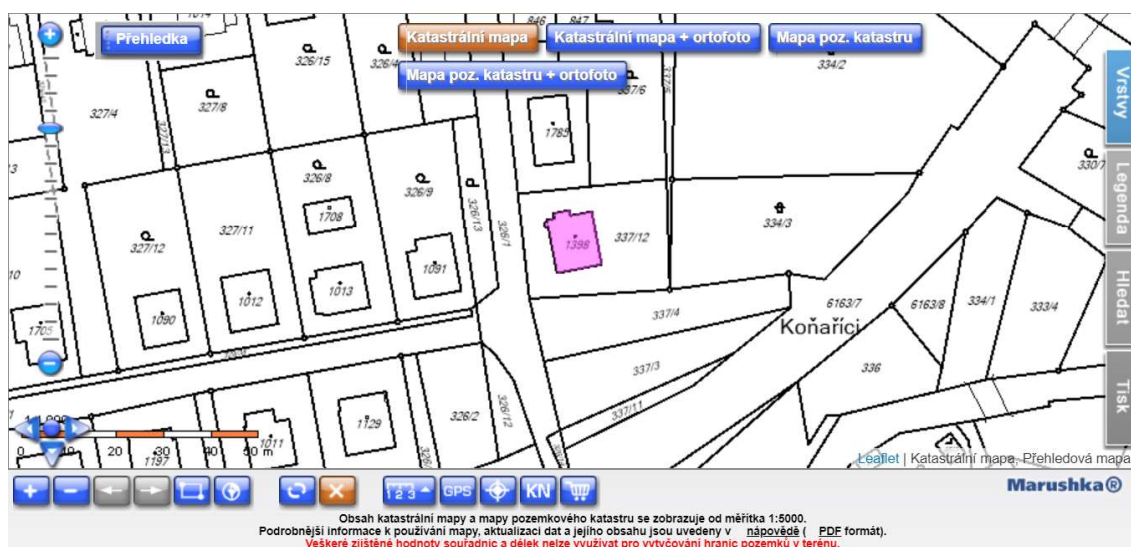
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Koňánek Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Koňáneková Marie
Zahájení exekuce - Koňánek Radek
Zahájení exekuce - Koňáneková Marie

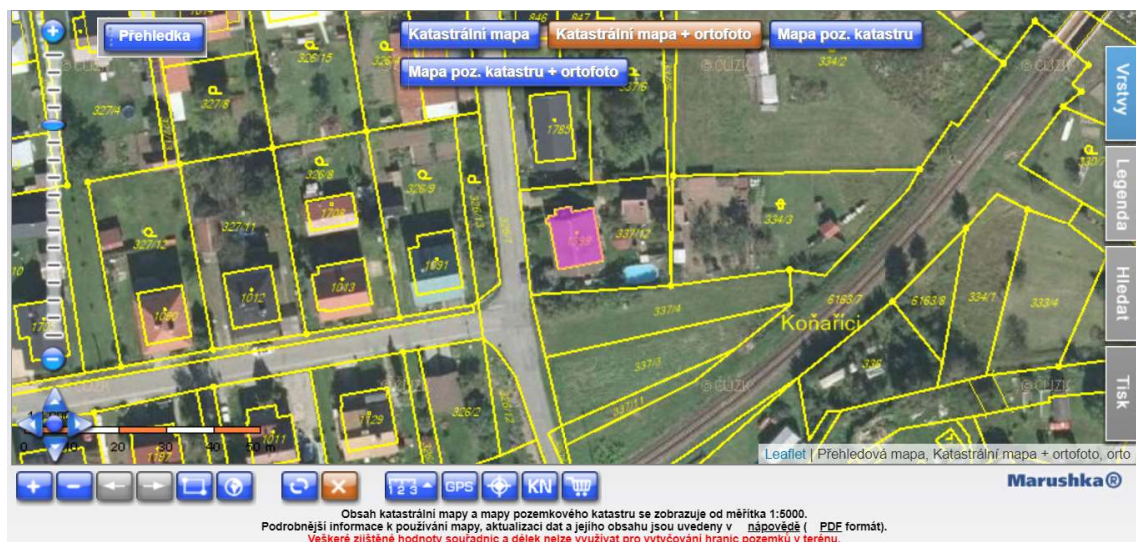
Rizici, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.05.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Provozní středisko 1801/9, Kobylisy, 10211 Praha 6
Podání úřadu katastrálním úřadem a provozovatelem můžete přímo na jejich e-mail adresu
Uživateléka podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 296 044 455





Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1372
Katastrální území:	Halenkov (636878)
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koňářík Radek, č. p. 680, 75603 Halenkov	1/2
Koňáříková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1398
337/12

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

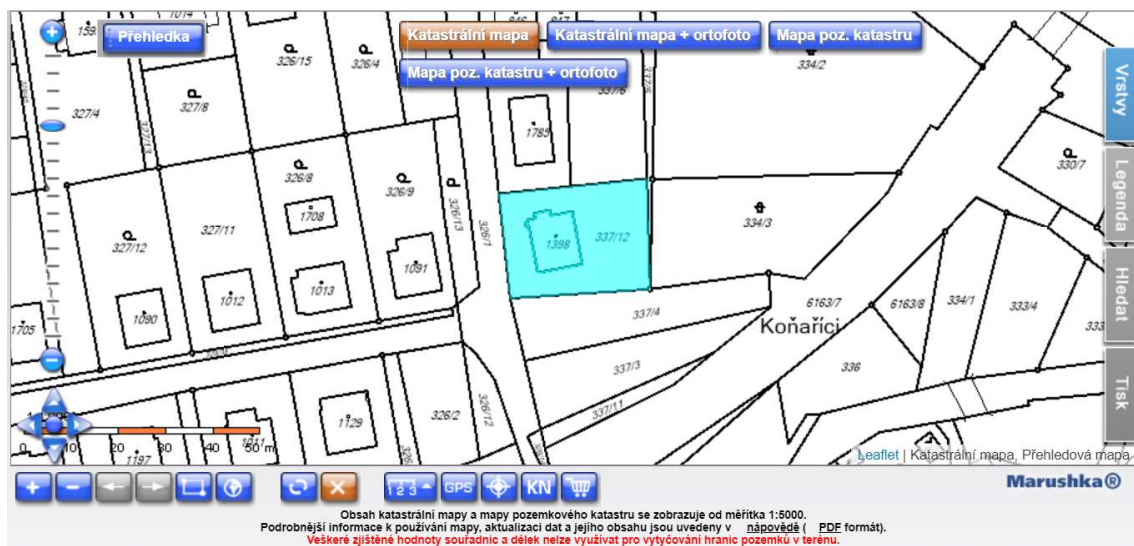
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#).


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.09.2019 13:00:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1398
Obec:	Halenkov 1542679
Katastrální území:	Halenkov 15368781
Číslo LV:	1372
Výměra [m²]:	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Učtení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 680



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koňářík Radek, č. p. 680, 75603 Halenkov	1/2
Koňáříková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozšířené stavební území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 68a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

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

Zahájení exekuce - Koňářík Radek

Zahájení exekuce - Koňáříková Marie

☒ **Různí, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jižní území, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

Zobrazení údajů má informativní charakter. Platnost k 08.10.2019 13:00:00

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální. Pod vlivem 1800/16. listopadu, 18/11 Praha 0
 Podání učiněná katastrálním úřadem a pracovním zašlejte přímo na e-mail [e-mail](#)
 Ústřední kontaktní adresa: <https://info.cizka.cz> tel. +420 234 044 455

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku							
Parcelní číslo:	337/13						
Obec:	Halenkov 7542579						
Katastrální území:	Halenkov 636878						
Číslo LV:	1372						
Výměra (m ²):	567						
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí						
Mapový list:	KMD						
Určení výměry:	jiným čistým způsobem						
Způsob využití:	jiná plocha						
Druh pozemku:	ostatní plocha						

Sousední parcely							
------------------	--	--	--	--	--	--	--

Vlastníci, jiní oprávnění							
Vlastnické právo							Podíl
Košálek Radek, č. p. 680, 75603 Halenkov							1/2
Košálková Marie, č. p. 680, 75603 Halenkov							1/2

Způsob ochrany nemovitosti							
Název							
rozšířené chráněné území							

Seznam BPEJ							
Parcela nemá evidované BPEJ.							

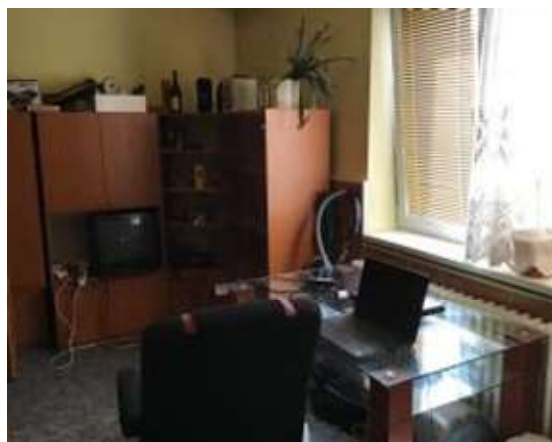
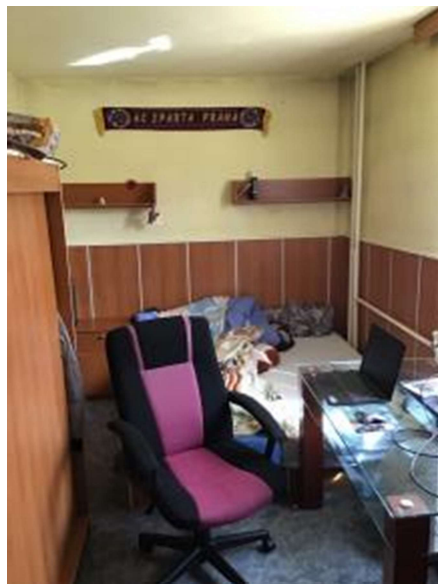
Omezení vlastnického práva							
Typ							
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu							
Zástavní právo smluvní							
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu							

Jiné zápisy							
Typ							
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti							
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Košálek Radek							
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Košálková Marie							
Zahájení exekuce Košálek Radek							
Zahájení exekuce Košálková Marie							

<input checked="" type="checkbox"/> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj							
Nemovitost je v cizím obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj , Katastrální pracoviště Vsetín							

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k: 08.09.2019 13:00:00

Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 240 m²,
Halenkov, okres Vsetín**

Celková cena: 3.850.000 Kč

Adresa: Halenkov, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 850 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	158
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	240
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	280
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	638
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Halenkov, který prošel dostavbou a kolaudací v roce 2011. K dispozici dvě samostatné jednotky 2+1, které lze jednoduchou stavební

úpravou propojit. Dům je zateplený včetně odvětrané fasády. Náš finanční specialista Vám nabídne nejvhodnější financování této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

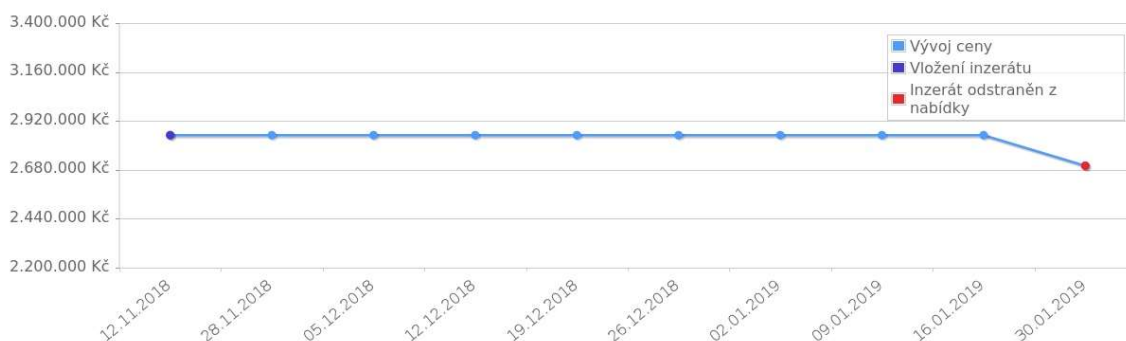


Prodej, Rodinný dům, 140 m², Zděchov, okres Vsetín

Celková cena: 2.700.000 Kč

Adresa: Zděchov, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 700 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Zastavěná plocha (m2)	80
Typ domu	Patrový	Plocha užitná	140
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	80

Slovní popis

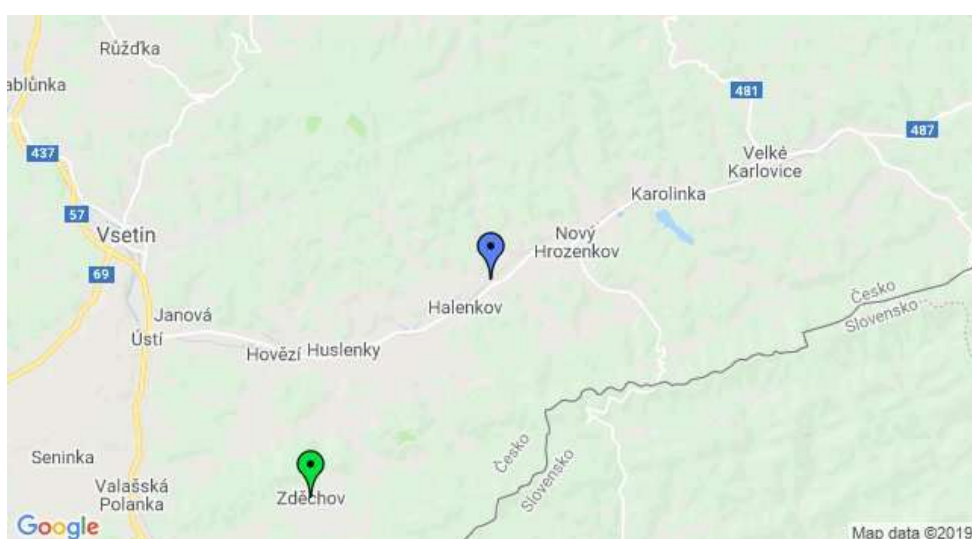
Ve výhradním zastoupení nabízím prodeji zděný dům v malebné valašské obci Zděchov. Stavbu z roku 1992 je možné využívat jako rodinný dům pro trvalé bydlení nebo jako rekreační chalupu. Přízemí domu dominuje velký obývací pokoj s krbem, kuchyňským koutem a přímým vstupem na terasu. Dále se zde nachází samostatné WC a technické místnosti. V prvním patře se nachází samostatný vstup, společenský pokoj, ložnice a koupelna. Podkroví je přizpůsobeno k přespávání většího počtu osob. Interiér domu je pečlivě zpracován a ve velmi dobrém stavu. Dům se prodává včetně vybavení nebo dle dohody. Topení je ústřední pomocí kotle na tuhá paliva nebo elektrokotlem. Voda z vlastní studny, odpady jsou řešeny lokálně. Průkaz energetické náročnosti se zpracovává, prozatím uvádíme třídu G. Zastavěná plocha domu je 80m², velikost pozemku 1384m². V obci je základní občanská vybavenost, mateřská a základní škola,

knihovna, pošta, obchod, autobusová linka. Doporučuji prohlídku, kontaktujte makléře pro stanovení termínu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 125 m²,
Halenkov, okres Vsetín**

Celková cena: 1.675.000 Kč

Adresa: Halenkov, okres Vsetín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Cena dle kupní smlouvy	1 675 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	21.08.2017	Zastavěná plocha (m2)	125
Číslo řízení	V-4123/2017	Plocha užitná	125
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1597
Typ domu	Patrový		

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 110 m², Nový Hrozenkov, okres Vsetín

Celková cena: 2.890.000 Kč

Adresa: Nový Hrozenkov, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nový Hrozenkov, okres Vsetín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 890 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	95
Poznámka k ceně	2 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha užitná	110
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	110
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	2225
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům o vel. 5+1, 110.m2, v obci Nový Hrozenkov, okr. Vsetín. Čistá, udržovaná nemovitost je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a nachází se v klidné a žádané lokalitě obce. Dům prošel částečnou rekonstrukcí interiéru a je podsklepený. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a krbovými kamny s výměníkem. K nemovitosti náleží větší stodola s dílnou a hospodářským zázemím - rovněž ve velmi dobrém stavu, bez nutných investic. Za domem se nachází zahrada-sad,

s vzrostlými ovocnými stromy o výměře 1.734 m² a okrasná zahrada v přední části pozemku před domem. Celková výměra parcely je 2.225 m². Na pozemku je studna a nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci. V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost - škola - devítiletka, školka, zdravotní středisko, obchody. Vzhledem k atraktivní poloze obce lze využívat lyžařská střediska, cyklotrasy, přírodní jezero "Balaton", turistické trasy atd. Nemovitost je rovněž vhodná jako investiční příležitost k případnému pronájmu. Cena domu je včetně veškerého vybavení a je rovněž možná výměna za byt 3+1, 4+1, ve Val. Meziříčí s doplatkem. Bližší informace u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 180 m²,
Halenkov, okres Vsetín**

Celková cena: 3.700.000 Kč

Adresa: Halenkov, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 700 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	235
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	180
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	200
Stav objektu	Velmi dobrý	Plocha přidruženého pozemku	800

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné a tiché lokalitě na okraji obce. Jedná se o dvoupodlažní podsklepený dům o dispozici 3+1 s garáží. V 1. NP se nachází kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC. V 2. NP se nachází 2 pokoje s možností vybudování koupelny. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, nebo kotlem na tuhá paliva a elektro kotlem. U domu je venkovní posezení s kuchyňkou, krbem a zahrada. Doporučujeme prohlídku, v případě zájmu Vám pomůžeme s financováním.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost