

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4192-492/2014

O ceně pozemku p.č.st.7, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 319 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.49 v místní části Količín, obec Holešov, včetně příslušenství a pozemku p.č.49, zahrada, o velikosti 538 m², vše zapsáno na LV č.388 pro k.ú.Količín



Objednatel znaleckého posudku:

Pan JUDr. Petr Konečný
V Tůních 1636/1
120 00 Praha 2

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 16.12.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Tršicích 16.12.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.7, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 319 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.49 v místní části Količín, obec Holešov, včetně příslušenství a pozemku p.č.49, zahrada, o velikosti 538 m², vše zapsáno na LV č.388 pro k.ú.Količín

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Količín 49
769 01 Holešov
Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Holešov
Katastrální území: Količín
Počet obyvatel: 11 772

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 560,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{888,84 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.12.2014 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti, p.Marka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.388 pro k.ú.Količín
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: 770929/4395, Pan Tomáš Marek, Količín 49, 769 01 Holešov, vlastnictví:
SJM

866228/5775, Paní Žaneta Marková, Količín 49, 769 01 Holešov, vlastnictví:
SJM

Vlastníci pozemku: 770929/4395, Pan Tomáš Marek, Količín 49, 769 01 Holešov, vlastnictví:
SJM

866228/5775, Paní Žaneta Marková, Količín 49, 769 01 Holešov, vlastnictví:
SJM

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je řadový vnitřní rodinný dům, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími (2.NP cca 2/3 plochy podlaží). Je zděný. Má sedlovou střechu, krytina je z pozinkovaného plechu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená, fasáda je vápenná stříkaná. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, PVC, betonu a koberců. Schody jsou železobetonové s povrchem z PVC. V přízemí je byt dispozice 2+1, bez vybavení kuchyně, WC je splachovací, koupelna s vanou. V patře jsou další dvě obytné místnosti a chodba. Vytápění v domě je ústřední s plynovým kotlem a kotlem na pevná paliva. Teplá voda je z boileru. Stav domu je průměrný, celkové vybavení je standardní až podstandardní. Stáří domu nezjištěno. Dle vlastníka byl původní dům ve 40.letech vypálen, následně zrekonstruován, a cca před 15 lety proběhla modernizace interiéru. Dům je napojen na elektřinu, vodu z vlastní studny, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba, garáž, studna a porosty.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s RD

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s RD

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,860$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,860 = 0,774$$

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/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	888,84		0,774		687,96
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 7	319,00	687,96	219 459,24
§ 4 odst. 1	zahraďa	49	538,00	687,96	370 122,48
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					589 581,72

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:
Svislá nosná konstrukce:
Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

Počet nadzemních podlaží:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

§ 13, typ B

zděná

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

se šikmou nebo strmou střechou

se dvěma nadzemními podlažími

111

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,860$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,774$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	11,86*9,77+3,2*5,2	=	132,51
2.NP	11,86*9,77	=	115,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	132,51 m ²	2,90 m
2.NP	115,87 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	11,86*9,77*5,66+3,2*5,2*3,2	=	709,08 m ³
zastřešení	115,87*4,18/2	=	242,17 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	709,08 m ³
zastřešení	Z	242,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		951,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	plné a prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S 22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S 8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S 5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S 3,20	100	1,00	3,20

6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

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

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 951,25 m³ * 4 005,86 Kč/m³

=	1 975,-
*	0,9590
*	1,0000
*	2,1150
=	4 005,86
=	3 810 574,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 125 = 72,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 72,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Rodinný dům - zjištěná cena

Cena staveb celkem

Pozemky s RD - zjištěná cena

*	0,280
=	1 066 960,81 Kč
*	0,774
=	825 827,67 Kč
=	825 827,67 Kč
=	825 827,67 Kč
=	1 415 409,39 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpótu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky s RD	3 538 966,30 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	3 538 966,30 Kč
Celkem	3 538 966,30 Kč
<u>Rekapitulace cen bez odpótu opotřebení, celkem</u>	<u>3 538 966,30 Kč</u>

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky s RD	1 415 409,40 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	1 415 409,40 Kč
Celkem	1 415 409,40 Kč
<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>1 415 409,40 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 415 410,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístapnácťtisícčtyřístadeset Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 64.877,50 Kč s příslušenstvím - Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Praha 10, Strašnice, 100 00 Praha 10, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 139.429,12 Kč s příslušenstvím - Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, Radlice, 150 57, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 6.713,89 Kč s příslušenstvím - OSPEN s.r.o., Hradecká 1383, 53501 Přelouč, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 189.100,14 Kč s příslušenstvím a náklady - Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha 4, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím a náklady - Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 771 27 Olomouc, Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 2.060.000,- Kč s příslušenstvím - Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, Radlice, 150 57, Zahájení exekuce 137EX-7325/2014-11 ze dne 24.4.2014, Zahájení exekuce 103EX-59096/2013-6 ze dne 23.1.2014, Zahájení exekuce 103EX-36142/2012-6 ze dne 23.9.2013, Zahájení exekuce 070EX-2725/2013-5 ze dne 14.7.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 103EX-59096/2013-16 ze dne 3.2.2014, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 103EX-36142/2013-13 ze dne 24.9.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 070EX-2725/2013-21 ze dne 16.9.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 081EX-27823/2012-037JH ze dne 15.10.2012, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 057EX-422/2012-36 ze dne 30.5.2012, Nařízení exekuce 12EXE-1748/2012-11 ze dne 21.8.2012, Nařízení exekuce 10EXE-575/2012-12 ze dne 5.3.2012. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

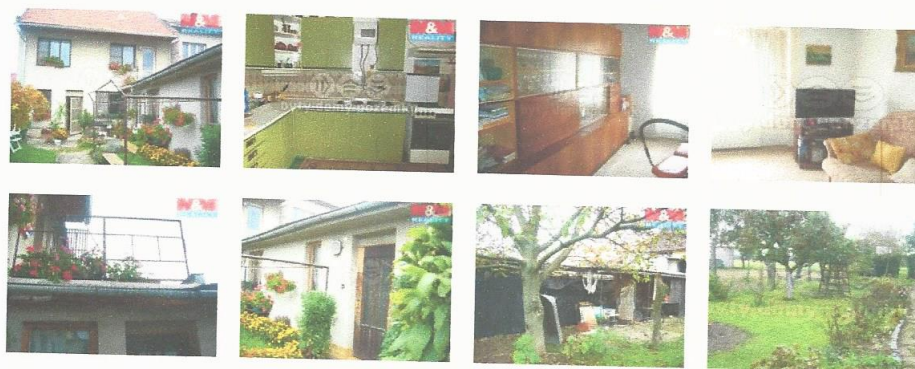




Prodej rodinného domu v Holešově, Všetuly. Klidná lokalita v pěkném prostředí. K domu náleží pozemek 380m². Dům je dispozičně řešen jako 3+1, v přízemí se nachází kuchyňský kout s obývacím pokojem, koupelna s vanou i sprchovým koutem, wc. V patře jsou další 2 pokoje. Dům má novou plechovou střechu (není na fotkách), jinak je dům v pěkně udržovaném stavu, částečně podsklepený, vytápění: plynový kotel, nízké náklady na bydlení. K domu patří zahrada s ovocnými stromy, skleník, krb a dílna. Klidné bydlení s dobrou občanskou vybaveností. Požadovaná cena 1.499.000,- Kč.

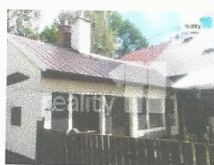


Prodej cihlového RD 4+1 s oplocenou zahradou v obci Količín u Holešova. V přízemí se nachází předstíh, prostorný obývací pokoj, kuchyně, koupelna a WC. V patře jsou situovány 3 pokoje a WC. V podkroví pracovna a půda. K domu náleží průjezd, garáž, dílna a skladovací prostory. Za domem krásná udržovaná zahrada s ovocnými stromy o výměře 531m², zastavěná plocha 349m². Požadovaná cena 1.380.000,- Kč.





rodinný dům s okrasnou zahrádkou v Količíně. Dům je patrový, dispozičně řešen jako 4+1, s možností vybudování podkrovní. Kuchyně s kuchyňskou linkou a jídelním koutem, obývací pokoj, 3 ložnice, 2x sociální zařízení, kotelná, sklep, dvorek s posezením, dílna, kůlna, průjezd a garáž. Příjezd i ze strany zahrady. Požadovaná cena 1.470.000,- Kč včetně provize.



prodej rodinného domu 3+1 v Holešově část Všetuly o zastavěné ploše a nádvoří 183 m². K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 197 m². Dispozice domu jsou řešeny tak, že v přízemí se nachází kuchyně s obývacím pokojem a sociální zázemí. Koupelna je s vanou i sprchovacím koutem. V I.NP se nachází dva pokoje. Dům je podsklepený. Topení je na plynový kotel. Dům je udržovaný a modernizací zde vznikne velmi pěkné bydlení. Na ovocné zahradě je možné využívat krb a skleník. V nedávné době zde byla rekonstruována nová střecha. Požadovaná cena 1.350.000,- Kč včetně poplatků.

Obvyklou cenu vedlejší stavby, garáže, studny, venkovních úprav a porostů určuji částkou 50.000,- Kč (obsaženo v celkové obvyklé ceně).

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.400.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na 1.400.000,- Kč.

Slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

V Tršicích 16.12.2014

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4192-492/2014 znaleckého deníku.



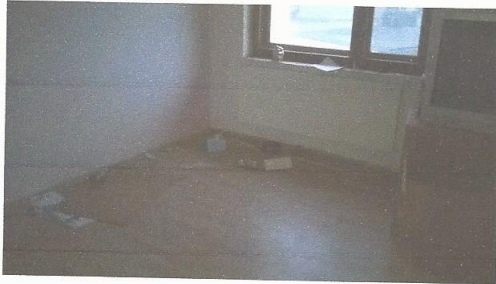
E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 388 ze dne 6.8.2014	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	3

Fotodokumentace nemovitosti

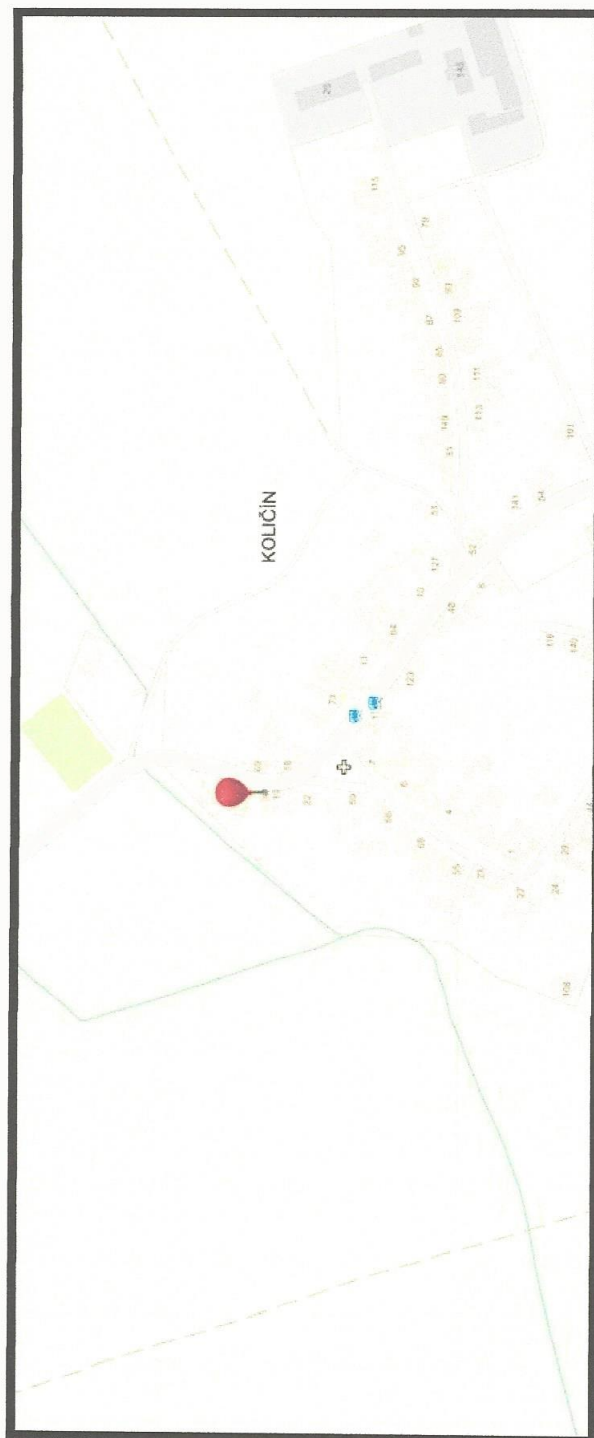


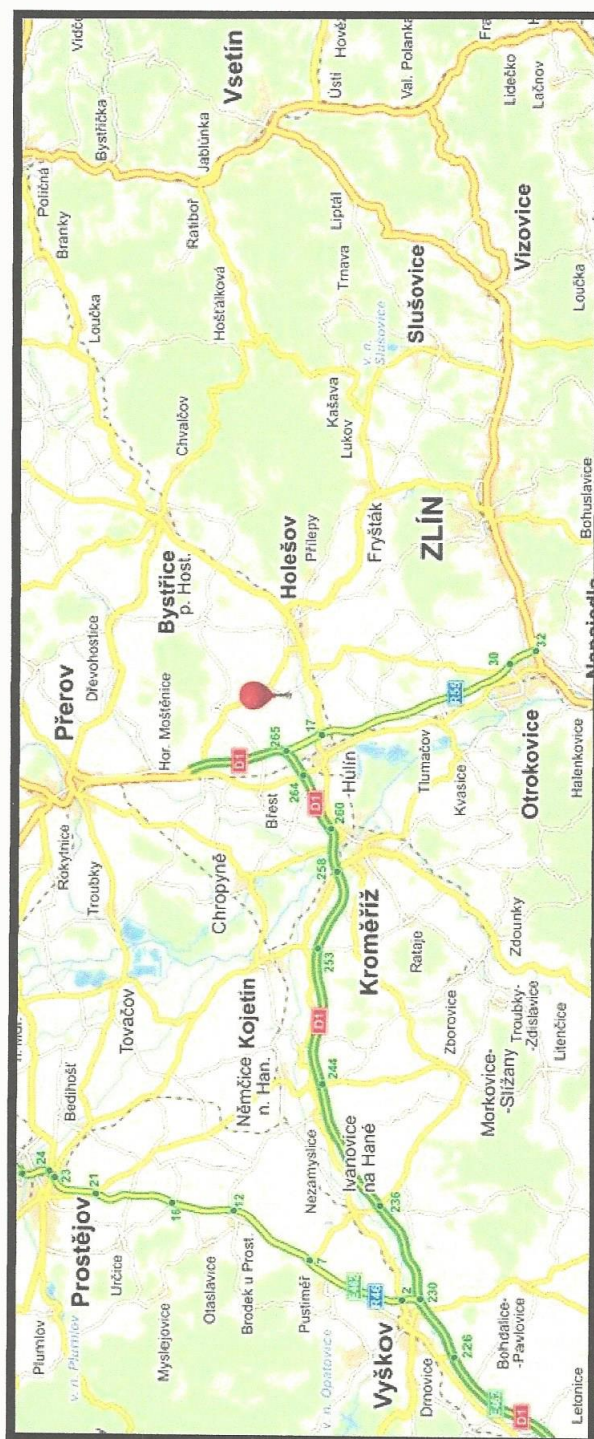




Mapa oblasti







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2014 07:55:24

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSB40INS14074/2014 pro Petr Konečný, JUDr.

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588458 Holešov

Kat.území: 668141 Količín

List vlastnictví: 388

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Marek Tomáš a Marková Žaneta, Količín 49, 76901 Holešov	770929/4395	
	866228/5775	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 7	319	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Količín, č.p. 49, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7				
49	538	zahrađa		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

- jistina ve výši 64.877,50 Kč s příslušenstvím

- na nemovitosti v SJM povinného: Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: St. 7

V-221/2014-740

a.s., Vinohradská 3218/169, Parcela: 49

V-221/2014-740

Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

49241397

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Přerov; č.j.: 103 Ex-59096/2013 -17 ze dne 03.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 25.04.2014.

V-221/2014-740

Pořadí k 03.02.2014 14:23

o Zástavní právo exekutorské

- jistina ve výši 139.429,12 Kč s příslušenstvím

- na nemovitosti v SJM povinného: Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Československá obchodní banka, a. Parcela: St. 7

Z-4565/2013-740

s., Radlická 333/150, Radlice, Parcela: 49

Z-4565/2013-740

15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Přerov; č.j.: 103 Ex-36142/2013 -14 ze dne 24.09.2013.

Z-4565/2013-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

- jistina ve výši 6.713,89 Kč s příslušenstvím

- na nemovitosti ve společném jmění povinného: Marek Tomáš, RČ: 770929/4395 a manželky povinného

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2014 07:55:24

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588458 Holešov

Kat.území: 668141 Količín

List vlastnictví: 388

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

OSPEN s.r.o., Hradecká 1383, 53501
Přelouč, RČ/IČO: 25262823Parcela: St. 7
Parcela: 49

Z-4473/2013-740

Z-4473/2013-740

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní
exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, Nymburk; Sp.zn. 070 Ex-2725/2013 -22 ze dne
16.09.2013.

Z-4473/2013-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

jistina ve výši 189.100,14 Kč s příslušenstvím, náklady soudního řízení a náklady
exekuce

- nemovitosti v SJM povinného: 1) Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

2) Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782Parcela: St. 7
Parcela: 49

Z-4821/2012-740

Z-4821/2012-740

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní
exekutor JUDr. Marcel Smékal, Praha-východ; č.j. 081 EX-27823/2012 -024 JH ze dne
14.09.2012. Právní moc ke dni 17.10.2012.

/-024

Z-4821/2012-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

- jistina ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím, náklady soudního řízení a náklady
exekuce

- na nemovitosti ve společném jmění manželů povinného: Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Statutární město Olomouc, Horní
náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 00299308Parcela: St. 7
Parcela: 49

Z-3699/2012-740

Z-3699/2012-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva
na nemovitosti soudní exekutor Mgr. Ing. Radim Opletal, Olomouc; Č.j.: 057EX-422/2012
-36 ze dne 30.05.2012. Právní moc ke dni 19.06.2012.

Z-3699/2012-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2.060.000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324Parcela: St. 7
Parcela: 49

V-1273/2007-740

V-1273/2007-740

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.07.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.07.2007.

V-1273/2007-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

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

Marek Tomáš, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO:
770929/4395

Z-8376/2014-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2014 07:55:24

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588458 Holešov

Kat.území: 668141 Količín

List vlastnictví: 388

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7325/2014 -11 ze dne 24.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2014. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8376/2014-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Marek Tomáš, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO: 770929/4395

Z-1894/2014-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103 Ex-59096/2013 -6 ze dne 23.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-1894/2014-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Marková Žaneta, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO: 866228/5775

Z-1894/2014-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103 Ex-59096/2013 -6 ze dne 23.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-1894/2014-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Marek Tomáš, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO: 770929/4395

Z-15512/2013-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor. úřadu Přerov 103 Ex-36142/2013 -6 ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Přerov

Z-15512/2013-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Marková Žaneta, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO: 866228/5775

Z-15512/2013-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor. úřadu Přerov 103 Ex-36142/2013 -6 ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Přerov

Z-15512/2013-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Marek Tomáš, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO: 770929/4395

Z-7552/2013-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-2725/2013 -5 ze dne 14.07.2013; uloženo na prac. Nymburk

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2014 07:55:24

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588458 Holešov

Kat.území: 668141 Količín

List vlastnictví: 388

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-7552/2013-208

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- v SJM povinného: Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Parcela: St. 7

Z-223/2014-740

Parcela: 49

Z-223/2014-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Přerov; č.j.: 103 Ex-59096/2013 -16 ze dne 03.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 07.02.2014.

Z-223/2014-740

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- v SJM povinného: Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Parcela: St. 7

Z-4564/2013-740

Parcela: 49

Z-4564/2013-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Přerov; č.j.: 103 Ex-36142/2013 -13 ze dne 24.09.2013.

Z-4564/2013-740

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- v SJM povinného: Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

Parcela: St. 7

Z-4472/2013-740

Parcela: 49

Z-4472/2013-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, Nymburk; Sp.zn. 070 Ex-2725/2013 -21 ze dne 16.09.2013.

Z-4472/2013-740

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- nemovitosti v SJM povinného: 1) Marek Tomáš, RČ: 770929/4395

2) Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Parcela: St. 7

Z-4164/2012-740

Parcela: 49

Z-4164/2012-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, Praha-východ; č.j. 081 EX-27823/2012 -037JH ze dne 15.10.2012.

Z-4164/2012-740

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ve společném jmění manželů povinného: Marková Žaneta, RČ: 866228/5775

Parcela: St. 7

Z-2246/2012-740

Parcela: 49

Z-2246/2012-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní exekutor Mgr. Ing. Radim Opletal, Olomouc; Č.j.: 057EX-422/2012 -36 ze dne 30.05.2012.

Z-2246/2012-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní exekutor Mgr. Ing. Radim Opletal, Olomouc; Č.j.: 057EX-422/2012 -36 ze dne 30.05.2012. Právní moc ke dni 19.06.2012.

Z-3699/2012-740

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2014 07:55:24

Obec: 588458 Holešov

List vlastnictví: 388

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

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal

Marek Tomáš, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO:
770929/4395

Z-7905/2012-708

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12 EXE-1748/2012 -11 ze dne 21.08.2012; uloženo na prac. Kroměříž

Z-7905/2012-708

2-1903/2012-108
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 12EXE-1748/2012 -11.
Právní moc ke dni 17.10.2012; uloženo na prac. Kroměříž

Z-10585/2012-708

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal

Marková Žaneta, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO:
866228/5775

Z-7905/2012-708

2-7905/2012-708
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12 EXE-1748/2012 -11 ze dne 21.08.2012; uloženo na prac. Kroměříž

Z-7905/2012-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 12EXE-1748/2012 -11.
Právní moc ke dni 17.10.2012; uloženo na prac. Kroměříž

Z-10585/2012-708

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Radim Opletal

Marková Žaneta, Količín 49, 76901 Holešov, RČ/IČO:
866228/5775

Z-4965/2012-708

1. *Ustátní* Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 10 EXE-575/2012 -12 ze dne 05.03.2012; uloženo na prac. Kroměříž

Z-4965/2012-708

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2007.

Pro: Marek Tomáš a Marková Žaneta, Količín 49, 76901 Holešov

V-1343/2007-740

RČ/IČO: 770929/4395
866228/5775

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

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2014 07:55:24

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588458 Holešov

Kat.území: 668141 Količín

List vlastnictví: 388

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
49	36200	538

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.*

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.08.2014 08:26:29

Trávník



