

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 6204-114/2019 aktualizace k datu 9.3.2020**

## **NEMOVITÁ VĚC: nemovitost na LV 911 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem**

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Bystřice pod Lopeníkem, k.ú. Bystřice pod Lopeníkem  
Adresa nemovité věci: Bystřice pod Lopeníkem 62, 687 55  
Bystřice pod Lopeníkem

## **Vlastnické údaje:**

Martina Navrátilová, U Trojáku 4598, 760 01 Zlín, podíl: 1 / 2  
Vladimír Ondra, Cukrovar 719, 768 21 Kvasice, podíl: 1 / 2

## **OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

## **ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

## **ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)**



**OBVYKLÁ CENA**

**550 000 Kč**  
**id.1/2: 275 000,- Kč**

Stav ke dni : 9.3.2020 Datum místního šetření: 20.9.2019

Za přítomnosti: znalce a zástupce objednatele

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 25.9.2019 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 3) nabídka místních RK

### Místopis

Obec Bystřice pod Lopeníkem na trase Uherský Brod - hranice se SR- Trenčín asi 10 km východně od Uherského Brodu. Oceňovaná rekreační chata v lokalitě „Mikulčinův vrch“ asi 2,5 km od silnice I/50 ( odbočka „Nový dvůr“ ). V místě možnost napojení pouze na silnoproudé rozvody NN, příjezd z části po zpevněné, přímo u chaty po nezpevněné komunikaci. V daném případě se dle platného SÚP obce jedná o rekreační oblast v chráněném území ( možnost pouze oprav a rekonstrukcí stávajících rekreačních objektů ) situování - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):       MHD                       železnice               autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):       dálnice/silnice I. tř.               silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:    okrajová část - samota

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
1545/161	Obec Bystřice pod Lopeníkem, č. p. 262, 68755 Bystřice pod Lopeníkem
1545/204	Slovácké vodárny a kanalizace, a. s., Za Olšávkou 290, Sady, 68601 Uherské Hradiště

### Celkový popis

Jedná se o původní dvojchatu ze 70.let minulého století. Předmětem ocenění je pravá část při pohledu od JZ. Přízemní zděný objekt z části podsklepený se sedlovou střechou a podkrovím. Objekt nemá příslušenství a je napojen pouze na přívod NN. Kolem objektu nejsou provedeny žádné venkovní úpravy. Podle prohlášení spoluvlastníka byl objekt napojen na zdroj pitné vody - studnu na sousedním pozemku, který je však v současné době nefunkční. Rovněž problematická je také funkce stávající jímky na vyvážení.

Příjezd k nemovitosti je z obecní komunikace, která však navazuje na komunikaci ve vlastnictví Slovákých vodáren , a.s. Uherské Hradiště a není ošetřen např. VB.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

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

Komentář: viz. LV

**Ostatní rizika:**

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Objekt ve špatném ST stavu k celkové rekonstrukci !

## OBSAH

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rekreační chata na pozemku st.532

### **2. Hodnota pozemků**

2.1. pozemek

### **3. Výnosová hodnota**

3.1. výnosová hodnota současná

### **4. Porovnávací hodnota**

4.1. rekreační chata na pozemku p.č.st.532

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rekreační chata na pozemku st.532

Přízemní z části podsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím. V I.PP je garáž, vstup do zvýšeného I.NP venkovním schodištěm na terasu a z ní do středové chodby se schodištěm do podkroví, po levé straně obytná místnost s kuchyňským koutem, po pravé straně chodby vstup do koupelny. V podkroví jedna obytná místnost.

Betonové základy a zdivo v tl. do 40 cm bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, betonové stropy nad I.PP a dřevěné nad I.NP a podkrovím, sedlový krov a pálená taška. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Dřevěné žebříkové schodiště mez I.NP a podkrovím. Venkovní břízolitová omítka, vnitřní štukové omítky a dřevěné obklady v podkroví. Betonové podlahy v I.PP s potěrem a I.NP s PVC, v podkroví podlahy palubové. V koupelně el. boiler, sprchový kout, umyvadlo a WC - vše v době prohlídky nefunkční. V pokoj I.NP kamna na TP. Objekt ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci - prakticky všechny prvky krátkodobé životnosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP	5,20*5,80 =	30,16	2,00 m
I.NP	8,40*5,80+2,40*4,10 =	58,56	2,50 m
podkroví	8,40*5,80 =	48,72	2,10 m
		<b>137,44 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	30,16*2,00 =	60,32
NP	vrchní část	8,40*5,80*2,50+2,40*4,10*2,20 =	143,45
Z	střešní část	8,40*5,80*2,50/2+2,40*4,10*0,60/2 =	63,85
Obestavěný prostor - celkem:			<b>267,62 m<sup>3</sup></b>

#### 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 bez funkční izolace	P	100
2. Podezdívka jen u typu I		X	100
3. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
4. Stropy	dřevěné	S	100
5. Zastřešení	krov umožňující podkroví	N	100
6. Krytina	pálená krytina	N	100

7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - kompletní	S	100
8. Úprava povrchů	břízolit	S	100
9. Schodiště	žebříkové	P	100
10. Dveře	dřevěné plné nebo náplňové	S	100
11. Okna	plastová	N	100
12. Podlahy	dřevotříska	S	100
13. Vytápění	lokální na TP	S	100
14. Elektroinstalace	světelná	P	100
15. Rozvod vody	studené i teplé	S	100
16. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
17. Rozvod propan-butanu	chybí	C	100
18. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo	S	100
22. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Podezdívka jen u typu I	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Zastřešení	N	9,10	100	1,54	14,01
6. Krytina	N	4,00	100	1,54	6,16
7. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
8. Úprava povrchů	S	8,10	100	1,00	8,10
9. Schodiště	P	4,10	100	0,46	1,89
10. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	S	3,10	100	1,00	3,10
14. Elektroinstalace	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	1,00	100	1,00	1,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní	C	2,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,31
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9731</b>

#### 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	P	6,30	100,00	0,46	2,90	2,98	44	100	44,00	1,3112
3. Obvodové stěny	S	27,40	100,00	1,00	27,40	28,15	44	80	55,00	15,4825
4. Stropy	S	10,20	100,00	1,00	10,20	10,48	44	80	55,00	5,7640
5. Zastřešení	N	9,10	100,00	1,54	14,01	14,40	44	70	62,86	9,0518
6. Krytina	N	4,00	100,00	1,54	6,16	6,33	44	50	88,00	5,5704
7. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	44	45	97,78	0,7040
8. Úprava povrchů	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,32	44	50	88,00	7,3216
9. Schodiště	P	4,10	100,00	0,46	1,89	1,94	44	50	88,00	1,7072
10. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,08	44	50	88,00	2,7104
11. Okna	N	5,10	100,00	1,54	7,85	8,07	10	50	20,00	1,6140
12. Podlahy	S	4,00	100,00	1,00	4,00	4,11	44	44	100,00	4,1100
13. Vytápění	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,19	44	44	100,00	3,1900
14. Elektroinstalace	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,42	44	44	100,00	1,4200
15. Rozvod vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	44	44	100,00	2,1600
16. Zdroj teplé vody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,03	44	44	100,00	1,0300
18. Kanalizace	P	2,00	100,00	0,46	0,92	0,95	44	44	100,00	0,9500
19. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	44	44	100,00	0,4100
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,26	44	44	100,00	2,2600
<b>Opotřeбенí:</b>										<b>66,8 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 650,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	*	0,9731
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 155,82</b>
<b>Plná cena:</b> 267,62 m <sup>3</sup> * 3 155,82 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>844 560,55 Kč</b>
Koeficient opotřeбенí: (1 - 66,8 % /100)	*	0,332

**Rekreační chata na pozemku st.532 - zjištěná cena = 280 394,10 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemek

#### Porovnávací metoda

Obvyklou cenu odhaduji na částku 300,- Kč/m<sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**  
cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	532	49	300,00		14 700
lesní pozemek	1545/185	312	300,00		93 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>361</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>108 300</b>

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. výnosová hodnota současná

Vzhledem k současnému stavebnětechnickému stavu je objekt nepronajímatelný

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. rekreační chata na pozemku p.č.st.532

##### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů ( viz. výše uvedený posudek ) a nabídky RK podobných nemovitostí.

<b>Užitná plocha:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	268,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	361,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** rekreační chata Lopeník

**Popis:** Prodej chaty , pozemek 351 m2 Lopeník 890 000 Kč

prodej horské chatky 3+1 s verandou a sklepem v CHKO Bílé Karpaty v oblasti Lopeník - Mikulčin Vrch. Chata je dřevěné konstrukce, železobetonové základy a střecha plechová. Objekt je napojen na elektřinu, pitná voda je ze studny, odpady do septiku. Chata je z části podsklepená, v přízemí se nachází prostorná veranda, denní pokoj, samostatné WC a prostorná koupelna se sprchovým koutem, v podkroví jsou pak dva samostatné pokoje. Vytápění elektřinou, možno i krbovými kamny - komín je pod střechou.

**Pozemek:** 351,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 65,00 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - podobná poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav 0,90

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podílovém spoluvlastnictví 0,80

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podílovém spoluvlastnictví;



Zdroj: RK

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
890 000	65,00	13 692	0,58	7 941

**Název:** rekreační chata Lopeník

**Popis:** Prodej chaty pozemek 30 m2 Lopeník 1 099 000 Kč



prodej chaty v lokalitě Lopeník - Mikulčín Vrch. V přízemí se nachází koupelna s toaletou a vestavná skříň. V 1.NP se nachází obývací pokoj s kuchyní. Ve 2.NP se nachází ložnice. Na chatě je elektrina a voda je ze studny.

**Pozemek:** 30,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - ve stejné lokalitě	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podílovém spoluvlastnictví	0,80



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - ve stejné lokalitě; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podílovém spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 099 000	70,00	15 700	0,51	<b>8 007</b>

**Název:** rekreační chata Rusava

**Popis:** Přízemní celopodskůlepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím, typová chata Poniklec na betonovém I.PP. Objekt z roku 1978 neudržovaný. Prodej 2018: 260 000,- Kč

**Pozemek:** 380,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost ale v podíl. spoluvlastnictví	0,80



Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - prodej; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost ale v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
260 000	60,00	4 333	1,06	<b>4 593</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	4 593 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 847 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 007 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>6 847 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>534 066 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rekreační chata na pozemku st.532	280 394,10 Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemek	108 300,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. výnosová hodnota současná	0,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. rekreační chata na pozemku p.č.st.532	534 066,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>534 066 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>388 694 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	108 300 Kč

### Silné stránky

- klidná lokalita

### Slabé stránky

- nutnost celkové rekonstrukce objektu

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 911 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem odhaduji na částku 550 000,- Kč, id.1/2 potom na částku 275 000,- Kč.

K datu 9.3.2020 obvyklá cena beze změny.

## Obvyklá cena

**550 000 Kč**

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

V Bystřici pod Hostýnem 9.3.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6204-114/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6204.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	počet stran A4 příloze
informace o nemovitosti	2
snímek z PM a situování	2
fotodokumentace	2

## informace o nemovitosti

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 532](#)  
Obec: [Bystřice pod Lopeníkem \[592111\]](#)  
Katastrální území: [Bystřice pod Lopeníkem \[617130\]](#)  
Číslo LV: [911](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 49  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: KMD  
Určení výměry: Jiným číselným způsobem  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním: [Bystřice pod Lopeníkem \[17132\]](#); č. ev. 62; stavba pro rodinnou rekreaci  
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 532](#)  
Stavební objekt: [č. ev. 62](#)  
Adresní místa: [č. ev. 62](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Navrátilová Martina, U Trojáku 4598, 76005 Zlín	1/2
Ondra Vladimír, Cukrovar 719, 76821 Kvasice	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název  
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ  
Věcné břemeno užívání  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

### Jiné zápisy

Typ  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Navrátilová Martina  
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Řízení, 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 Uherský Brod](#).

# 1.str. výpisu z LV

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2018 11:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 3524/2014 pro Eva Dušková, JUDr.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592111 Bystřice pod Lopeníkem

Kat.území: 617130 Bystřice pod Lopeníkem

List vlastnictví: 911

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Navrátilová Martina, U Trojáku 4598, 76005 Zlín	685508/0353	1/2
Ondra Vladimír, Cukrovar 719, 76821 Kvasice	551229/0938	1/2

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 532	49	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Bystřice pod Lopeníkem, č.e. 62, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 532				
1545/165	312	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

##### o Věcné břemeno užívání

ze dne 11.12.1998, právní účinky vkladu ke dni 16.12.1998

##### Oprávnění pro

Bělánek Miroslav, Okružní 1526, 68801 Uherský Brod,

RČ/IČO: 380726/417

Bělánková Božena, Okružní 1526, 68801 Uherský Brod;

RČ/IČO: 406120/403

##### Povinnost k

Parcela: St. 532, Parcela: 1545/165

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2247/1998.

POLVZ:5/1999

Z-2000005/1999-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce 23 EXE 418/2010-20 ze dne 1.7.2010

ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

na pohledávku ve výši 620.000,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

##### Oprávnění pro

Vinklárková Iva Bc., Svat. Čecha 513, Prštná, 76001

Zlín, RČ/IČO: 756115/4139

##### Povinnost k

Navrátilová Martina, U Trojáku 4598, 76005 Zlín,

RČ/IČO: 685508/0353

Parcela: St. 532, Parcela: 1545/165

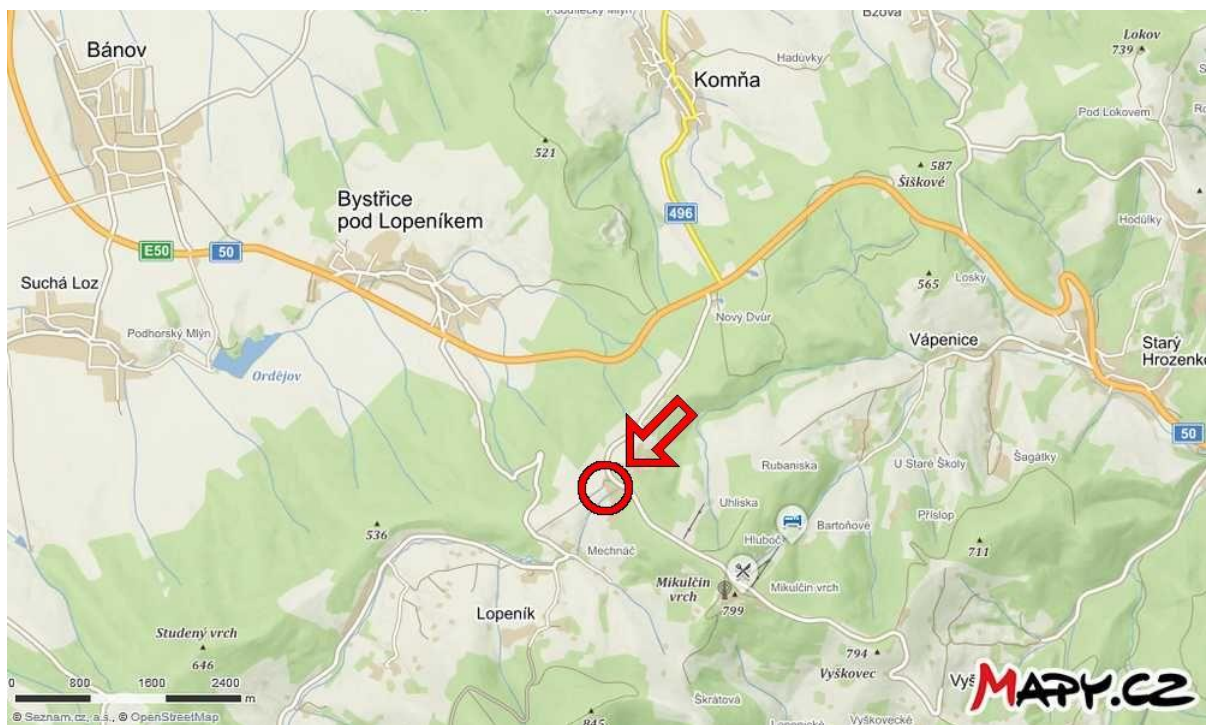
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 77Ex-1469/2010 -32 vydaný JUDr. Martinem Růžičkou, soudním exekutorem, Exekutorský úřad ve Zlíně, se sídlem 2. května 2384, Zlín, ze dne 31.08.2010. Právní moc ke dni 02.09.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1









obytná miestnosť v I.NP



kamna na TP



dtto



luchyňský kout



místnosť v podkroví



koupelna



koupelna



pohled od JV



pohled od Z na dvojchatu