

Okres:Zlín  
Obec :Jasenná

## ZNALECKÝ POSUDEK č.3251/7/2013

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.114 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Jasenná na Moravě a obci Jasenná, okres Zlín

Objednavatel posudku:      Královská dražební a.s.  
   Kateřinská 482  
   128 00 Praha 2

Účel posudku:                zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:        zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:        Ing.Jiří Vyhnálek  
   Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
   **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 8.ledna 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.146 pro k.ú.Jasenná na Moravě, okres Zlín ze dne 3.9.2012,  
vyhotoveno dálkovým přístupem  
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.146 pro k.ú.Jasenná na Moravě a obec Jasenná, okres Zlín ze dne 3.9.2012

Vlastnické právo:

Skýpalová Marcela, Jasenná 233,	763 12 Vizovice	podíl	1/12
Smilek Jaroslav, Jasenná 114,	763 12 Vizovice	podíl	1/4
Smilek Miroslav, Jasenná 114,	763 12 Vizovice	podíl	1/12
Smilková Dagmar, Jasenná 114,	763 12 Vizovice	podíl	7/12

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.  
Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 25.listopadu 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.114 s příslušenstvím v k.ú.Jasenná na Moravě a obci Jasenná, okres Zlín, který je umístěn v zastavěné části obce poblíže asfaltové komunikace č.69 procházející obcí. Vesnice Jasenná se nachází na území okresu Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Vizovice. Obec Jasenná se rozkládá asi 18 kilometrů východně od Zlína a 6 kilometrů severovýchodně od města Vizovice. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Beskydy - Valašsko. Na území této vesnice žije trvale zhruba 950 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 19 km od slovenských hranic. V obci je základní škola nižšího stupně a rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Jasenná leží v průměrné výšce 365 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1468. Celková katastrální plocha obce je 1235 ha, z toho orná půda zabírá pouze jedenáct procent. Lesy rostou asi na jedné polovině katastrálního výměru obce. Značnou část katastrální výměry tvoří trvalé travní porosty.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.383 o výměře 492 m<sup>2</sup>. Dále k objektu náleží p.č.223/2 – TTP o výměře 345 m<sup>2</sup> a p.č.223/4 – TTP o výměře 267 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu. Dále k objektu rodinného domu patří pozemky p.č.1667/1 – orná půda o výměře 2622 m<sup>2</sup> a p.č.1667/2 – TTP o výměře 500 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky se nacházejí východně mimo zastavěnou část obce.

#### Rodinný dům č.p.114

Rodinný dům v obci Jasenná, okres Zlín obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má jedno nadzemní podlaží a zařízené podkroví. Střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna plastová a dřevěná zdvojená, vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.114 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Jasenná na Moravě a obci Jasenná, okres Zlín

#### **1. Cena obvyklá**

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

#### **2. Popis způsobu ocenění**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

### 3. Porovnávací metoda

-----

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

### 4. Porovnávací metoda - porovnání

-----

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Jasenná, **cena 2 445 000,- Kč**



Nabízíme vám do prodeje RD v klidně části obce Jasenná. Dům je po rekonstrukci, prosvětlený, vzdušný a s nízkými měsíčními náklady . V obci je kompletní občanská vybavenost.

Rodinný dům, Zádveřice-Raková, **cena 1 300 000,- Kč**



Prodej RD se zahradou - Zádveřice u Zlína. Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v obci Zádveřice, se snadnou dostupností ze Zlína. Jedná se o RD dispozičně řešený jako 4+1 - v přízemí prostorná chodba a dva pokoje, v 1.NP dvě obytné místnosti, kuchyňka a prostorná terasa. Součástí nemovitosti je garáž a hospodářské stavby, které lze přebudovat např. na dílnu.

Rodinný dům, Vizovice, cena **1 500 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej samostatně stojícího, rodinného domu 4+1 ve městě Vizovice s větší zahradou a garáží. Vzdálenost do Zlína 16 km, do Vsetína 17 km. CP pozemku 1155 m<sup>2</sup>. Nachází se v klidné části města. Střecha sedlová, materiál plech - možnost půdní vestavby. Jedná se o dům ze smíšeného zdiva vhodný k rekonstrukci. Původní část domu je roubená chalupa a přístavba je zděná, částečně podsklepen. Vytápění plynovým kotlem - možnost dobudování krbových kamen. Veškeré IS k dispozici. Příjezdová cesta asfaltová.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 400 000,- Kč

**Podíl 7/12 600 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3251/7/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č. 10/2013.

V Hradci Králové dne 8.ledna 2013.

.....  
razítko a podpis

# List vlastnictví č.146 pro k.ú.Jasenná na Moravě a obci Jasenná, okres Zlín

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2012 15:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585301 Jasenná

Kat.území: 657689 Jasenná na Moravě

List vlastnictví: 146

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Skýpalová Marcela, Jasenná 233, 763 12 Vizovice	765626/4121	1/12
Smilek Jaroslav, Jasenná 114, 763 12 Vizovice	720303/4124	1/4
Smilek Miroslav, Jasenná 114, 763 12 Vizovice	680323/0577	1/12
Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice	725726/4179	7/12

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 383	492	zastavěná plocha a nádvoří		
223/2	345	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
223/4	267	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1667/1	2622	orná půda		zemědělský půdní fond
1667/2	500	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

#### Stavby

##### Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Jasenná, č.p. 114

rod.dům

St. 383

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

#### Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Novobranská 269/20, Litoměřice, 412 01 Litoměřice 1

Smilek Miroslav, Jasenná 114,  
763 12 Vizovice, RČ/IČO:  
680323/0577

Z-7180/2012-705

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Zlín, 13 EXE 810/2012-13 ze dne 03.05.2012.;  
uloženo na prac. Zlín

Z-7180/2012-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 13 EXE-810/2012 -13  
Právní moc ke dni 16.06.2012.; uloženo na prac. Zlín

Z-10419/2012-705

#### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M., se sídlem v Litoměřicích

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/12

- povinný: Smilek Miroslav, r.č. 680323/0577

Smilek Miroslav, Jasenná 114,  
763 12 Vizovice, RČ/IČO:  
680323/0577, Parcela: 1667/2

Z-7304/2012-705

Smilek Miroslav, Jasenná 114,  
763 12 Vizovice, RČ/IČO:

Z-7304/2012-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2012 15:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585301 Jasenná

Kat.území: 657689 Jasenná na Moravě

List vlastnictví: 146

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

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
		680323/0577, Parcela: 223/4 Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-7304/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO:
		680323/0577, Parcela: 1667/1 Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-7304/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO:
		680323/0577, Parcela: St. 383 Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-7304/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO:
		680323/0577, Stavba: Jasenná, č.p. 114 Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-7304/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO:
		680323/0577, Parcela: 223/2
		Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věci 124 EX-14032/2012 -17 ze dne 14.05.2012. Z-7304/2012-705
		Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-14032/2012 -17 Právní moc ke dni 31.05.2012. Z-10419/2012-705
o	Zástavní právo exekutorské vydané soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M., se sídlem v Litoměřicích - pohledávka ve výši 82.718,88 Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení - ke spoluvlastnickému podílu id. 1/12 - povinný: Smilek Miroslav, r.č. 680323/0577	
	Profidebt, s.r.o., Jindřišská 941/24, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 27221971	Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-10419/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 680323/0577, Stavba: Jasenná, č.p. 114
		Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-10419/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 680323/0577, Parcela: 1667/2
		Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-10419/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 680323/0577, Parcela: 223/4
		Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-10419/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 680323/0577, Parcela: 1667/1
		Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-10419/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 680323/0577, Parcela: St. 383
		Smilek Miroslav, Jasenná 114, Z-10419/2012-705 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 680323/0577, Parcela: 223/2
		Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX-14032/2012 -16 ze dne 14.05.2012. Právní moc ke dni 31.05.2012. Z-10419/2012-705

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2012 15:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585301 Jasenná

Kat.území: 657689 Jasenná na Moravě

List vlastnictví: 146

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

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
	dne 1.8.2012 ke spoluvlastnickému podílu id. 7/12 povinná: Smilková Dagmar, r.č. 725726/4179	
		Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 725726/4179, Stavba: Jasenná, č.p. 114
		Z-11477/2012-705
		Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 725726/4179, Parcela: 1667/2
		Z-11477/2012-705
		Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 725726/4179, Parcela: 223/2
		Z-11477/2012-705
		Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 725726/4179, Parcela: 1667/1
		Z-11477/2012-705
		Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 725726/4179, Parcela: St. 383
		Z-11477/2012-705
		Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice, RČ/IČO: 725726/4179, Parcela: 223/4

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřizemím soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Zlíně 2E-36/2012 ze dne 03.08.2012.

Z-11477/2012-705

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Darovací smlouva V12 9285/1997 ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu ke dni 19.12.1997  
POLVZ:139/1998 Z-3000139/1998-705  
Pro: Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice RČ/IČO: 725726/4179  
Smilek Jaroslav, Jasenná 114, 763 12 Vizovice 720303/4124
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Zlíně D-1580/2003 -32 ze dne 15.09.2004. Právní moc ke dni 15.09.2004.  
Z-12549/2004-705  
Pro: Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice RČ/IČO: 725726/4179
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33 D-880/2011 -12 ze dne 08.07.2011. Právní moc ke dni 08.07.2011.  
Z-14202/2011-705  
Pro: Smilek Miroslav, Jasenná 114, 763 12 Vizovice RČ/IČO: 680323/0577  
Skýpalová Marcela, Jasenná 233, 763 12 Vizovice 765626/4121  
Smilková Dagmar, Jasenná 114, 763 12 Vizovice 725726/4179

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
223/2	74167	345

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2012 15:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585301 Jasenná

Kat.území: 657689 Jasenná na Moravě

List vlastnictví: 146

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

223/4	74167	267
1667/1	72041	2622
1667/2	72041	500

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-1/2012-705 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.09.2012 15:42:53

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.  
strana 4



Fotodokumentace nemovitosti:

