

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 4058-19/2025

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI V EXEKUČNÍM ŘÍZENÍ pro EXEKUTORSKÝ ÚŘAD V HODONÍNĚ

ve smyslu §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a §1, 1c. vyhlášky č. 488/2020 Sb.

OBOR: ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.**PŘEDMĚT OCENĚNÍ:****Pozemek**, parc.č. st.207, na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p.237 a navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku.k.ú. **Kelč-Nové Město**

obec: Kelč

okr. Vsetín

LV č. 1328**ÚČEL OCENĚNÍ:**

Exekuční řízení Exekutorského úřadu v Hodoníně, ve věci oprávněného:

Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, se sídlem Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3 IČ:41197518proti povinnému: **Libor Novák, bytem Kelč č.p.237, 756 43 Kelč**
na základě usnesení ze dne 19.06.2025.**OBJEDNATEL:**Exekutorský úřad v Hodoníně Mgr. Kamil Brančík
Sadová 15, 695 01 Hodonín**ZHOTOVITEL:****Ing. František Dobiáš** tel: 518120115
Perunská 46, 695 04 Hodonín

Datum místního šetření: 14.08.2025

Datum zpracování: 16.10.2025

Počet stran celkem: **24**Počet vyhotovení: **2**Počet příloh: **11**

Vyhotovení č.

2

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU:

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

VÝČET PODKLADŮ

NÁLEZ

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

POSUDEK

PŘEHLED VÝMĚR STAVEB A POZEMKŮ

VÝPOČET CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

ZÁVĚR - REKAPITULACE

PŘEHLED OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitost:

Pozemek, parc.č. st.207, na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p.237, navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku, LV č. 1328 v k.ú. Kelč, obec: Kelč-Nové Město, okr. Vsetín.

Základní informace o nemovitosti:

Název předmětu ocenění: **Rodinný dům, vč. Příslušenství,**

na LV nesprávně ozn. jako zemědělská stavba, která již zanikla
(byla zbourána nebo zásadně přestavěná)

Adresa předmětu ocenění: č.p.237, Kelč

Přehled pozemků: parc.č. st.207 zastavěná plocha a nádvoří
 parc.č. 103/1 zahrada

Určí se:

- a) Obvyklá cena 1/2 podílu na nemovitosti - zastavěném pozemku (funkčním celku).
- b) Obvyklá cena nemovitosti - stavby rodinného domu č.p. 207
 podle stavu ke dni 19.06.2025.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 14.08.2025, které se zúčastnil povinný, p. Libora Nováka.

VÝČET PODKLADŮ

Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD pro LV č. 1328 k.ú. Kelč ze dne 03.07.2025.
- výkresová nebo jiná dokumentace, týkající se oceňované nemovitosti není k dispozici
- stavební povolení není k dispozici
- kolaudační rozhodnutí nebo jiný doklad o stáří stavby není k dispozici
- kopie katastrální mapy a jiné mapové podklady veřejný zdroj
- zjištění na místě samém při prohlídce nemovitosti a okolí.

Vlastnické a evidenční údaje

<u>1. Doklad:</u>	LV č. 1328 v k.ú. Kelč, obec: Kelč-Nové Město, okr. Vsetín.		
<u>Druh vlastnictví</u>	Podílové		
<u>Vlastník:</u>	Novák Libor	Podíl: 1/2	
	Tvrdoň Ervin	Podíl: 1/2	
<u>Věcná práva, včetně souvisejících údajů:</u>			
1) sloužící ve prospěch nemovitosti:	Nezjištěno		
<u>2) zatěžující nemovitost:</u>			
a) ovlivňující obvyklou cenu:	Nezjištěno		
b) bez vlivu na obvyklou cenu:	Zástavní právo exekutorské.		
Nabývací tituly a jiné podklady:	Smlouva darovací č.NZ 47/2007, N 50/2007 ze dne 29.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2007. Pro: Novák Libor		

NÁLEZ:

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Pozemek, parc.č. st.207, na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p.237, a navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku.

Poloha nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 237, na parc.č. st.207 je umístěn do obytné zástavby v okrajové části zastavěného území obce Kelč, jako volně stojící. Dům je propojený stavebně i komunikačně se sousedním domem č.p.88, parc.č.st. 208, jiného vlastníka, prostřednictvím stavebního objektu „kotelna“, stojícím na sousední parc.č. st. 208, a vestavěným mezi oba domy. Tento objekt je využíván jako technické zázemí k oceňovanému domu č.p. 237. Je zde umístěn kotel ÚT a přímý vstup do objektu je z obou sousedních domů.

Dům č.p. 237 je v KN registrován jako zemědělská stavba s datem dokončení 2015. Dle vyjádření stavebního úřadu ve Valašském Meziříčí nebyla provedena legalizace stavby, tj. ohlášení stavby nebo stavební povolení a nelze dohledat ani projektovou dokumentaci ke stavbě rodinného domu. Je tedy evidentní, že oceňovaná stavba RD nebyla v současné podobě dosud zaevidována v KN ani zakreslena v KM.

Situování domu je do běžné uliční zástavby, podél zpevněné, komunikace místního charakteru, navazující bezprostředně na průjezdni komunikaci. V místě a bezprostředním okolí je zástavba rodinných domů případně malých živnostenských provozoven. Vzdálenost nemovitosti od správního centra obce je asi 450m.

Vstup na pozemek je ze severovýchodní strany, z veřejné komunikace a přes vlastní pozemek k hlavnímu domovnímu vstupu v průčelí domu. Dům je napojen na vzdušné NN elektro rozvody, veřejnou a kanalizaci, přípojka vody není samostatná z veřejného vodovodu, ale ze sousedního domu č.p 88. Napojení na plynovod není. Inženýrské sítě probíhají souběžně se zástavbou. K domu náleží stavební pozemek, zastavěný rodinným domem a vedlejší stavbou. Plochu mimo zástavbu tvoří dvůr.

Pozemek je přístupný přímo z veřejného prostranství před domem, kde je zpevněná komunikace s asfaltovým povrchem s přístupem a příjezdem k domu. Na všechny zbývající hranice navazují soukromé pozemky.

Snímek z KM:



Letecký snímek současného stavu s vybudovaným RD (Zdroj mapy cz):



Základní popis stavby:

Základní popis

Rodinný dům č.p. 237 je půdorysného tvaru L. Obě části domu jsou konstrukčně i dispozičně propojené. Dům je přízemní, nepodsklepený. Obě křídla jsou se sklonitou, sedlovou střechou, s vestavěným obytným podkrovím.

Dům byl postaven, dokončen do současného stavu a uzpůsoben k trvalému užívání v roce 2003 jako novostavba. V současnosti dům je průběžně obydlen a v nezbytném rozsahu udržován.

Svislé konstrukce jsou převážně z tvárnic, s vnitřní vápennou štukovou omítkou. Fasáda je v uličním i dvorním průčelí převážně vápenná, převážně se zateplením, místy bez finální úpravy. Stropy nad přízemím jsou keramické (MIAKO), v podkroví s vodorovným nebo sešikmeným podhledem ze SK desek se zateplením.

Střecha je sedlová, s dřevěným krovem a krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. V technické místnosti je umístěn kotel ÚT na tuhá paliva, v koupelně v přízemí je el. zásobníkový ohřívač vody.

Dům je vytápěn centrálním teplovodním vytápěním, s deskovými otopnými tělesy v jednotlivých místnostech. Dveře obytných pokojů jsou dřevěné, hladké nebo prosklené do kovových zárubní. Okna v přízemí i podkroví jsou plastová s izolačním dvojsklem.

Druh stavby, účel využití

Všechny prostory v domě jsou stavebně uzpůsobeny k využívání k bytovým účelům jako jedna bytová jednotka. Z uvedeného popisu vyplývá, že dům je, proti označení v KN, charakterizován jako rodinný. Jako takový je taky v současnosti užíván.

Dispoziční řešení

Dispoziční uspořádání a vybavení je na úrovni, která odpovídá standardu v dané lokalitě. Hlavní vstup do obytné části domu je z vlastního dvora k domovnímu vstupu do předsíně. Odtud je přístup do obytných prostor v přízemí a do technické místnosti (kotelny). Do podkroví je přístup po interiérovém schodišti z chodby. V přízemí je, kromě komunikačních a technických prostor, obývací pokoj a kuchyně s jídelnou a dále koupelna a samostatný WC.

V podkroví se nacházejí celkem dva obytné pokoje, samostatně přístupné z chodby, a příslušenství, kterým je koupelna, WC a společná chodba. Koupelna i WC jsou bez zařizovacích předmětů, tedy bez možnosti účelného využití.

Kuchyňská linka v 1NP obsahuje el. sporák, dřež s přípojem TUV a spotřebiče. Celková dispozice domu je 3+1 a příslušenství.

Popis technického stavu stavby

Dům je stavebně dokončen a uzpůsoben pro trvalé bydlení, pouze v koupelně a WC v podkroví chybí zařizovací předměty. Konstrukce stěn, stropů i střechy jsou zjevně bez viditelných poruch statického charakteru. Střešní krytina je tašková, pálená, vlastní krov je klasický, dřevěný, v dobrém stavu (zateplené jsou podhledy nad podkrovím). Celkově je technický stav domu možné, charakterizovat jako dobrý, údržba je mírně zanedbaná. Dům je možné trvale a plnohodnotně užívat po zprovoznění hygienických místností v podkroví.

Příslušenství stavby

Příslušenstvím k domu je vedlejší stavba – přístřešek podél bočního průčelí domu ve dvoře o zastavěné ploše $19,37\text{m}^2 < 40\text{m}^2$. Dalším příslušenstvím jsou venkovní úpravy jako zpevněné plochy, oplocení a přípojky IS. Pozemek, náležející k domu je před domem z ulice po obvodu ohraničený plotem.

Základní popis zastavěného pozemku:

Pozemek tvoří stavební parc.č. st. 207 - zastavěná plocha a nádvoří, zastavěná rodinným domem č.p. 237, na kterou navazuje parc.č. 103/1 – zahrada ve funkčním celku. Zbývající, nezastavěná plocha je využívána jako dvůr, s možností parkování. Pozemek je jako celek převážně svažitý.

Přístup na pozemek je přímo z veřejného prostranství před domem, kde probíhá veřejná, zpevněná komunikace. V místě je možnost napojení na inž. sítě-elektro, vodovod, kanalizaci a plynovod. Lokalita je v zóně 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Umístění nemovitosti v zástavbě obce.



ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena):

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

Určení obvyklé ceny:

Cenový předpis: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.:

ČÁST DRUHÁ -obvyklá cena a tržní hodnota

§ 1a

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Zjištěná cena:

je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

Sjednaná cena:

Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjedná se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

Metoda porovnávání:

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

POSUDEK

PŘEHLED VÝMĚR STAVEB A POZEMKŮ

I) STAVBY

Hlavní stavby:		Zastavěná plocha:	Obestavěný prostor:
Rodinný dům č.p.237		99 m ²	629 m ³
Vedlejší stavba: Přístřešek		19 m ²	56 m ³
Venkovní úpravy :	nezahrnují se	0 m ²	0 m ³
Zastavěná plocha staveb celkem:		118 m ²	

II) VÝMĚRY:

Dům č.p. 237

Zastavěná plocha:			
1NP	6,75*11,63+3,45*5,80		98,51 m ²
Zastavěná plocha domu:			98,51 m ²
Obestavěný prostor:			
VRCHNÍ STAVBA	6,75*11,63*(4,55+5,15)*0,5+3,45*5,80*4,55		471,78 m ³
ZASTŘEŠENÍ	6,75*11,63*3,25*0,5+3,45*5,80*2,95*0,5		157,08 m ³
Obestavěný prostor domu:			628,86 m ³

Vedlejší stavba:

Přístřešek

Zastavěná plocha:			
1NP	2,40*8,07		19,37 m ²
Zastavěná plocha domu:			19,37 m ²
Obestavěný prostor:			
VRCHNÍ STAVBA A ZASTŘEŠENÍ	2,40*8,07*2,9		56,17 m ³

III) POZEMKY A POROSTY:

zastavěná plocha a nádvoří	parc.č. st.207	o výměře	113 m ²
zahrada	parc.č. 103/1	o výměře	81 m ²
Výměra pozemku celkem:			194 m ²

IV) PODLAHOVÉ PLOCHY PODLE ÚČELU VYUŽITÍ:

pro účely výpočtu porovnávací ceny.

Místnost		Podlahová plocha (m ²)	Zkosení stropů (m ²)	Koef:	Plocha započitatelná (m ²)
Přízemí:					
Předsíň	3,38*2,46 =	8,31	0,00	1,00	8,31
Obývací hala	3,91*3,89 =	15,21	0,00	1,00	15,21
Kuchyň s jídelnou	3,13*5,69+2,08*1,99 =	21,76	0,00	1,00	21,76
Koupelna	1,70*2,48+0,98*0,91 =	5,11	0,00	1,00	5,11
Chodba se schodištěm	3,91*1,08 =	4,22	0,00	1,00	4,22
Kotelna	3,56*2,84+1,36*2,06 =	12,91	0,00	0,00	0,00
WC	1,09*0,81 =	0,88	0,00	1,00	0,88
Podkroví:					
Pokoj	3,86*4,71 =	18,18	5,00	1,00	13,18
Chodba	6,19*1,84+1,08*2,30+1,15*2,14 =	16,33	1,00	1,00	15,33
Pokoj	3,78*5,19 =	19,62	2,00	1,00	17,62
Koupelna	2,18*4,02 =	8,76	2,00	1,00	6,76
WC	0,91*1,0 =	0,91	0,00	1,00	0,91
Podlahová plocha celkem:		132,22	Započitatelná plocha celkem:		109,31

VÝPOČET CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

PRAMEN ZJIŠTĚNÍ POROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ:

Zdroj: Údaje o prodejkách nemovitostí z KN, realitní portály: SREALITY.CZ, REALITY.CZ, CESHREALITY.CZ, REALITYMORAVA.CZ, POZEMKY.CZ, nástroj výběru nemovitostí VALUO a vlastní databáze realizovaných prodejů. Vybrané nemovitosti k porovnávání, u nichž již byl realizován jejich prodej, pak datum uskutečnění prodeje není od jejich výběru starší než jeden rok. Nemovitosti k porovnání jsou v době výběru lokalizovány v obci oceňované nemovitosti, případně v nejbližším možném okolí.

Aktualizace: říjen 25

CHARAKTERISTIKA OBCE:

Město Kelč leží 14 km západně od Valašského Meziříčí a jihovýchodně od města Hranice. Slavný rodák - filmový režisér Vojtěch Jasný (*1925). V současnosti se ve městě nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, pošta, banky, policie, mateřská škola, 2 základní školy, speciální škola, 5 veřejných knihoven, 4 kulturní zařízení, kino, muzeum, zdravotnické zařízení, lékárna, 2 tělocvičny, 5 víceúčelových hřišť a celá řada prodejen, služeb a pohostinství. Město Kelč se může pochlubit dlouholetou a bohatou kulturní i sportovní tradicí. Organizovaná sportovní činnost v Kelči se datuje od r. 1899, kdy byla založena Tělocvičná jednota Sokol a v r. 1912 tělocvičná jednota Orel. V Kelči působí Sbor dobrovolných hasičů, Myslivecké sdružení, Katolická beseda, Český junák a místní organizace Českého rybářského svazu v Kelči. Historické jádro města prohlášeno městskou památkovou zónou. Katastrem prochází cyklostezky. Nadmořská výška: 307 m n. m., Katastrální výměra: 2 782 ha, Počet obyvatel: 2 651,

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI - PŘEHLED:

1.		Rodinný dům je umístěn v širším centru města, přízemní, nepodsklepený, s část. obytným podkrovím. K domu náleží zastavěný pozemek a navazující zahrada ve funkčním celku. Přístup k domu je zabezpečen z veřejné komunikace místního významu. V domě není vestavěná garáž, možnost parkování ve dvoře. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu a plynovodu, odkanalizování je do veřejné kanalizační sítě.							
		č.p.: 191		parc.č. st.48/2		zast. pl.: 229 m ²		převod podílu: 1 / 1	
		RD Kelč-Staré Město		transakce: prodej: VI-25		KS:		započ.pl.: 160 m ²	

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů:

K ₁ - vliv velikosti: větší, prostorově předimenzovaný	1,30	K ₄ - vliv pozemku: větší výměra	0,95
K ₂ - vliv polohy:		K ₅ - vliv vybavení: horší	1,20
K ₃ - vliv příslušenství:	1,05	K ₆ - stav. tech. stav: objekt po rek. pův. přestárlý, kam. Zdivo	1,25

2.		Rodinný dům je umístěn v širším centru města, přízemní, nepodsklepený, bez obytného podkroví (bungalov). K domu náleží zastavěný pozemek (dvůr a okr. zahrada). Přístup k domu je zabezpečen z veřejné komunikace místního významu. V domě je vestavěná dvoj garáž, možnost parkování ve dvoře. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny a vodovodu, odkanalizování je do veřejné kanalizační sítě.				
		č.p.: 615	parc.č. st.446	zast. pl.: 143 m ²	převod podílu: 1 / 1	
		RD Kelč-Staré Město		transakce: prodej: VI-25	KS:	započ.pl.: 92 m ²

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů:

K ₁ - vliv velikosti:		K ₄ - vliv pozemku: větší výměra	0,95
K ₂ - vliv polohy: lepší	0,95	K ₅ - vliv vybavení:	1,00
K ₃ - vliv příslušenství:		K ₆ - stav. tech. stav: dřevostavba	1,05

3.



Rodinný dům je v širším centru města, přízemní, nepodsklepený, s část. obytným podkrovím. K domu náleží zastavěný pozemek (dvůr a okr. zahrada). Přístup k domu je zabezpečen z veřejné komunikace místního významu. V domě je vestavěná dvoj garáž, možností parkování ve dvoře. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, plynovodu a vodovodu, odkanalizování je do veřejné kanalizační sítě.

č.p.: 111	parc.č. st.134	zast. pl.: 73 m ²	převod podílu: 1 / 1
RD Kelč-Staré Město	transakce: prodej: X-24	KS:	započ.pl.: 76 m ² pl. poz.: 430 m ²

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů:

K₁ - vliv velikosti:

K₂ - vliv polohy: lepší

K₃ - vliv příslušenství: carport

0,95
0,90

K₄ - vliv pozemku:

K₅ - vliv vybavení:

K₆ - stav. tech. stav: po část. rek.

0,95

Zdůvodnění použití porovnávaných nemovitostí:

Výběr porovnávaných nemovitostí, již zobchodovaných nebo nabízených je podmíněn především:

- podobným vzhledem, konstrukčním a dispozičním uspořádáním
- lokalizací ve srovnatelném prostředí co do kvality a atraktivity (přednost má nemovitost v místě nebo v nejbližším okolí),
- dostatečným souborem relevantních dat o nemovitosti (zast. a užitná plocha, dispozice, výměry pozemků apod),
- obchodovatelností (kupní cena, nebo cena nabízená s korekcí na předpokládanou výši budoucí kupní ceny).

Poznámka: Žádná nemovitost z výběru se od oceňované nemovitosti zásadně neodlišuje. Pokládám všechny vybrané nemovitosti za použitelné

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

Porovnávané nemovitosti:	Cena sjednaná	Koef. red. na zdroj	Započ. pl. (m ²)	Porovnání k oceňované nemovitosti:						Porovnávací jednotková hodnota
				K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	
1. RD Kelč-Staré Město	2 800 000 Kč	1,00	160	1,30	1,00	1,05	0,95	1,20	1,25	33 976 Kč /m ²
2. RD Kelč-Staré Město	4 800 000 Kč	1,00	92	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,05	49 227 Kč /m ²
3. RD Kelč-Staré Město	3 850 000 Kč	1,00	76	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,95	41 190 Kč /m ²

Vyhodnocení: Hodnota max.: 49 227 Kč /m² Hodnota min.: 33 976 Kč /m² Odchylka od průměru: 0,15

Porovnávací jedn. hodnota základní: **39 177 Kč /m²**

K₇ Úprava dle názoru znalce: 1,00

Porovnávací jedn. hodnota: **39 177 Kč /m²**

Započitatelná plocha oceňované nemovitosti: **109 m²**

Cena nemovitosti, zjištěná porovnávacím způsobem činí: 4 282 000 Kč

Stručná charakteristika oceňované nemovitosti (podle redukčních koeficientů):

- K₁ - vliv velikosti: Dle výměr. Promítají se vlivy rozdílů velikosti nemovitostí.
- K₂ - vliv polohy: Rodinný dům je situován na okraj obce poblíž málo frekventované, místní komunikace. Okolní zástavba bez negativních účinků.
- K₃ - vliv příslušenství: Vedlejší stavbou je přístřešek, navazující stavebně na dům. Venkovní úpravy: oplocení, včetně vjezdové brány s brankou, zpevněné příjezdni plochy, přípojky IS.
- K₄ - vliv pozemku: Pozemek zčásti rovinný, zbytek svažité snadno přístupný od veřejné komunikace.
- K₅ - vliv vybavení: Vybavení v rozsahu běžného standardu, část chybí. Centrální vytápění s kotlem na tuhá paliva, přívod vody i el. energie, kuch. linka a hygienická zařízení standardní. Boiler v koupelně.
- K₆ - stavebně technický stav: Dům je tradiční, zděnou stavbou. Konstrukce stěn, stropů i povrchových úprav jsou bez náznaků poruch statického charakteru. Střešní krytina i vlastní konstrukce střechy je v dobrém stavu. Objekt je zateplen (PENB není k dispozici). Údržba je průběžná, účinná. Svislé konstrukce a stropy nespalné cihly, tvárnice, keramické stropnice). Střecha sedlová s dělenou krytinou. Architektura domu představuje standard vůči obvyklé zástavbě v lokalitě.
- K₇ Úprava dle názoru znalce: Odborný názor, vycházející ze znalosti aktuálního stavu na trhu nemovitostí v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí a v rámci regionu.

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI - PŘEHLED:

1.	Lokalita: Kelč-Staré Město, okr. Vsetín	Prodej: I-25	KS: V-5114/2024-836	Výměra: 1080 m ²
Druh-orná půda, nevyužívaný. Bez trvalých porostů. Nezasítovaný. Přístup ze silnice přes pozemek jiného majitele. Okraj obce.				parc.č. 298/8

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:		K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	přístup přes jiný pozemek	1,15
K ₂ - dopravní. dostupnost:	lepší	0,95	K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:			K ₆ - překážky, ochr. pásma:	

2.	Lokalita: Kelč-Staré Město, okr. Vsetín	Prodej: II-25	KS: V-720/2025-836	Výměra: 1683 m ²
Druh-zahrada. Uliční zástavba, Příjezd od průjezdní silnice. Centrum obce. Nezasítovaný, IS v místě.				parc.č. 3/2

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:	centrum	0,90	K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	
K ₂ - dopravní. dostupnost:	lepší	0,95	K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	mírně zhoršená 1,05
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orient.:			K ₆ - překážky, ochr. pásma:	

3.	Lokalita: Kelč-Staré Město, okr. Vsetín	Prodej: VII-25	KS: V-2834/2025-836	Výměra: 845 m ²
Druh-orná půda, Lokalita budoucí zástavby RD, IS a příjezd zajišťuje obec. Okraj obce.				parc.č. 298/11

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:		K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	v režii obce	1,10
K ₂ - dopravní. dostupnost:		K ₅ - možnost zast. dle ÚP:		
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:		K ₆ - překážky, ochr. pásma:		

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

Porovnávané nemovitosti:	Cena sjednaná	Koef. red.	Porovnání k oceňované nemovitosti:						Porovnávací jednotková hodnota
			K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	
1. Kelč-Staré Město, okr. Vsetín	1 045 000 Kč	1,00	1,00	0,95	1,00	1,15	1,00	1,00	1 057 Kč /m ²
2. Kelč-Staré Město, okr. Vsetín	2 090 000 Kč	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1 115 Kč /m ²
3. Kelč-Staré Město, okr. Vsetín	818 000 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1 065 Kč /m ²

Hodnota max.: 1 115 Kč /m²

Hodnota min.: 1 057 Kč /m² Odchylka od průměru: 0,15

Porovnávací jedn. hodnota základní: 1 070 Kč /m²

K₇ - Úprava dle názoru znalce: 1,00

Výměra oceňovaného pozemku: 194 m²

Porovnávací jedn. hodnota po úpravě: 1 070 Kč /m²

Obvyklá cena pozemku, zjištěná porovnávacím způsobem činí:

207 600 Kč

Poznámka:

Žádná nemovitost z výběru se od uvedených podmínek zásadně neodlišuje. Vybrané nemovitosti pokládám za použitelné pro účely porovnání.

Stručná charakteristika oceňované nemovitosti (podle redukčních koeficientů):

K ₁ - poloha pozemku:	Intravilán obce, umístění v okrajové části, v sousedství běžná zástavba.
K ₂ - dopravní. dostupnost:	Zpevněná veřejná komunikace,
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	Rovinný dvůr, přechází ve sklonitý terén.
K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	IS na pozemku.
K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	Veřejná komunikace místního charakteru
K ₆ - překážky, ochr. pásma:	Bez trvalých porostů.
K ₇ - úprava dle názoru znalce:	Dle aktuálního stavu na trhu nemovitostí v dané lokalitě a regionu.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

i) Pozemek, parc.č. st.207, jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p.237 a navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku.

PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH HODNOT NEMOVITOST

Výnosová hodnota:	není zjišťována
Zjištěná cena (podle cenového předpisu):	4 287 704 Kč
Porovnávací cena:	4 282 000 Kč

Zdůvodnění rozdílu ceny porovnávací a zjištěné ceny podle cenového předpisu: nemovitosti:

Ceny se od sebe liší cca o 0,13%. Rozdíl zjištěné (vyhláškové) ceny proti obvyklé ceně je zanedbatelný (do 5%). Použije se cena porovnávací.

POROVNÁVACÍ CENA NEMOVITOSTI OPTIMÁLNÍ:

$$C_{\text{opt.}} = 4\,282\,000 \text{ Kč}$$

li) Pozemek, parc.č. st.207 a navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku.

PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH HODNOT NEMOVITOST

Výnosová hodnota:	není zjišťována
Zjištěná cena (podle cenového předpisu):	205 120 Kč
Porovnávací cena:	207 600 Kč

Zdůvodnění rozdílu ceny porovnávací a zjištěné ceny podle cenového předpisu: nemovitosti:

Ceny se od sebe liší cca o 1,19%. Rozdíl zjištěné (vyhláškové) ceny proti obvyklé ceně je zanedbatelný (do 5%). Použije se cena porovnávací.

POROVNÁVACÍ CENA POZEMKU OPTIMÁLNÍ:

$$C_{\text{opt.}} = 207\,600 \text{ Kč}$$

REDUKCE CENY, VZHLEDEM K MIMOŘÁDNÝM MOŽNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti	bez vlivu	hodnocení:	1,00
2) Vlivy vlastnických a sousedských vztahů			
Nedobrovolný prodej v podílu: Znalecký standard schválený: 11/2013 - rovný podíl - snížení aritmetického podílu o 20 %	negativní	hodnocení:	0,80
3) Jiné vlivy	bez vlivu	hodnocení:	1,00
Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:			$i_s = 0,80$

$$\text{Výsledná cena } (C_{\text{opt.}} \times i_s) : 166\,080 \text{ Kč}$$

III) Rodinný dům s přísl. č.p.237 , stojící na pozemku, parc.č. st. 207 a navazující parc.č. 103/1.

PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH HODNOT NEMOVITOST

Výnosová hodnota:	není zjišťována
Zjištěná cena (podle cenového předpisu): 3 947 028,- Kč+135 560,- Kč=	4 082 588 Kč
Porovnávací cena: 3 729 000,- Kč - 207 600,- Kč=	4 074 400 Kč

Zdůvodnění rozdílu ceny porovnávací a zjištěné ceny podle cenového předpisu: nemovitosti:

Ceny se od sebe liší cca o 0,2%. Rozdíl zjištěné (vyhláškové) ceny proti obvyklé ceně je zanedbatelný (do 5%). Použije se cena porovnávací.

POROVNÁVACÍ CENA RODINNÉHO DOMU OPTIMÁLNÍ:

$$C_{\text{opt.}} = 4\,074\,400 \text{ Kč}$$

REDUKCE CENY STAVBY, VZHLEDEM K MIMOŘÁDNÝM MOŽNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti:	Závada stavby: Stavba není dokončená, chybí zař. předměty v koupelně a WC v podkroví. Omezení užívání.	negativní	hodnocení:	0,95
2) Vlivy vlastnických vztahů a technických závad:	a) Objekt s kotlem ÚT stojí na pozemku souseda. Bude nutné zřídit jiný prostor pro kotel ÚT. b) Závada stavby: Vodovodní přípojka je vedena ze sousedního domu. Nutnost vybudovat vlastní přípojku vody.	negativní	hodnocení:	0,90
3) Jiné vlivy	Nutnost legalizace stavby, (změna užívání, změna zastavěné plochy, pasportizace a zakres do KM, atd), včetně rizik a sankcí s tím spojených. Snížení o 20%.	negativní	hodnocení:	0,80
Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:				$i_s = 0,68$

$$\text{Výsledná cena } (C_{\text{opt.}} \times i_s) : 2\,786\,900 \text{ Kč}$$

III) KOMENTÁŘ KE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Dům byl postaven do současné podoby přibližně v roce 2003. Průběžně je obydlen a v nezbytném rozsahu udržován, takže ke dni prohlídky se nachází v dobrém technickém stavu. Je přízemní, nepodsklepený, s vestavěným obytným podkrovím. Konstrukčně se jedná o zděnou, tradiční stavbu. Dispozice a architektonické řešení je, vzhledem k obdobné zástavbě v okolí, na standardní úrovni. Pokoje v domě jsou vesměs přístupné ze společné chodby, podkroví není dokončené a nelze je plnohodnotně využívat. Vstup na pozemek je z ulice z veřejného pozemku – komunikace veřejného významu a je zčásti zpevněný. Pozemek, náležející k domu je využitelný jako dvůr. Možnost dalšího rozšíření domu nebo výstavby venkovních staveb nebo úprav je možná jen v omezené míře. Dům má zastavěnou plochu větší, než je zakres v KM o 29m², a není v současné podobě evidován v KN, jako rodinný dům, ale jako zemědělská stavba. Rovněž není v současném půdorysném tvaru zakreslen v KM.

Zjištěná hladina cen srovnatelných nemovitostí v místě a okolí se ke dni ocenění pohybuje v intervalu od 2,80 do 4,8mil. Kč. Pokládám za odůvodněné, zvažovat obvyklou cenu nemovitosti vzhledem k popsanému technickému stavu a lokalizaci, blíže horní hranice tohoto cenového rozpětí. Celkový vzhled, architektonické řešení a dispoziční uspořádání interiéru domu hodnotím celkově standardní, polohu nemovitosti u málo frekventované, veřejné komunikace charakterizují, z hlediska pohody bydlení spíše kladně. Dům vykazuje specifikované závady a bez jejich odstranění jej není možné účelně a plnohodnotně využívat.

ZÁVĚR - REKAPITULACE

PŘEHLED OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

A) Pozemek, parc.č. st.207 a navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku.

k.ú. **Kelč-Nové Město**

obec: Kelč

okr. Vsetín

LV č. 1328

parc.č. st.207	zastavěná plocha a nádvoří	(bez stavby RD)
parc.č. 103/1	zahrada	

Spoluvlastnický podíl 1/2

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu zastavěného pozemku celkem:

83 100 Kč

Slovy: Osmdesát tři tisíce jedno sto Kč.

B) Rodinný dům s přísl. č.p.237, stojící na pozemku, parc.č. st. 207 a navazující parc.č. 103/1.

k.ú. **Kelč-Nové Město**

obec: Kelč

okr. Vsetín

LV č. 1328

Obvyklá cena stavby RD (bez zastavěného pozemku) celkem:

2 787 000 Kč

Slovy: Dva milióny sedmset osmdesát sedm tisíc Kč.

Obvyklá cena práv, spojených s nemovitostí nebo závad, vážnoucích na nemovitosti:

Závady vážnouce na nemovitosti (služebnosti a reálná věcná břemena), které by určoval zvláštní předpis, a které by pro svůj charakter z hlediska celospolečenských zájmů měly být nadále zajištěny, nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné další právo, odpovídající služebnosti nebo reálnému věcnému břemenu, ani jiné právo, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost, evidované v Katastru nemovitostí přísl. Katastrálního úřadu. Jiné závazky a práce, vážnouce na nemovitosti nebyly zjištěny.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 4. 10. 1983, čj. ZT 1340/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pol. č. 066826/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FA230925

ing. František Dobiáš

Perunská 46

695 04 Hodonín

V Hodoníně: 16.10.2025



PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 - Cena zjištěná (podle platného cenového předpisu)

7 stran

Příloha č. 2 - Fotodokumentace

2 strany

Příloha č. 3 - Výpis KN

1 strana

Příloha č. 4 - Sdělení SÚ ve Valašském Meziříčí ze dne 8.9.2025.

1 strana

Příloha č. 1

ke znaleckému posudku č. 4058-19/2025

Ocenění cenou zjištěnou

Předmět ocenění: Pozemek, parc.č. st.207, na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p.237, navazující parc.č. 103/1 ve funkčním celku, LV č. 1328 v k.ú. Kelč, obec: Kelč-Nové Město, okr. Vsetín.



Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Kelč 237, 756 43 Kelč
LV: 1328
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Kelč
Katastrální území: Kelč-Nové Město
Počet obyvatel: 2 686

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem		1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obsluhovanost obce: V obci je městská hromadná doprava		1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,090,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Pozemek, včetně příslušenství
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p.237
 - 1.3. Přístřešek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

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

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

Index polohy

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - K	II	0,00

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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,733$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,970$

1. Pozemek, včetně příslušenství

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 090,-	0,970		1 057,30	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 207	113	1 057,30	119 474,90
§ 4 odst. 1	zahrada	103/1	81	1 057,30	85 641,30
Stavební pozemky - celkem			194		205 116,20

1.2. Rodinný dům č.p.237

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

§ 13, typ A

zděná

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,75*11,63+3,45*5,80 =	98,51
		3,00 m
		98,51 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	VRCHNÍ STAVBA	6,75*11,63*(4,55+5,15)*0,5+3,45*5,80*4,55 =
		471,78
Z	ZASTŘEŠENÍ	6,75*11,63*3,25*0,5+3,45*5,80*2,95*0,5 =
		157,08

Obestavěný prostor - celkem: **628,86 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné z cihel z tvárnic nebo ker, bloků	N	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky se zateplením	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, koberec	S	100
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová, izol. dvojsklo	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	etážové, teplovodní, kotel na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák, dřez TUV, spotřebiče	S	100
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana	S	60
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	40
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	1,00	8,20
2. Zdivo	N	21,20	1,54	32,65
3. Stropy	S	7,90	1,00	7,90

4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
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	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	60	1,00	2,46
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	40	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0200

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0200
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 295,64
Plná cena: 628,86 m ³ * 8 295,64 Kč/m ³	=	5 216 796,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 100 = 22,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,780
=	4 069 101,01 Kč
*	0,970
=	3 947 027,98 Kč
=	3 947 027,98 Kč

Rodinný dům č.p.237 - cena zjištěná

1.3. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	2,40*8,07 =	19,37	2,90 m
		19,37 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(2,40*8,07)*(2,90) =
		56,17
Obestavěný prostor - celkem:		56,17 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	N	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	N	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	12,20	100	1,54	18,79
2. Obvodové stěny	N	31,00	100	1,54	47,74
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	N	6,30	100	1,54	9,70
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					126,73
Koeficient vybavení K ₄ :					1,2673

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,2673
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 923,66
Plná cena: 56,17 m ³ * 2 923,66 Kč/m ³	=	164 221,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 47 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 7 / 47 = 14,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,851
=	139 752,90 Kč
*	0,970
=	135 560,31 Kč
=	135 560,31 Kč

Přístřešek - cena zjištěná

Pozemek, včetně příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:

205 116,20 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p.237

3 947 027,98 Kč

1.3. Přístřešek

135 560,31 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ 4 082 588,29 Kč

Pozemek, včetně příslušenství - cena zjištěná celkem

= 4 287 704,49 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek, včetně příslušenství

4 287 704,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

205 116,20 Kč

1.2. Rodinný dům č.p.237

3 947 028,- Kč

1.3. Přístřešek

135 560,- Kč

= 4 287 704,- Kč

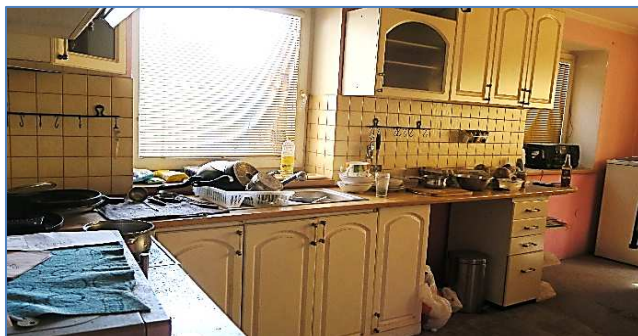
Cena zjištěná - celkem:

4 287 704,- Kč

FOTODOKUMENTACE:



1NP Obývací pokoj



Kuchyně



1NP Koupelna



1NP WC



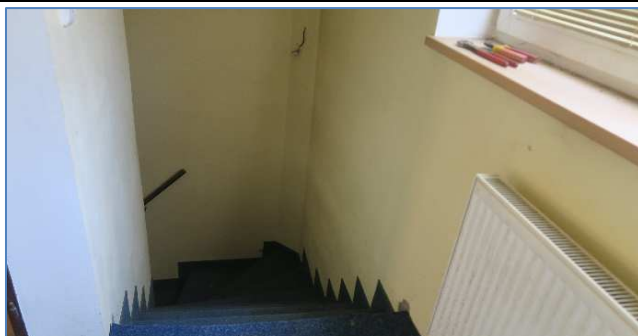
1NP Předsíň



1NP kotel ÚT (objekt stojí na pozemku jiného majitele)



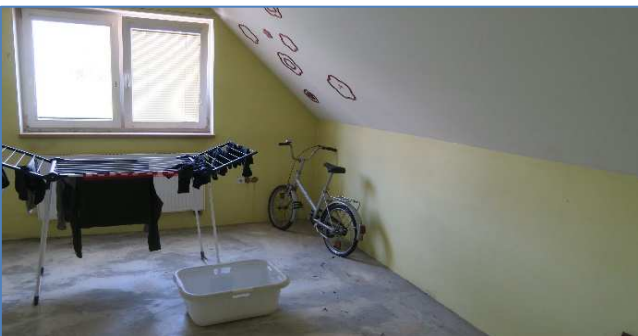
1NP Kotelna



Schody do podkroví



Podkroví - chodba



Podkroví - Pokoj



Podkroví - Pokoj



Podkroví - WC



Podkroví - chodba



Podkroví - koupelna



Přístřešek.interiér



Přístřešek



Přístřešek - interiér



Dům č.p. 237 uliční průčelí



Dům č.p. 237 uliční průčelí severní



Objekt kotelna (na pozemku souseda)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2025 21:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 007EX 795/23 pro Soudní exekutor Brančík Kamil, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542989 Kelč

Kat.území: 664758 Kelč-Nové Město

List vlastnictví: 1328

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Libor, č.p. 237, 75643 Kelč	740613/4428	1/2
Tvrdoň Ervin, č.p. 88, 75643 Kelč	770406/5842	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 207

113 zastavěná plocha a
nádvoří

památkově chráněné
území

Součástí je stavba: Kelč, č.p. 237, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 207

103/1

81 zahrada

památkově chráněné
území, zemědělský
půdní fond

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 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím, JUDr. Tomáš Vrána, soudní exekutor, k id. 1/2 nem.

Oprávnění pro

Město Valašské Meziříčí, Náměstí 7/5, 75701 Valašské
Meziříčí, RČ/IČO: 00304387

Povinnost k

Novák Libor, č.p. 237, 75643 Kelč, RČ/IČO: 740613/4428
Parcela: St. 207, Parcela: 103/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex
42618/12-10 (44 EXE 1159/2012-8) ze dne 12.09.2012. Právní moc ke dni
24.09.2012.

Z-7433/2012-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím, JUDr. Tomáš Vrána, soudní exekutor, k id. 1/2 nem.

Oprávnění pro

Město Valašské Meziříčí, Náměstí 7/5, 75701 Valašské
Meziříčí, RČ/IČO: 00304387

Povinnost k

Novák Libor, č.p. 237, 75643 Kelč, RČ/IČO: 740613/4428
Parcela: St. 207, Parcela: 103/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 EX
56927/12-10 (47 EXE 1292/2012-7) ze dne 07.01.2013.

Z-129/2013-836

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 103 Ex 56927/12-10
ze dne 28.1.2013. Ex. příkaz 103 Ex 56927/12-10 nabyt právní moci dne 9.1.2013.

Z-504/2013-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



MĚSTSKÝ ÚŘAD VALAŠSKÉ MEZIRÍČÍ

Soudní 1221 • 757 01 Valašské Meziříčí
Tel.: +420 571 674 111
www.valasskemezirici.cz

Mgr. Kamil Brančík
Sadová č.p. 3887/15
695 01 Hodonín 1

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Váš dopis značky / ze dne

29.8.2025

naše značka

sp. zn.: SŘ/090193/2025/Č
č. j.: MeUVM 093746/2025
záměr:

vyřizuje / linka

oprávněná úřední osoba
Ing. Čeganová / 571 674 266

ve Valašském Meziříčí

8.9.2025

SDĚLENÍ

Městský úřad Valašské Meziříčí, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel dne 29.8.2025 Vaši žádost o součinnost

ve věci exekuce vedené u Vás pod sp.zn. 007 EX 795/23, Novák Libor, Kelč č.p.237,

na pozemku st. p. 207 v katastrálním území Kelč-Nové Město.

Stavební úřad Vám sděluje, že v archivu stavebního úřadu se nenachází žádná rozhodnutí ani projektová dokumentace k zemědělské stavbě č.p. 237, Kelč.

V současné době není vedeno u stavebního úřadu u žádné správní řízení.

Vaši žádost považujeme jako podnět k zahájení řízení dle stavebního zákona.

Ing. Simona Čeganová, v. r.

referentka odboru územního plánování a stavebního řádu

„otisk úředního razítka“

Obdrží:

Účastníci řízení (do vlastních rukou):
Mgr. Kamil Brančík, IDDS: 945gpfq

IDDS: 9c4bard

e-mail: epodatelna@muvalmez.cz

Bankovní spojení: KB Valašské Meziříčí

č. účtu: 19-1229851/0100