

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 10528-306/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** Mgr. Alexander Nett, insolvenční správce dlužníka  
Miroslava Rachunka, Střížovice 54, 768 21  
Střížovice

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

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 54, Střížovice, okres Kroměříž

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 22.01.2020

**Zpracováno ke dni:** 22.01.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 07.02.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 54 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 23, 75/2 v obci Střížovice, okres Kroměříž, katastrální území Střížovice u Kvasic pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 54, obec Střížovice |
| Adresa předmětu ocenění: | č.p. 54, Střížovice, okres Kroměříž  |
| Kraj:                    | Zlínský kraj                         |
| Okres:                   | Kroměříž                             |
| Obec:                    | Střížovice                           |
| Ulice:                   |                                      |
| Katastrální území:       | Střížovice u Kvasic                  |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.01.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pan Rachunek.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

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

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Rachunek Miroslav, č. p. 54, 76821 Střížovice

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 54 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 23, 75/2 v obci Střížovice, okres Kroměříž, katastrální území Střížovice u Kvasic.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podskepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena betonovými taškami a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 26,13 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 9,30 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 18,00 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 3,35 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 7,28 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 16,74 m<sup>2</sup>, v druhé části domu – nalevo od průjezdu - se nacházejí 3 místnosti, které nejsou využívány k bydlení - pokoj o výměře 13,20 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 8,40 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,96 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 7,70 m<sup>2</sup>, dále se zde nachází půda o výměře 84,00 m<sup>2</sup> a garážové stání v průjezdu o výměře 35,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 125,06 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 244,06 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená a dřevěná jednoduchá, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jihovýchod. Koupelna disponuje klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Součástí vybavení domu jsou krbová kamna.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do septiku a zemní plyn je zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí elektrického kotle a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je zastaralá, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou poškozeny, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je ve špatném stavu.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, zčásti dřevěný plot a zčásti zděný plot. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: hospodářská zděná budova a přístřešek na uskladnění dřeva.

Dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska

kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis      |                                   |                                      |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu                | koncový řadový objekt                |
|                      | Počet nadzemních podlaží          | 1                                    |
|                      | Podsklepení                       | ne                                   |
|                      | Podkroví                          | ne                                   |
|                      | Půda                              | ano                                  |
|                      | Dům byl postaven v roce           | 1950                                 |
|                      | Zdroj informace o době výstavby   | odhadem                              |
|                      | Rozsah rekonstrukce domu          | x                                    |
|                      | Základy                           | betonové izolované                   |
|                      | Konstrukce                        | cihlová                              |
|                      | Stropy                            | železobetonové monolitické           |
|                      | Tloušťka stěn                     | 45 cm                                |
|                      | Střecha                           | sedlová                              |
|                      | Krytina střechy                   | betonové tašky                       |
|                      | Klempířské prvky                  | plechové                             |
|                      | Vnější omítky                     | břízolitové                          |
|                      | Vnitřní omítky                    | vápenocementové                      |
|                      | Typ oken v domě                   | dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá |
|                      | Orientace oken obytných místností | jihovýchod                           |
|                      | Koupelna(y)                       | klasická vana                        |
|                      | Toaleta(y)                        | klasická toaleta                     |
|                      | Vstupní dveře                     | dřevěné                              |
|                      | Typ zárubní                       | ocelové                              |

|               |                                            |                                                                                                                                                                          |                                     |
|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|               | Vnitřní dveře                              | dřevěné plné, dřevěné prosklené                                                                                                                                          |                                     |
|               | Osvětlovací technika                       | lustry                                                                                                                                                                   |                                     |
|               | Kuchyně                                    | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák                                                                                                               |                                     |
|               | Dispozice RD                               | 2+1                                                                                                                                                                      |                                     |
|               | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | Kuchyně                                                                                                                                                                  | Kuchyně 26,13 m <sup>2</sup>        |
|               |                                            | Pokoj                                                                                                                                                                    | Pokoj 9,30 m <sup>2</sup>           |
|               |                                            | Pokoj                                                                                                                                                                    | Pokoj 18,00 m <sup>2</sup>          |
|               |                                            | Ostatní prostory                                                                                                                                                         | Chodba 3,35 m <sup>2</sup>          |
|               |                                            | Ostatní prostory                                                                                                                                                         | Chodba 7,28 m <sup>2</sup>          |
|               |                                            | Koupelna, WC                                                                                                                                                             | Koupelna s WC 16,74 m <sup>2</sup>  |
|               |                                            | Pokoj                                                                                                                                                                    | Pokoj 13,20 m <sup>2</sup>          |
|               |                                            | Pokoj                                                                                                                                                                    | Pokoj 8,40 m <sup>2</sup>           |
|               |                                            | Pokoj                                                                                                                                                                    | Pokoj 14,96 m <sup>2</sup>          |
|               |                                            | Ostatní prostory                                                                                                                                                         | Chodba 7,70 m <sup>2</sup>          |
|               |                                            | Podlahová plocha 125,06 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |                                     |
|               |                                            | Příslušenství                                                                                                                                                            | Půda 84,00 m <sup>2</sup>           |
|               |                                            | Příslušenství                                                                                                                                                            | Garážové stání 35,00 m <sup>2</sup> |
|               |                                            | Podlahová plocha vč. příslušenství 244,06 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |                                     |
|               | Elektřina                                  | 230V                                                                                                                                                                     |                                     |
|               | Vodovod                                    | vodovod                                                                                                                                                                  |                                     |
|               | Svod splašek                               | septik                                                                                                                                                                   |                                     |
|               | Plynovod                                   | ano                                                                                                                                                                      |                                     |
|               | Řešení vytápění v domě                     | elektrokotel                                                                                                                                                             |                                     |
|               | Topná tělesa                               | závěsné radiátory                                                                                                                                                        |                                     |
|               | Řešení ohřevu vody                         | bojler                                                                                                                                                                   |                                     |
|               | Podlahy v domě                             | místnosti: laminátová plovoucí podlaha<br>kuchyně: laminátová plovoucí podlaha<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba<br>ostatní: cementový potěr |                                     |
|               | Popis stavu rodinného domu                 | špatný                                                                                                                                                                   |                                     |
|               | Vady rodinného domu                        | rozvody: zastaralý prvek<br>vybavení: zastaralý prvek<br>podlahy: poškozený prvek<br>okna: zastaralý prvek<br>střecha: zastaralý prvek<br>zdívo: poškozený prvek         |                                     |
| Popis pozemku | Trvalé porosty                             | ovocné dřeviny                                                                                                                                                           |                                     |
|               | Venkovní stavby                            | hospodářská budova a přístřešek na uskladnění dřeva                                                                                                                      |                                     |
|               | Sklon pozemku                              | rovinatý                                                                                                                                                                 |                                     |

|                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Oplocení                                              | pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot, zděný plot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                        | Přístupová cesta k objektu                            | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Popis okolí</b>     | Popis okolí                                           | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                        | Poloha v obci                                         | severní část obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                        | Vybavenost                                            | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |
|                        | Životní prostředí                                     | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)                                                                                                                                                                                                                         |
|                        | Spojení a parkovací možnosti                          | pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                        | Sousedé a kriminalita                                 | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Věcná břemena</b>   | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Další informace</b> | x                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.01.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 54, obec Střížovice

| Rodinný dům č.p. 54 obec Střížovice |                                     |                                              |                   |                      |                                                                              |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                  | K1 - poloha                         | K2 - velikost                                | K3 - stav         | K4 - pozemek         | K5 - další vlastnosti                                                        |
| <b>Oceňovaný objekt</b>             | Střížovice, okres Kroměříž          | 125.06 m <sup>2</sup> , 2+1, podsklepený: ne | Špatný            | 936 m <sup>2</sup>   | půdní prostory, průjezd - 2 parkovací místa, hospodářské stavba a přístřešek |
| 1                                   | Dolní, Kvasice, okres Kroměříž      | 120 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 131 m <sup>2</sup>   | sklepní a půdní prostory                                                     |
| 2                                   | Lubná, okres Kroměříž               | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 1368 m <sup>2</sup>  | dvougaráž, dílna                                                             |
| 3                                   | Pravčice, okres Kroměříž            | 170 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 1022 m <sup>2</sup>  | dvě garáže, hospodářské stavení                                              |
| 4                                   | Kostelany, okres Kroměříž           | 177 m <sup>2</sup> , Přízemní                | Před rekonstrukcí | 14729 m <sup>2</sup> |                                                                              |
| 5                                   | Těšnovice, Kroměříž, okres Kroměříž | 394 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Dobrý             | 367 m <sup>2</sup>   |                                                                              |



| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.416,67 Kč                                                       | Nepoužit                | 5.416,67 Kč               | 1.00        | 1.00          | 1.10      | 0.92         | 1.00                  | 1.00               | 1.0120     | 5.352,44 Kč                                   |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.571,43 Kč                                                      | 0.9                     | 9.514,29 Kč               | 1.00        | 0.99          | 1.10      | 1.02         | 1.00                  | 1.00               | 1.1108     | 8.565,26 Kč                                   |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7.588,24 Kč                                                       | 0.9                     | 6.829,41 Kč               | 1.00        | 0.98          | 1.10      | 1.01         | 1.00                  | 1.00               | 1.0888     | 6.272,42 Kč                                   |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12.429,38 Kč                                                      | Nepoužit                | 12.429,38 Kč              | 1.00        | 0.97          | 1.10      | 1.30         | 1.00                  | 1.00               | 1.3871     | 8.960,69 Kč                                   |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2.284,26 Kč                                                       | Nepoužit                | 2.284,26 Kč               | 1.00        | 0.87          | 1.20      | 0.94         | 1.00                  | 1.00               | 0.9814     | 2.327,55 Kč                                   |
| <b>Celkem průměr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 6.295,67 Kč                                   |
| <b>Minimum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 2.327,55 Kč                                   |
| <b>Maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 8.960,69 Kč                                   |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 2.687,45 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 3.608,22 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 8.983,12 Kč                                   |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |                                               |

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

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

6.295,67 Kč/m<sup>2</sup>

\*

125,06 m<sup>2</sup>

= 787.337 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

787.000,-- Kč

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

| Rodinný dům č.p. 54 obec Střížovice |                                     |                                              |                   |                      |                                                                              |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                  | K1 - poloha                         | K2 - velikost                                | K3 - stav         | K4 - pozemek         | K5 - další vlastnosti                                                        |
| <b>Oceňovaný objekt</b>             | Střížovice, okres Kroměříž          | 125.06 m <sup>2</sup> , 2+1, podsklepený: ne | Špatný            | 936 m <sup>2</sup>   | půdní prostory, průjezd - 2 parkovací místa, hospodářské stavba a přístřešek |
| <b>1</b>                            | Dolní, Kvasice, okres Kroměříž      | 120 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 131 m <sup>2</sup>   | sklepní a půdní prostory                                                     |
| <b>2</b>                            | Lubná, okres Kroměříž               | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 1368 m <sup>2</sup>  | dvougaráž, dílna                                                             |
| <b>3</b>                            | Pravčice, okres Kroměříž            | 170 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 1022 m <sup>2</sup>  | dvě garáže, hospodářské stavení                                              |
| <b>4</b>                            | Kostelany, okres Kroměříž           | 177 m <sup>2</sup> , Přízemní                | Před rekonstrukcí | 14729 m <sup>2</sup> |                                                                              |
| <b>5</b>                            | Těšnovice, Kroměříž, okres Kroměříž | 394 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Dobrý             | 367 m <sup>2</sup>   |                                                                              |

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

#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 5.416,67                                            | -                            | 5.416,67                       |
| 2                                      | 10.571,43                                           | 0,90                         | 9.514,29                       |
| 3                                      | 7.588,24                                            | 0,90                         | 6.829,41                       |
| 4                                      | 12.429,38                                           | -                            | 12.429,38                      |
| 5                                      | 2.284,26                                            | -                            | 2.284,26                       |
| Maximální hodnota                      |                                                     | 12.429,38                    | (případ č.4)                   |
| Minimální hodnota                      |                                                     | 2.284,26                     | (případ č.5)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |                                                     | 5,4413                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |                                                     | 7.294,80                     |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |                                                     | 5.134,58                     |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |                                                     | 5.010,54                     |                                |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.4) |                                                     |                              |                                |

#### Výpočet relace č.2

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 5.416,67                                            | -                            | 5.416,67                       |
| 2                                      | 10.571,43                                           | 0,90                         | 9.514,29                       |
| 3                                      | 7.588,24                                            | 0,90                         | 6.829,41                       |
| 4                                      | 12.429,38                                           | -                            | 12.429,38                      |
| 5                                      | 2.284,26                                            | -                            | 2.284,26                       |
| Maximální hodnota                      |                                                     | 9.514,29                     | (případ č.2)                   |
| Minimální hodnota                      |                                                     | 2.284,26                     | (případ č.5)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |                                                     | 4,1652                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |                                                     | 6.011,16                     |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |                                                     | 3.503,13                     |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |                                                     | 3.726,90                     |                                |
| Bude vyřazena min hodnota (případ č.5) |                                                     |                              |                                |

### Výpočet relace č.3

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 5.416,67                                            | -                            | 5.416,67              |
| 2                          | 10.571,43                                           | 0,90                         | 9.514,29              |
| 3                          | 7.588,24                                            | 0,90                         | 6.829,41              |
| 4                          | 12.429,38                                           | -                            | 12.429,38             |
| 5                          | 2.284,26                                            | -                            | 2.284,26              |
| Maximální hodnota          |                                                     | 9.514,29                     | (případ č.2)          |
| Minimální hodnota          |                                                     | 5.416,67                     | (případ č.1)          |
| Relace min vs. max hodnoty |                                                     | 1,7565                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |                                                     | 7.253,46                     |                       |

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

| Rodinný dům č.p. 54 obec Střížovice |                                     |                                              |                   |                      |                                                                              |               |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| č.                                  | K1 - poloha                         | K2 - velikost                                | K3 - stav         | K4 - pozemek         | K5 - další vlastnosti                                                        | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>             | Střížovice, okres Kroměříž          | 125.06 m <sup>2</sup> , 2+1, podsklepený: ne | Špatný            | 936 m <sup>2</sup>   | půdní prostory, průjezd - 2 parkovací místa, hospodářské stavba a přístřešek | X             |
| <b>1</b>                            | Dolní, Kvasice, okres Kroměříž      | 120 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 131 m <sup>2</sup>   | sklepní a půdní prostory                                                     | 3             |
| <b>2</b>                            | Lubná, okres Kroměříž               | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 1368 m <sup>2</sup>  | dvougaráž, dílna                                                             | 2             |
| <b>3</b>                            | Pravčice, okres Kroměříž            | 170 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Před rekonstrukcí | 1022 m <sup>2</sup>  | dvě garáže, hospodářské stavení                                              | 3             |
| <b>4</b>                            | Kostelany, okres Kroměříž           | 177 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Před rekonstrukcí | 14729 m <sup>2</sup> |                                                                              | 4             |
| <b>5</b>                            | Těšnovice, Kroměříž, okres Kroměříž | 394 m <sup>2</sup> , Patrový                 | Dobrý             | 367 m <sup>2</sup>   |                                                                              | 3             |

### Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin          |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------|-----------------|
| 1             | 5.416,67                                            | -                            | 5.416,67              | 3    | 16.250,01       |
| 2             | 10.571,43                                           | 0,90                         | 9.514,29              | 2    | 19.028,58       |
| 3             | 7.588,24                                            | 0,90                         | 6.829,41              | 3    | 20.488,23       |
| 4             | 12.429,38                                           | -                            | 12.429,38             | 4    | 12.429,38       |
| 5             | 2.284,26                                            | -                            | 2.284,26              | 3    | 6.852,78        |
| Mezisoučet    |                                                     |                              |                       | 8    | 55.766,82       |
| <b>Celkem</b> |                                                     |                              |                       |      | <b>6.970,85</b> |

**Základní cena: 6.970,85 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.970,85 * 1,0000 = 6.970,85 \text{ Kč/m}^2$$

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

**6.970,85 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 125,06 m<sup>2</sup>**

**= 871.774,50 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**872.000,-- Kč**

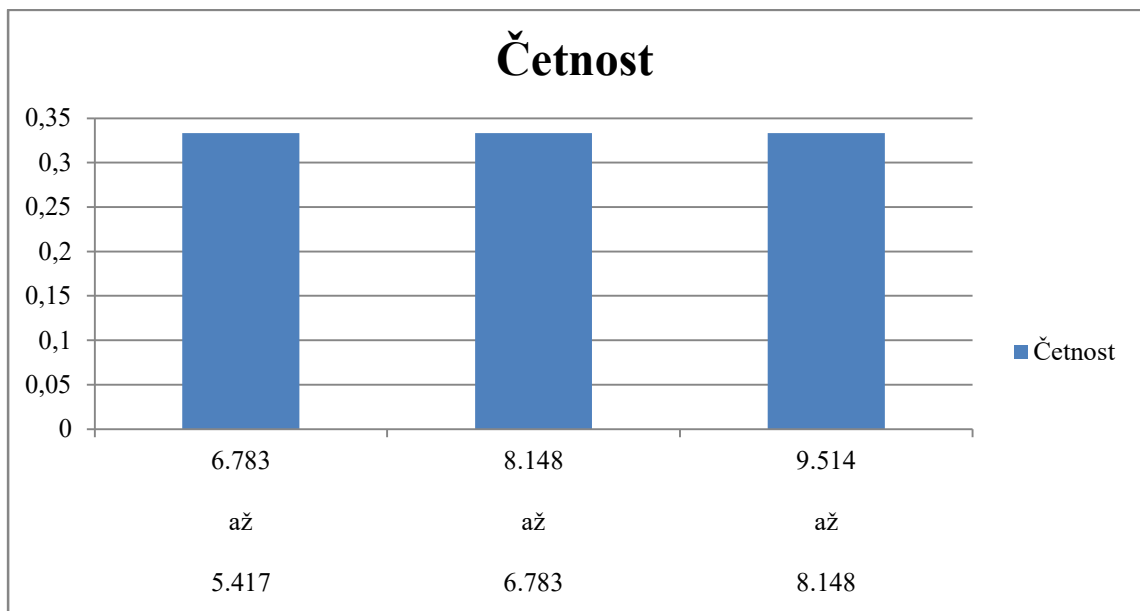
## **II. b) Výpočet dle metodiky MFČR**

### **Vyloučení extrémní hodnoty**

| č.              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1               | 5.417                                               | -                            | 5.416,67              |
| 2               | 10.571                                              | 0,90                         | 9.514,29              |
| 3               | 7.588                                               | 0,90                         | 6.829,41              |
| 4               | <del>12.429</del>                                   | -                            | <del>12.429,38</del>  |
| 5               | <del>2.284</del>                                    | -                            | <del>2.284,26</del>   |
| Střední hodnota |                                                     |                              | 7.253,46              |
| Medián          |                                                     |                              | 6.829,41              |
| Rozdíl max-min  |                                                     |                              | 4.097,62              |
| Minimum         |                                                     |                              | 5.416,67              |
| Maximum         |                                                     |                              | 9.514,29              |

## Rozdělení četnosti

| Třídy |    |       | Četnost | Pravděpodobnost    |
|-------|----|-------|---------|--------------------|
| 5.417 | až | 6.783 | 1       | 0.3333333333333333 |
| 6.783 | až | 8.148 | 1       | 0.3333333333333333 |
| 8.148 | až | 9.514 | 1       | 0.3333333333333333 |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 5.416,67 Kč/m<sup>2</sup> do 9.514,29 Kč/m<sup>2</sup>

\* 125,06 m<sup>2</sup>

od 677.408,75 Kč do 1.189.857,11 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 677.000,-- Kč do 1.190.000,-- Kč

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**787.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**872.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 677.000,-- Kč do 1.190.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**787.000 Kč**

Slovy: sedmsetosmdesátsedmtisíc korun

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 07.02.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10528-306/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

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

**Seznam nemovitostí na LV**

Číslo LV: 364

Katastrální území: [Střížovice u Kvasic \[758132\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

**Vlastníci, jiní oprávnění**

| Vlastnické právo                              | Podíl |
|-----------------------------------------------|-------|
| Rachunek Miroslav, č. p. 54, 76821 Střížovice |       |

**Pozemky**

| Parcelní číslo                                     |
|----------------------------------------------------|
| <a href="#">st. 23: součástí pozemku je stavba</a> |
| <a href="#">75/2</a>                               |

**Stavby**

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

**Jednotky**

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

**Práva stavby**

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.02.2020 22:00:00.





| Parcela                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stavba                                  | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------|--------|------|----|------------|
| <b>Informace o pozemku</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Parcelní číslo:                                                                                                                                                                                                                                                                                   | st. 23                                  |          |              |        |      |    |            |
| Obec:                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Strážovka 1589047                       |          |              |        |      |    |            |
| Katastrální území:                                                                                                                                                                                                                                                                                | Strážovka u Květky 1581137              |          |              |        |      |    |            |
| Číslo LV:                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 354                                     |          |              |        |      |    |            |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]:                                                                                                                                                                                                                                                                         | 446                                     |          |              |        |      |    |            |
| Typ parcely:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Parcela katastru nemovitostí            |          |              |        |      |    |            |
| Mapový list:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DKM                                     |          |              |        |      |    |            |
| Určení výměry:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ze souřadnic v S-JTSK                   |          |              |        |      |    |            |
| Druh pozemku:                                                                                                                                                                                                                                                                                     | zastavěná plocha a nádvoří              |          |              |        |      |    |            |
| <b>Součástí je stavba</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Budova s číslem popisným:                                                                                                                                                                                                                                                                         | Strážovka 1581135 č. p. 54; rodinný dům |          |              |        |      |    |            |
| Stavba stojí na pozemku:                                                                                                                                                                                                                                                                          | p. č. st. 23                            |          |              |        |      |    |            |
| Stavební objekt:                                                                                                                                                                                                                                                                                  | č. p. 54                                |          |              |        |      |    |            |
| Adresní místo:                                                                                                                                                                                                                                                                                    | č. p. 54                                |          |              |        |      |    |            |
| <b>Sousední parcely</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Vlastníci, jiní oprávnění</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Vlastnické právo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Rachunek Miroslav, č. p. 54, 76821 Strážovka                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Způsob ochrany nemovitosti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Seznam BPEJ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Parcela nemá evidování BPEJ.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Omezení vlastnického práva</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Typ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Zástavní právo smluvní                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Jiné zápisy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Typ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Zahájení exekuce - Rachunek Miroslav                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |          |              |        |      |    |            |
| <b>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj</b>                                                                                                                                                                                                                               |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <a href="#">Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž</a> .                                                                                                                           |                                         |          |              |        |      |    |            |
| Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.02.2020 22:00:00                                                                                                                                                                                                                       |                                         |          |              |        |      |    |            |
| © 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičský a katastrální. Pod označením 1589047, 1581135, 1581137 Praha 6.<br>Podání údajů katastrálním úřadem a pracovištěm zasílejte přímo na e-mail: <a href="#">adresa</a> .<br>Účastnická podpora: <a href="#">https://help.cizka.cz</a> , tel. +420 284 044 455. |                                         |          |              |        |      |    |            |



| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řzení | Mapa | LV | Kat. území |
|---------|--------|----------|--------------|-------|------|----|------------|
|---------|--------|----------|--------------|-------|------|----|------------|

### Informace o pozemku

|                           |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">75/2</a>                         |
| Obec:                     | <a href="#">Střížovice (7589047)</a>         |
| Katastrální území:        | <a href="#">Střížovice u Kvasic (758132)</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">364</a>                          |
| Výměra (m <sup>2</sup> ): | 490                                          |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                 |
| Mapový list:              | DKM                                          |
| Určení výměry:            | Ze soudních v S JTSK                         |
| Druh pozemku:             | Zahrada                                      |



[Sousední parcely](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

[Rachunek Miroslav, č. p. 54, 76821 Střížovice](#) [Podíl](#)

### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

[zemědělský půdní fond](#)

### Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">35900</a> | 490    |

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

[Zástavní právo smluvní](#)

### Jiné zápisy

#### Typ

[Bekubní příkaz k prodeji nemovitosti](#)

[Zahájení exekuce](#) - [Rachunek Miroslav](#)

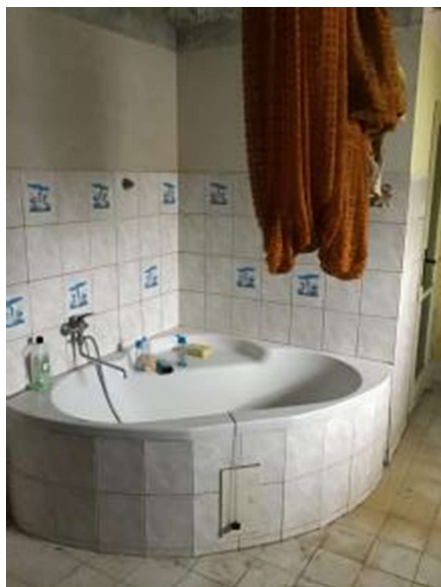
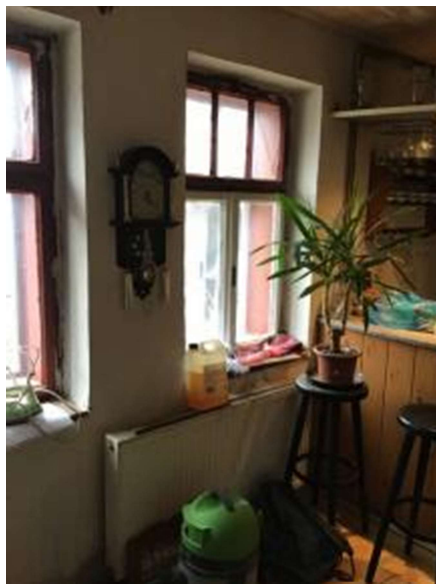
#### ☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

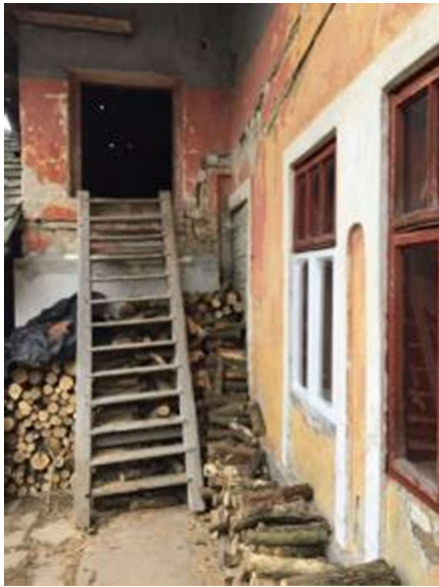
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž](#)

Zobrazení údajů má informativní charakter. Platnost k 09.02.2020 22:00:00

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), [Pod ústředím 1900/19, Kobovčův, 16211 Praha 6](#)  
 Podání učiněná katastrálním úřadem a pracovním úředníkem přímo na [práci e-mailovou](#)  
 Úřadatelka zodpoví [info@cadastre.cz](mailto:info@cadastre.cz) tel. +420 294 044 455

## Pořízená fotodokumentace



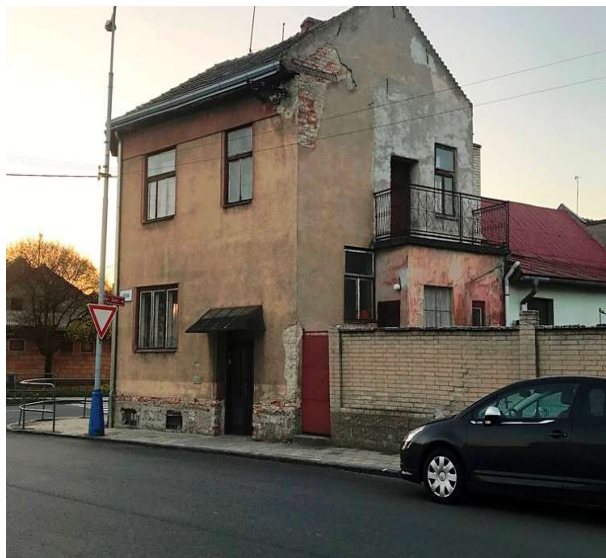




## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

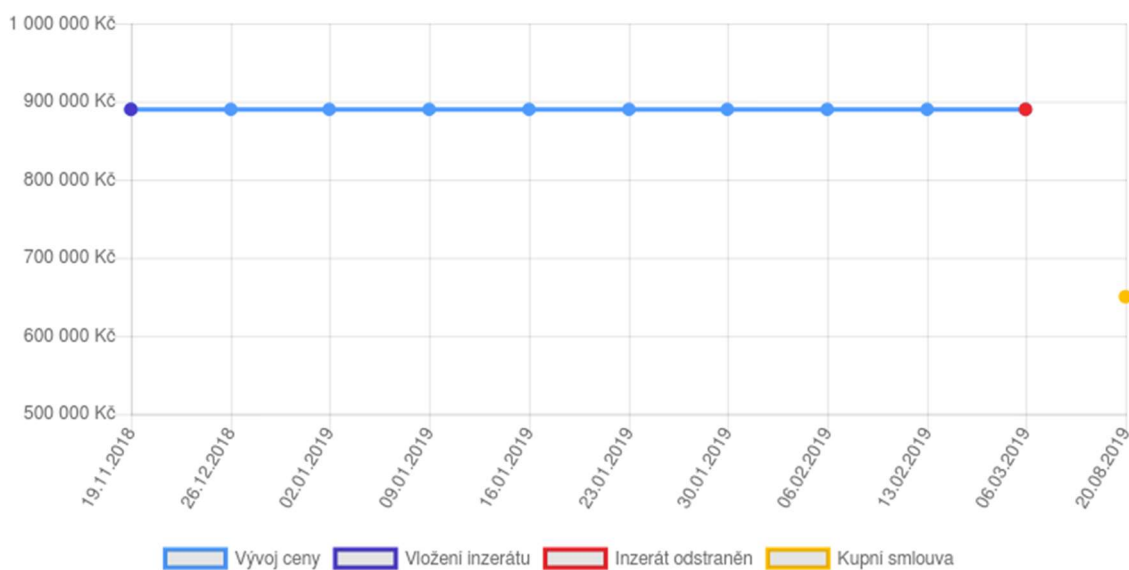


**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>, Dolní č.p. 384, Kvasice, okres Kroměříž**

**Celková cena: 650.000 Kč**

**Adresa:** Dolní, Kvasice, okres Kroměříž

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



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

|                             |             |                             |                   |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|
| Cena dle kupní smlouvy      | 650 000 Kč  | Počet nadzemních podlaží    | 3                 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 20.08.2019  | Stav objektu                | Před rekonstrukcí |
| Číslo řízení                | V-4191/2019 | Plocha užitná               | 120               |
| Konstrukce budovy           | Cihlová     | Podlahová plocha            | 180               |
| Typ domu                    | Patrový     | Plocha přidruženého pozemku | 131               |



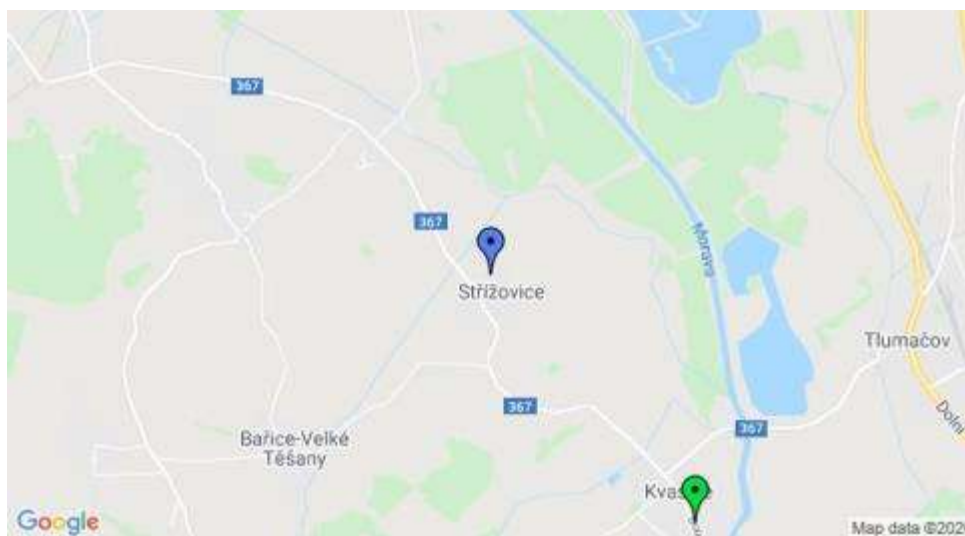
## Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej rodinného domu v obci Kvasice, v samém centru obce, o dispozici 3+1. Dům je celopodsklepený, ve sklepě se nachází dvě místnosti sloužící jako sklad a kotelna s kotlem na tuhá paliva. V I.NP se nachází centrální schodiště vedoucí do II.NP a na půdu, kuchyň, komora, pokoj, samostatné WC a dále východ směrem na dvorek. V II.NP jsou pak dva pokoje, z toho jeden průchozí, koupelna, balkon a vstup na půdu. Půdu je možné využít ke skladování věcí. Za domem se nachází menší dlážděný dvorek, který by bylo možné po drobných úpravách využít k posezení. Dům je vhodný k rekonstrukci podle představ nového majitele. Dům je umístěn v centru obce Kvasice, která má veškerou občanskou vybavenost. V bezprostřední blízkosti se nachází mateřská i základní škola, prodejna potravin, lékárna, zastávka autobusu atp. Dobrá dopravní dostupnost do Otrokovic i směrem na Kroměříž.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

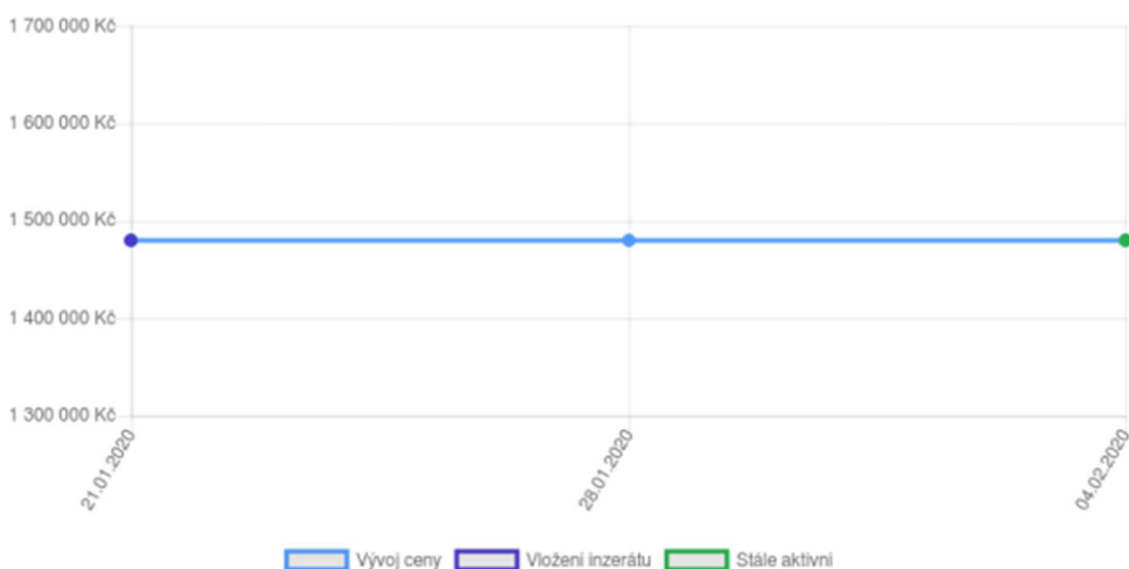


**Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Lubná, okres Kroměříž**

**Celková cena:** 1.480.000 Kč

**Adresa:** Lubná, okres Kroměříž

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



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

|                          |                                                             |                                    |                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Adresa</b>            | Lubná, okres Kroměříž                                       | <b>Typ domu</b>                    | Patrový           |
| <b>Cena</b>              | 1 480 000 Kč                                                | <b>Stav objektu</b>                | Před rekonstrukcí |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 1 480 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků | <b>Plocha užitná</b>               | 140               |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                                                     | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 1368              |

### Slovní popis

Prodej rodinného domu v obci Lubná, dispozičně 4+1 s dvougaráží, dílnou a zahradou o výměře 1368 m<sup>2</sup>. Zadní část pozemku je přístupná po samostatné komunikaci a jsou u ní sítě. Objekt je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod. V přízemí domu se nachází kuchyně a dvě místnosti. v kuchyni se nachází zachovalá kachlová kamna. V

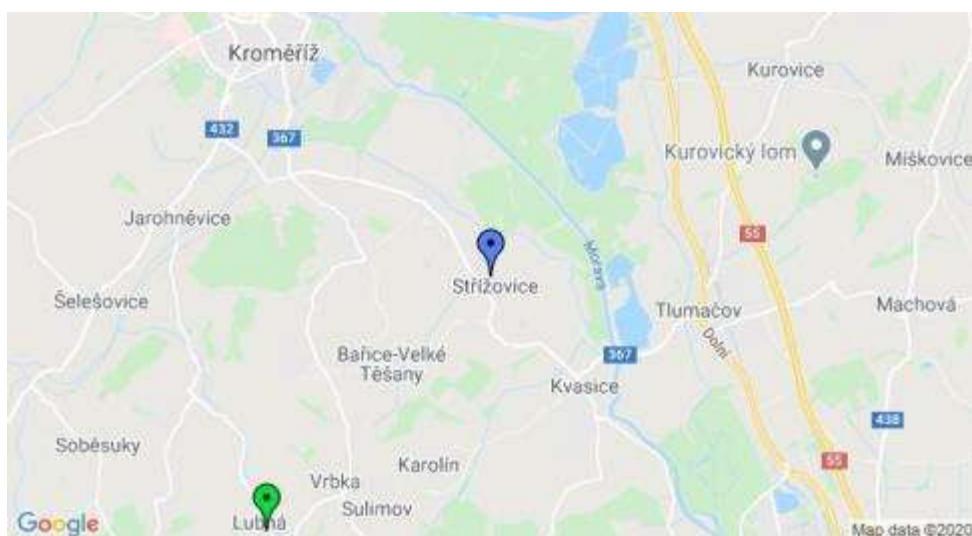


docházkové vzdálenosti se nachází les a přírodní biotop. Rádi Vás provedeme celou nemovitostí, poradíme s financováním.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

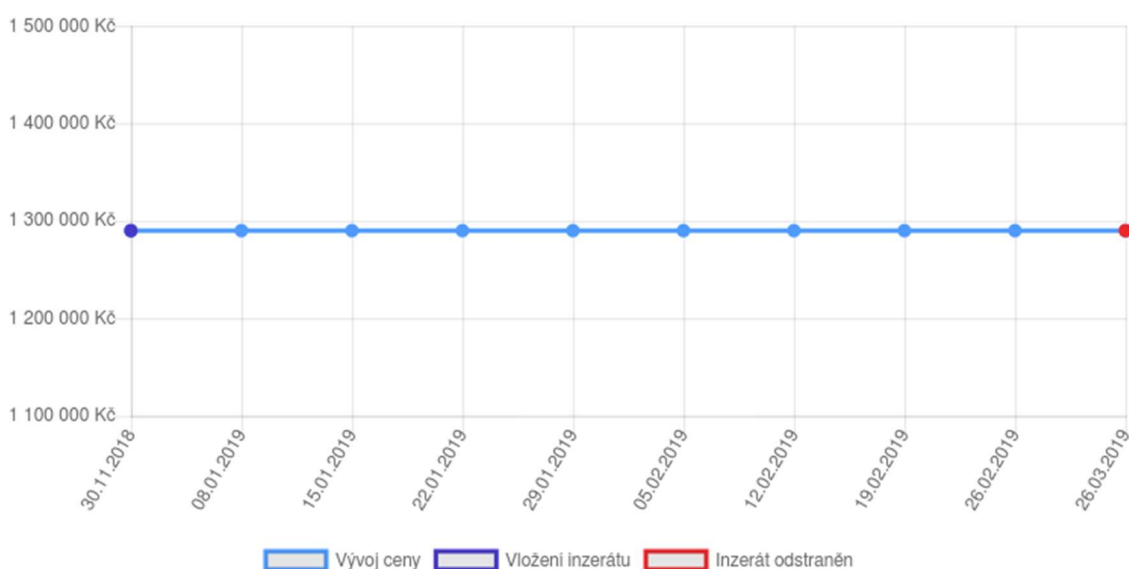


**Prodej, Rodinný dům, 170 m<sup>2</sup>, Pravčice, okres Kroměříž**

**Celková cena: 1.290.000 Kč**

**Adresa: Pravčice, okres Kroměříž**

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



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

|                          |                   |                                         |      |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------|
| <b>Cena</b>              | 1 290 000 Kč      | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 110  |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová           | <b>Plocha užitná</b>                    | 170  |
| <b>Typ domu</b>          | Patrový           | <b>Podlahová plocha</b>                 | 170  |
| <b>Stav objektu</b>      | Před rekonstrukcí | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 1022 |

### Slovní popis

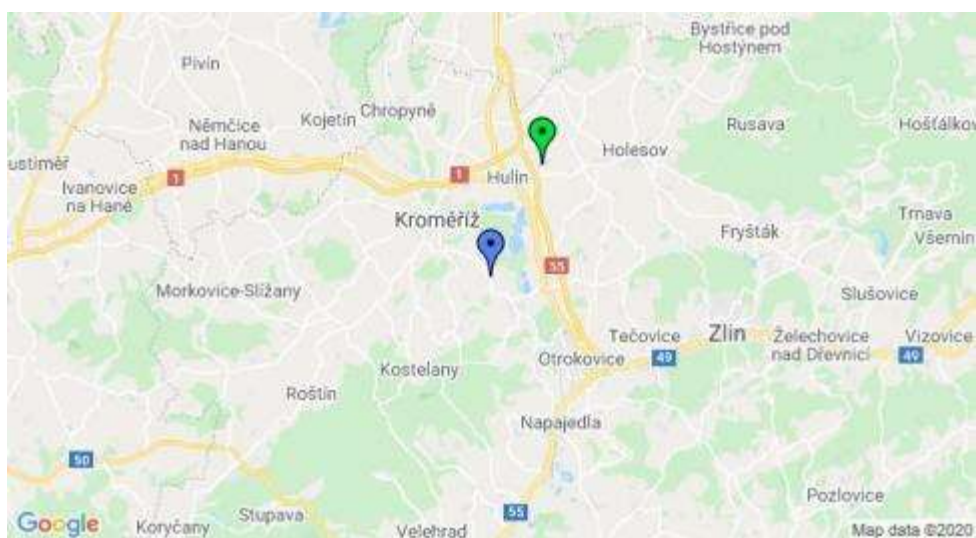
Prodej samostatně stojícího rodinného domu s prostorným pozemkem celkové ploše 1022 m<sup>2</sup> v klidné části obce Pravčice. Dům je postavený z cihel s keramickými stropy a sedlovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Nemovitost je napojena na plynovod, elektřinu a kanalizaci. Zdrojem vody je studna na pozemku. V obci se připravuje

veřejný vodovod. K využití jsou dvě garáže za domem a hospodářské stavení. Více informací u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

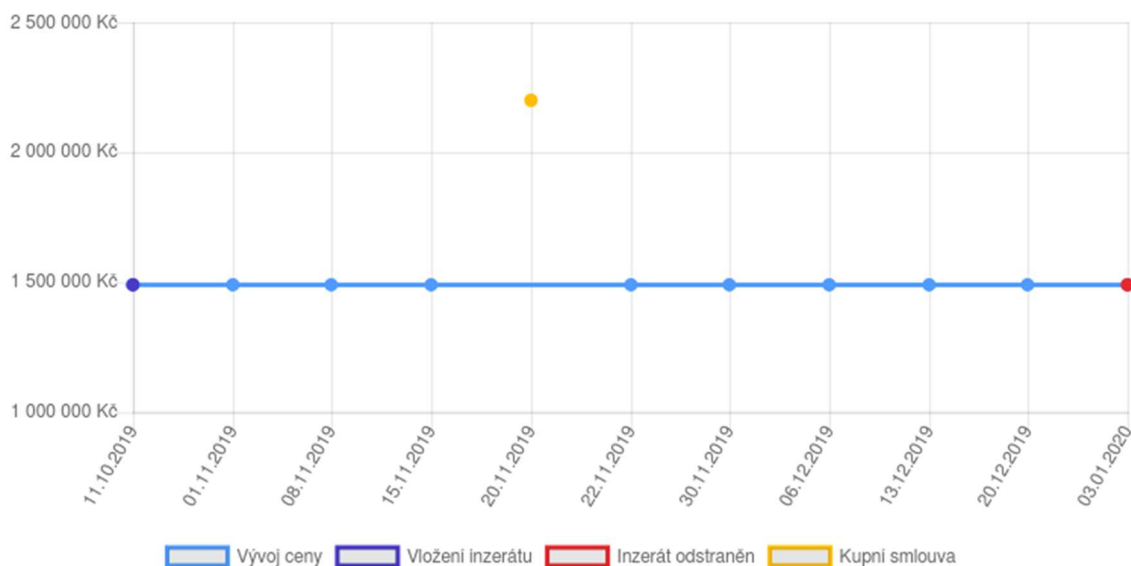


**Prodej, Rodinný dům, 177 m<sup>2</sup>,  
Kostelany, okres Kroměříž**

**Celková cena: 2.200.000 Kč**

**Adresa: Kostelany, okres Kroměříž**

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



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

|                             |                            |                             |                   |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Adresa                      | Kostelany, okres Kroměříž  | Typ domu                    | Přízemní          |
| Cena dle kupní smlouvy      | 2 200 000 Kč               | Počet nadzemních podlaží    | 1                 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 20.11.2019                 | Stav objektu                | Před rekonstrukcí |
| Číslo řízení                | V - 6084/2019              | Zastavěná plocha (m2)       | 212               |
| Poznámka k ceně             | 1 490 000 Kč za nemovitost | Plocha užitná               | 177               |
| Konstrukce budovy           | Smišená                    | Plocha přidruženého pozemku | 909               |

## Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluji nabídnout ke koupi rodinný dům v obci Kostelany. Tento dům o užitné ploše 177 m<sup>2</sup> je vhodný spíše k rekreaci, jelikož se nachází 1 km od centra obce, nemá přímé sousedy a přístup k němu je po polní cestě. Dům se nachází na stavební parcele o velikosti 909 m<sup>2</sup> a přiléhá k zahradě o velikosti 2543 m<sup>2</sup>. K domu je možné koupit rozlehlé pozemky. Více informací pouze na prohlídkách. K dispozici je video prohlídka. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Průkaz energetické náročnosti budovy je ve fázi zpracování, ze zákonných důvodů prozatím uvádíme energetickou náročnost třídy G.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

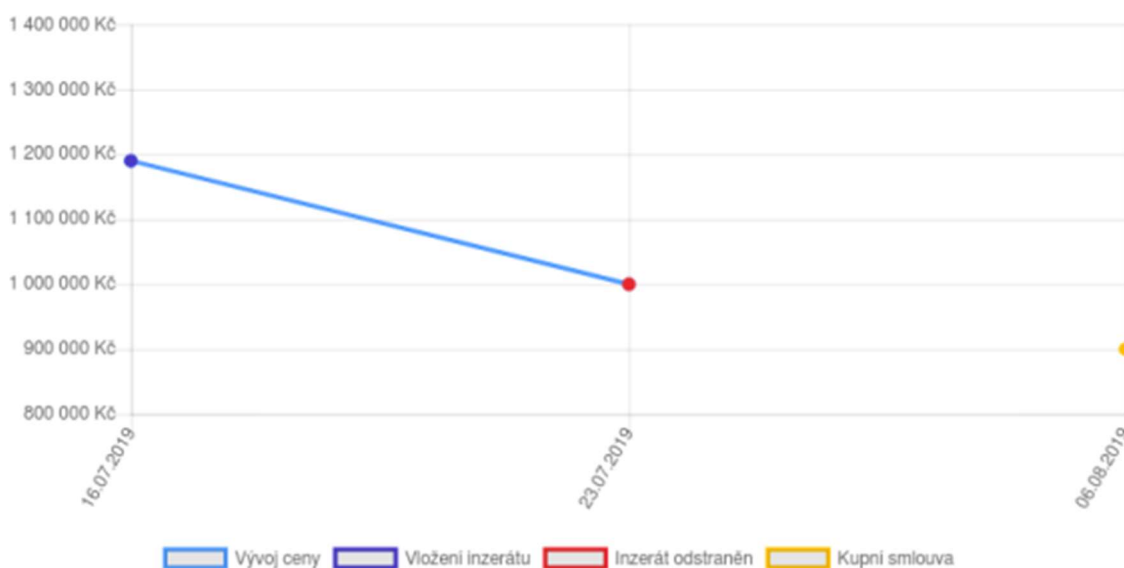


**Prodej, Rodinný dům, 394 m<sup>2</sup>,  
Těšnovice, Kroměříž, okres Kroměříž**

**Celková cena: 900.000 Kč**

**Adresa: Těšnovice, Kroměříž, okres  
Kroměříž**

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



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

|                             |                                     |                             |              |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Adresa                      | Těšnovice, Kroměříž, okres Kroměříž | Stav objektu                | Dobrý        |
| Cena dle kupní smlouvy      | 900 000 Kč                          | Zastavěná plocha (m2)       | 367          |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 06.08.2019                          | Plocha užitná               | 394          |
| Číslo řízení                | V-5422/2019                         | Plocha přidruženého pozemku | 367          |
| Poznámka k ceně             | 1 190 000 Kč                        | Elektřina                   | 230V         |
| Konstrukce budovy           | Cihlová                             | Plyn                        | Plynovod     |
| Typ domu                    | Patrový                             | Umístění objektu            | Centrum obce |
| Počet nadzemních podlaží    | 2                                   |                             |              |



## Slovní popis

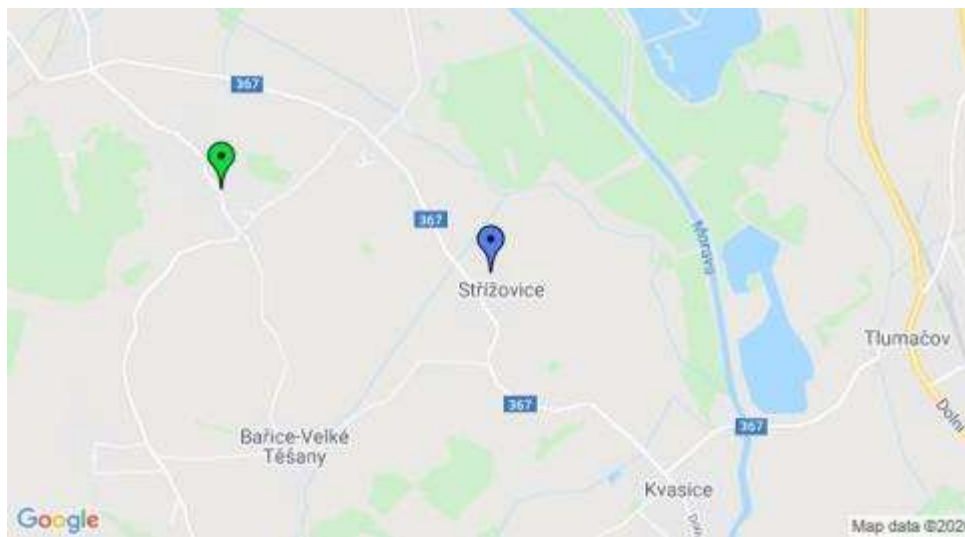
Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Těšnovice, která spadá pod okresní město Kroměříž. Místní část Těšnovice se nachází 5 km jižně od města Kroměříž. Rodinný dům se sedlovou střechou je umístěn ve středu obce, u Základní školy Těšnovice. Dům nabízí možnost, spojit podnikání s bydlením v patře. Dvůr s vjezdem na pozemek o výměře 164m<sup>2</sup>, tvoří uzavřený celek a poskytuje maximální soukromí majitelům. Dům je koncipovaný jako 5+1, které je vybudované na druhém nadzemním podlaží. Zde je umístěna samostatná koupelna, samostatné WC (zde je místo pro pračku), kuchyň, průchozí pokoj, průchozí obývací pokoj a ložnice. Další dvě místnosti jsou umístěné samostatně na patře. V přízemí domu je 5 místností, kde tři jsou průchozí. Je zde vybudované i samostatné WC. Dům nabízí svým majitelům 394m<sup>2</sup> obytné plochy, plastová okna, koupelnu na 2.NP kde je umístěna vana, zásobník na teplou vodu s elektrickým ohřevem. Vytápění domu poskytuje vlastní plynový kotel. Voda je připojena na obecní vodovod a odpady jsou řešeny připojením na kanalizaci. Zastavěná plocha a nádvoří nemovitosti je 367m<sup>2</sup>. Třída energetické náročnosti budovy: G. Průkaz energ. náročnosti nebyl doložen. Cena je uvedena bez služeb realitní kanceláře a daně z nabytí nemovitosti.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost