

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14130-1352/2021

Zadavatel znaleckého posudku: INSKOL v.o.s.
Svatováclavská 97/6
733 01 Karviná

insolvenční správce dlužníků Jindřich a Milena
Strmiskovi, trvale bytem Archlebov 88, 696 33

Číslo jednací: KSBR 29 INS 6292 / 2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Archlebov č.p. 310, okres Hodonín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.06.2021

Zpracováno ke dni: 17.06.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 38 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.06.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k rodinnému domu č.p. 310 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 346 – zapsáno na LV č. 1203; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemkům parc. č. st. 271 a st. 272/6 – zapsáno na LV č. 1205; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k pozemkům parc. č. 860 a 861 – zapsáno na LV č. 239; dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k pozemkům parc. č. 3713/1, 3714/1, 3714/2, 3714/3, 3715/1, 3716/5, 3716/7, 3716/8, 3769/27, 3769/48, 3769/79 – zapsáno na LV č. 897;

vše v obci Archlebov, okres Hodonín, katastrální území Archlebov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné dodatečné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 18.05.2021
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 22.06.2021
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Archlebov
- informace a údaje získané a sdělené spoluvlastníkem panem Jindřichem Strmiskou při místním šetření ze dne 17.06.2021
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nemovité věci v obci Archlebov
Adresa předmětu ocenění:	Archlebov č.p. 310, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Archlebov
Ulice:	
Katastrální území:	Archlebov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.06.2021 za přítomnosti spoluvlastníka pana Jindřicha Strmisky, bytem Archlebov č. p. 88, 69633 Archlebov. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>3.1. Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl</u>
Strmiska Ctibor, č. p. 254, 69633 Archlebov	1/2
Strmiska Jindřich, č. p. 88, 69633 Archlebov	1/4
Ulrichová Jitka Ing., č. p. 307, 67905 Březina	1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 310 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 346 v obci Archlebov, okres Hodonín, katastrální území Archlebov, zapsáno na LV č. 1203.

<u>3.2. Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl</u>
NWD Group a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1/2
Strmiska Jindřich, č. p. 88, 69633 Archlebov	1/2

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 271 a st. 272/6 v obci Archlebov, okres Hodonín, katastrální území Archlebov, zapsáno na LV č. 1205.

3.3. Vlastnické právo:

Podíl

Salem Karolína, Masarykova 319/8, Brno-město, 60200 Brno	1/4
Strmiska Ctibor, č. p. 254, 69633 Archlebov	1/4
Strmiska Jindřich, č. p. 88, 69633 Archlebov	1/4
Ulrichová Jitka Ing., č. p. 307, 67905 Březina	1/4

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 860 a 861 v obci Archlebov, okres Hodonín, katastrální území Archlebov, zapsáno na LV č. 239.

3.4. Vlastnické právo:

Podíl

Strmiska Ctibor, č. p. 254, 69633 Archlebov	1/4
Strmiska Jindřich, č. p. 88, 69633 Archlebov	1/4
Strmiska Jindřich, č. p. 235, 51206 Benešov u Semil	1/2

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 3713/1, 3714/1, 3714/2, 3714/3, 3715/1, 3716/5, 3716/7, 3716/8, 3769/27, 3769/48, 3769/79 v obci Archlebov, okres Hodonín, katastrální území Archlebov, zapsáno na LV č. 897.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

1) LV č. 1203

Oceňovaný rodinný dům č.p. 310 je řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je nepodsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Stáří rodinného domu není známo a nebylo dohledáno, nicméně se předpokládá ve výši 100 a více roků. Stavba je víceméně v původním stavu, resp. provedené úpravy lze již prohlásit za zastaralé. Stavba je podstandardně vybavena, je patrná vlhkost zdiva, praskliny, opadané omítky, střechou zatéká a v západní části je silně poškozena spolu se štítovou zdí po demolici sousedního domu v minulých letech, konstrukce krátkodobé životnosti jsou dožité. Stavba je ve zhoršeném stavu, před celkovou rekonstrukcí.

Základy jsou pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je smíšená, stropy jsou z dřevěných trámů. Dům má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou v části břizolitové a v části vápenné.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 3+kk. V domě se nachází koupelna o výměře 11,80 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 28,00 m², pokoj o výměře 23,50 m², pokoj o výměře 21,80 m², chodba o výměře 11,00 m², příslušenství tvoří průjezd o výměře 44,70 m², veranda o výměře 12,00 m². Podlahová plocha činí 96,10 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 152,80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod. Koupelna je vybavena podstandardně klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity dřevěné plně, dřevěné prosklené dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalovaný elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech jsou vlýsky, koberce, v kuchyni je keramická dlažba, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je na podlaze teraco.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V, objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn není zaveden. V domě je topení řešeno pouze lokálně kamny a ohřev vody zajišťuje ohřívač na tuhá paliva.

Na pozemku parc. č. st. 346 o výměře 522 m² je mimo stavby rodinného domu umístěno ve dvoře několik vedlejších staveb. Jedná se o hospodářský přístavek v západní části, sklad s dílnou ve východní části a patrový sklad s garáží v jižní části (tato stavba se již nachází na jiném pozemku, ale tvoří příslušenství rodinného domu). Zbýlá část pozemku tvoří nádvoří. Pozemek je bez porostů, bez oplocení. Sklon pozemku je mírně svažitý.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné komunikaci. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty. Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je pouze zastávka autobusových spojů. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno užívání – právo doživotního a bezplatného spoluužívání na id. 1/2 pro Strmiskovou Marii; oprávnění pro Strmisková Marie, č.p. 310, 69633 Archlebov, RČ: 296228/413; povinnost k parc. č. st. 346. Dle sdělení spoluvlastníka pana Jindřicha Strmisky je oprávněná z věcného břemene po smrti a věcné břemeno tak pozbývá významu a není dále uvažováno.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Stáří domu	100 a více roků
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem

	Rozsah rekonstrukce domu	téměř původní stav, bez podstatných stavebních úprav			
	Základy	pravděpodobně smíšené			
	Konstrukce	smíšená			
	Stropy	dřevěné trámové			
	Střecha	sedlová			
	Krytina střechy	pálená taška			
	Klempířské prvky	pozinkované			
	Vnější omítky	břizolitové, vápenné			
	Vnitřní omítky	vápenné			
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod			
	Vybavení koupelny	klasická vana			
	Toaleta	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené			
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky			
	Kuchyňská linka	elektrický sporák			
	Dispozice RD	3+kk			
	Popis místností a rozměry v m2	Koupelna, WC	Koupelna	11,80 m ²	
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	28,00 m ²	
		Pokoj	Pokoj	23,50 m ²	
		Pokoj	Pokoj	21,80 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	11,00 m ²	
		Podlahová plocha			96,10 m ²
		Příslušenství	Průjezd	44,70 m ²	
		Příslušenství	Veranda	12,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			152,80 m ²
		Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ne			
	Řešení vytápění v domě	lokální – kamna na tuhá paliva			
	Topná tělesa	-			
	Řešení ohřevu vody	ohřívač na tuhá paliva			

	Podlahy v domě	místnosti: vlýsky, koberce kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: teraco
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	poškozené zdivo, střecha, konstrukce krátkodobé životnosti dožitě
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	hospodářská přístavba, dílna, sklad s garáží
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné komunikaci
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevřací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno užívání – právo doživotního a bezplatného spoluužívání na id. 1/2 pro Strmiskovou Marii; oprávnění pro Strmisková Marie, č.p. 310, 69633 Archlebov, RČ: 296228/413; povinnost k parc. č. st. 346. Dle sdělení spoluvlastníka pana Jindřicha Strmisky je oprávněná z věcného břemene po smrti a věcné břemeno tak pozbývá významu a není dále uvažováno.	

2) LV č. 1205

Jedná se o pozemky parc. č. st. 271 o výměře 215 m² a st. 272/6 o výměře 21 m², které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemcích se nachází stavba č.p. 88 – objekt pro bydlení, která je ve vlastnictví jiného právního subjektu a není tak předmětem ocenění.

3) LV č. 239

Jedná se o pozemky parc. č. 860 o výměře 1566 m² a 861 o výměře 980 m², které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Pozemky navazují z jižní strany na pozemek parc. č. 346 se stavbou rodinného domu č.p. 310, který je popsán výše. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty v podobě sliv, švestek a smrků. Dle územního plánu obce se jedná o zemědělské plochy NZ.

4) LV č. 897

Pozemky parc. č. 3713/1 o výměře 186 m², 3714/1 o výměře 552 m², parc. č. 3714/2 o výměře 139 m², 3714/3 o výměře 22 m², parc. č. 3715/1 o výměře 81 m², 3716/5 o výměře 239 m², parc. č. 3716/7 o výměře 93 m², 3716/8 o výměře 6 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky parc. č. 3769/27 o výměře 1194 m², 3769/48 o výměře 48 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako vinice. Pozemek parc. č. 3769/79 o výměře 58 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Pozemky tvoří jeden celek a nacházejí se asi 2,5 km severně od středu obce Archlebov, v nezastavěném území. Pozemky jsou využívány k zemědělské činnosti. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty – ovocné stromy a na části vinice. Dle územního plánu obce se jedná o zemědělské plochy NZ nebo NSz.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.06.2021 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. 2:

„Obvyklou cenou 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Nemovité věci v Archlebově
Adresa předmětu ocenění: Archlebov 310
696 33 Archlebov
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Archlebov
Katastrální území: Archlebov
Počet obyvatel: 882
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 011,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{278,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. LV č. 1203

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,000 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		278,-	0,970		269,66
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 346	522	269,66	140 762,52
Stavební pozemek - celkem			522		140 762,52

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 677,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 17,30 \cdot 9,80 = 169,54 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	169,54 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned}
 1. \text{ NP: } & (17,30 \cdot 9,80) \cdot (2,55 + 0,30) = 483,19 \text{ m}^3 \\
 \text{zastřešení: } & (17,30 \cdot 9,80) \cdot (4,30/2) = 364,51 \text{ m}^3 \\
 \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = \underline{\underline{847,70 \text{ m}^3}}
 \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } ZP1 = 169,54 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží: } ZP = 169,54 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } ZP / ZP1 = 1,00$$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,308}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,677,- \text{ Kč/m}^3 * 0,308 = 516,52 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 847,70 \text{ m}^3 * 516,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 1,000 = 424\,718,38 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 424 718,38 Kč

1.3. Hospodářská přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP (18,20+16,70)/2*4,80 =	83,76	2,50 m
83,76 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP ((18,20+16,70)/2*4,80)*(2,50+0,20) =	226,15
Z	zastřešení ((18,20+16,70)/2*4,80)*(3,00/2) =	125,64
Obestavěný prostor - celkem:		351,79 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené, bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	klenba	S	100
4. Krov	dřevěný, šikmá střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	ano	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,17
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9617

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9617
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 197,48
Plná cena: 351,79 m ³ * 2 197,48 Kč/m ³	=	773 051,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 115 957,72 Kč
Koeficient pp	* 0,970
Cena stavby CS	= 112 478,99 Kč
Hospodářská přístavba - zjištěná cena	= 112 478,99 Kč

1.4. Sklad, dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP (15,80+14,90)/2*3,00 =	46,05	2,15 m
46,05 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP ((15,80+14,90)/2*3,00)*(2,15+0,20) =	108,22
Z	zastřešení ((15,80+14,90)/2*3,00)*(3,00/2) =	69,08
Obestavěný prostor - celkem:		177,30 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	smíšené, bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný, šikmá střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	ano	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,17
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9617

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9617
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 197,48
Plná cena: 177,30 m ³ * 2 197,48 Kč/m ³	=	389 613,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **58 441,98 Kč**

Koeficient pp

* 0,970

Cena stavby CS

= **56 688,72 Kč**

Sklad, dílna - zjištěná cena

= **56 688,72 Kč**

1.5. Sklady s garáží

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	4,70*10,20 =	47,94	2,10 m
2. NP	4,70*10,20 =	47,94	2,00 m
		95,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(4,70*10,20)*(2,10+0,20) =	110,26
NP	2. NP	(4,70*10,20)*(2,00+0,20) =	105,47
Z	zastřešení	(4,70*10,20)*(0,40) =	19,18
Obestavěný prostor - celkem:			234,91 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	smíšené, bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	ŽB montované, dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný, šikmá střecha	S	100
5. Krytina	lepenka, plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová, dřevěná	S	100
12. Elektroinstalace	ano	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					94,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9447

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9447
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 158,64
Plná cena: 234,91 m ³ * 2 158,64 Kč/m ³	=	507 086,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= **76 062,92 Kč**

* 0,970

= **73 781,03 Kč**

Sklady s garáží - zjištěná cena

= **73 781,03 Kč**

LV č. 1203 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

140 762,52 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům

424 718,38 Kč

1.3. Hospodářská přístavba

112 478,99 Kč

1.4. Sklad, dílna

56 688,72 Kč

1.5. Sklady s garáží

73 781,03 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ **667 667,12 Kč**

LV č. 1203 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **808 429,64 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

LV č. 1203 - zjištěná cena celkem

= **202 107,41 Kč**

2. LV č. 1205

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 = 0,970 * 1,000 * 1,000 = 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	278,-	0,970		269,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 271	215	269,66	57 976,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 272/6	21	269,66	5 662,86
Stavební pozemky - celkem			236		63 639,76
LV č. 1205 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	63 639,76 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

LV č. 1205 - zjištěná cena celkem = **31 819,88 Kč**

3. LV č. 239

3.1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	860	00810	706	11,80	20,00	14,16	9 996,96
zahrada	860	00850	860	10,08	20,00	12,10	10 406,00
zahrada	861	00850	580	10,08	20,00	12,10	7 018,00
zahrada	861	00810	400	11,80	20,00	14,16	5 664,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 546 m ²				33 084,96

3.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka					
30	12 Ks	503,-		503,-	6 036,-
slíva					
30	4 Ks	450,-		450,-	1 800,-
Součet:				=	7 836,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	7 836,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	15 840,-		30 roků 15 840,-	2,00 ks 31 680,-
Součet:				31 680,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 3 801,60 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem				= 11 637,60 Kč
LV č. 239 - rekapitulace				33 084,96 Kč
3.1. Pozemky:				
LV č. 239 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 44 722,56 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 4
LV č. 239 - zjištěná cena celkem				= 11 180,64 Kč

4. LV č. 897

4.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	

I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	278,-	0,231	1,000	64,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3769/79	58	64,22	3 724,76
Ostatní stavební pozemek - celkem			58		3 724,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3713/1	21951	182	8,44	20,00	10,13	1 843,66
orná půda	3713/1	24177	4	1,28	20,00	1,54	6,16
orná půda	3714/1	24177	552	1,28	20,00	1,54	850,08
orná půda	3714/2	21901	80	11,32	20,00	13,58	1 086,40
orná půda	3714/2	24177	59	1,28	20,00	1,54	90,86
orná půda	3714/3	24177	22	1,28	20,00	1,54	33,88
orná půda	3715/1	21901	39	11,32	20,00	13,58	529,62
orná půda	3715/1	24177	42	1,28	20,00	1,54	64,68
orná půda	3716/5	24177	239	1,28	20,00	1,54	368,06
orná půda	3716/7	21951	82	8,44	20,00	10,13	830,66
orná půda	3716/7	24177	11	1,28	20,00	1,54	16,94
orná půda	3716/8	24177	6	1,28	20,00	1,54	9,24
vinice	3769/27	21901	1 194	11,32	20,00	13,58	16 214,52
vinice	3769/48	21901	48	11,32	20,00	13,58	651,84
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 560 m ²				22 596,60

4.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka	30	20 Ks	503,-		503,-	10 060,-
Součet:					=	10 060,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	10 060,- Kč

Viniční porosty: příloha č. 37.

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Nekomerční vinice (do 1000 m2)	300	30	3,-		900,-
Součet					900,-
Celkem - vinice:				=	900,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **10 960,- Kč**

LV č. 897 - rekapitulace

4.1. Pozemky:

26 321,36 Kč

LV č. 897 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **37 281,36 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 4**

LV č. 897 - zjištěná cena celkem = **9 320,34 Kč**

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. LV č. 1203 202 107,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 35 190,63 Kč

1.2. Rodinný dům 106 179,50 Kč

1.3. Hospodářská přístavba 28 119,75 Kč

1.4. Sklad, dílna 14 172,25 Kč

1.5. Sklady s garáží 18 445,25 Kč

= 202 107,- Kč

2. LV č. 1205 31 820,- Kč

3. LV č. 239 11 181,- Kč

3.1. Oceňované pozemky 8 271,24 Kč

3.2. Trvalé porosty 2 909,50 Kč

= 11 181,- Kč

4. LV č. 897 9 320,- Kč

4.1. Oceňované pozemky 6 580,34 Kč

4.2. Trvalé porosty 2 740,- Kč

= 9 320,- Kč

Výsledná cena - celkem:

254 428,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

254 430,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

1) LV č. 1203 / rodinný dům č.p. 310 s pozemkem parc. č. st. 346

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 ceně, 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. 310 a pozemek parc. č. st. 346, obec Archlebov

Rodinný dům č.p. 310 obec Archlebov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Archlebov, okres Hodonín	96.1 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	522 m ²	hospodářská přístavba, dílna, garáž, sklad
1	Archlebov, okres Hodonín	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	367 m ²	hospodářská přístavba, zemní sklep
2	Věteřov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	296 m ²	vedlejší stavba
3	Věteřov, okres Hodonín	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	315 m ²	vedlejší stavba

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	9.990,00 Kč	Nepoužit	9.990,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.95	0.98	0.99	0.9217	10.838,67 Kč
2	9.666,67 Kč	Nepoužit	9.666,67 Kč	0.98	1.01	1.00	0.96	0.97	1.02	0.9401	10.282,59 Kč
3	5.882,35 Kč	Nepoužit	5.882,35 Kč	0.98	1.02	1.00	0.93	0.97	0.98	0.8837	6.656,50 Kč
Celkem průměr											9.259,25 Kč
Minimum											6.656,50 Kč
Maximum											10.838,67 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.271,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.988,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.530,38 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1 a 2 a oceňované nemovitosti. Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně horší vlastnosti – vybavení či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$9.259,25 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{96,10 \text{ m}^2}$$

$$= 889.814 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$890.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 310 obec Archlebov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Archlebov, okres Hodonín	96.1 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	522 m ²	hospodářská přístavba, dílna, garáž, sklad
1	Archlebov, okres Hodonín	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	367 m ²	hospodářská přístavba, zemní sklep
2	Věteřov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	296 m ²	vedlejší stavba
3	Věteřov, okres Hodonín	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	315 m ²	vedlejší stavba

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.990,00	-	9.990,00
2	9.666,67	-	9.666,67
3	5.882,35	-	5.882,35
Maximální hodnota		9.990,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		5.882,35	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,6983	OK
Aritmetický průměr		8.513,01	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 310 obec Archlebov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Archlebov, okres Hodonín	96,1 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	522 m ²	hospodářská přístavba, dílna, garáž, sklad	X
1	Archlebov, okres Hodonín	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	367 m ²	hospodářská přístavba, zemní sklep	3
2	Věteřov, okres Hodonín	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	296 m ²	vedlejší stavba	2
3	Věteřov, okres Hodonín	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	315 m ²	vedlejší stavba	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.990,00	-	9.990,00	3	29.970,00
2	9.666,67	-	9.666,67	2	19.333,34
3	5.882,35	-	5.882,35	1	5.882,35
Mezisoučet				6	55.185,69
<u>Celkem</u>					<u>9.197,62</u>

Základní cena: 9.197,62 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.197,62 * 1,0033 = 9.228,27 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$9.228,27 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 96,10 \text{ m}^2$$

$$= 886.836,75 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$890.000,-- \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky MFČR

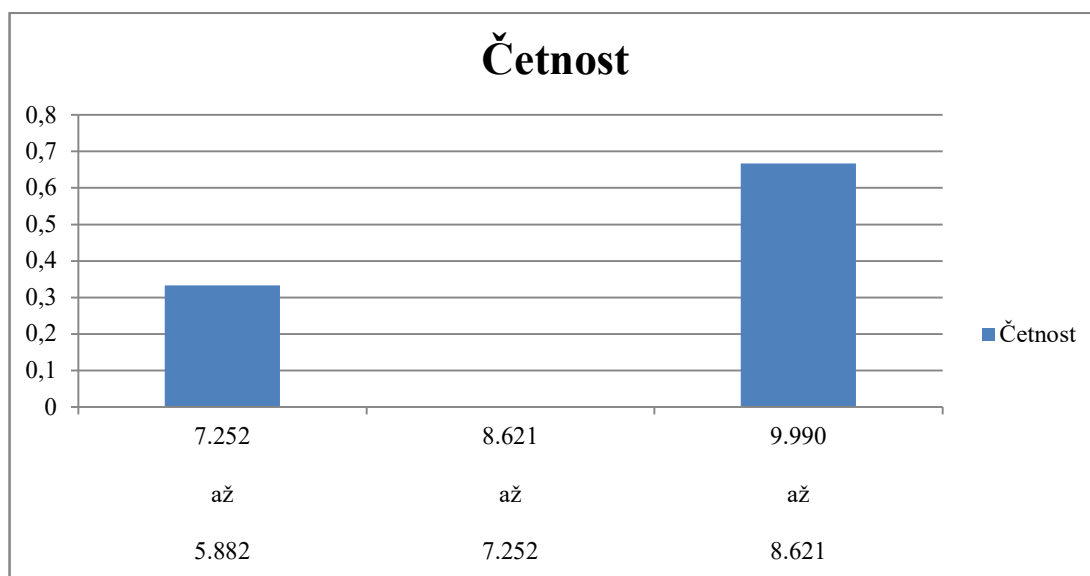
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.990	-	9.990,00
2	9.667	-	9.666,67
3	5.882	-	5.882,35

Střední hodnota	8.513,01
Medián	9.666,67
Rozdíl max-min	4.107,65
Minimum	5.882,35
Maximum	9.990,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.882	až	7.252	1	0.333333333333333
7.252	až	8.621	0	0
8.621	až	9.990	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 8.620,78 Kč/m² do 9.990,00 Kč/m²

* 96,10 m²

od 828.456,96 Kč do 960.039,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 830.000,-- Kč do 960.000,-- Kč

Rekapitulace obvyklé ceny dle tržního porovnání

Výsledek dle srovnávací metody

890.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

890.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **830.000,-- Kč** do **960.000,-- Kč**

Stanovená obvyklá cena celku

890.000,-- Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na rezidenční stavbě a přilehlém pozemku. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 30%.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na předmětném nemovitém majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

160.000 Kč

2) LV č. 1205 / pozemky parc. č. st. 271, st. 272/6

Obvyklá cena nemohla být stanovena. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné. Pozemky jsou svým umístěním a možností využití velmi specifický – jedná se o pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka

Na základě analýzy místního realitního trhu lze prohlásit, že v obci Archlebov a okolních srovnatelných obcích nebyly dohledány realizované prodeje nebo nabídky obdobného nemovitého majetku v posledních letech. Analýzou prošla vlastní databáze nabízených a prodaných nemovitých věcí, realitní weby, katastr nemovitostí, a to s negativním výsledkem. Pokud byly nalezeny potenciálně srovnatelné objekty, které byly obchodovány, zpracovatel k nim má pouze minimum informací a především nebylo prokázáno, zda byl obchod uzavřen za běžných tržních podmínek a takové srovnání by mohlo být zavádějící. Oceňované pozemky jsou specifické, a to především svým využitím – jedná se o pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly dohledány výhradně realizované prodeje obdobného nemovitého majetku v dostatečném množství a nemohlo být provedeno srovnání, výsledná cena představuje tržní hodnotu, nikoliv cenu obvyklou.

Určení tržní hodnoty je provedeno dle §1b vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) č. 488/2020 Sb. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Porovnávací a výnosový způsob nemohl být využit z důvodů uvedených výše. Ocenění nákladovým způsobem lze využít výhradně u staveb, u pozemku nikoliv. V daném případě nebylo možné využít za účelem stanovení tržní hodnoty jiný způsob, než-li oceňovací vyhlášku. Výpočet tedy odpovídá ceně zjištěné dle cenového předpisu.

Rekapitulace tržní ceny

Pozemky parc. č. st. 271, st. 272/6

31 820,- Kč

Tržní cena po zaokrouhlení:

32 000,- Kč

3) LV č. 239 / pozemky parc. č. 860, 861 a LV č. 897 / pozemky parc. č. 3713/1, 3714/1, 3714/2, 3714/3, 3715/1, 3716/5, 3716/7, 3716/8, 3769/27, 3769/48, 3769/79

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.

Pozemek parc. č. 860, 861, 3713/1, 3714/1, 3714/2, 3714/3, 3715/1, 3716/5, 3716/7, 3716/8, 3769/27, 3769/48, 3769/79 v katastrálním území Archlebov

Pozemek v katastrálním území Archlebov, obec Archlebov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Archlebov, okres Hodonín	5164 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, vinice, ostatní plocha
1	Ždánice, okres Hodonín	5898 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, ostatní plocha
2	Ždánice, okres Hodonín	8423 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, ostatní plocha
3	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	5442 m ²	zemědělská půda	-	orná půda

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

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

31,37 Kč/m²

Výměra pozemků na LV č. 239 * 2.546 m²

= 79 868,02 Kč

Celková cena pozemků na LV č. 239 po zaokrouhlení: 80 000,-- Kč

$$\text{Výměra pozemků na LV č. 897} \quad \frac{\text{m}^2}{\text{ha}} \cdot 2.618 \text{ m}^2 = 82\,126,66 \text{ Kč}$$

Celková cena pozemků na LV č. 897 po zaokrouhlení: 82 000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Archlebov, obec Archlebov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Archlebov, okres Hodonín	5164 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, vinice, ostatní plocha
1	Ždánice, okres Hodonín	5898 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, ostatní plocha
2	Ždánice, okres Hodonín	8423 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, ostatní plocha
3	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	5442 m ²	zemědělská půda	-	orná půda

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32,50	-	32,50
2	29,44	-	29,44
3	32,16	-	32,16
Maximální hodnota		32,50	(případ č.1)
Minimální hodnota		29,44	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,1039	OK
Aritmetický průměr		31,37	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Archlebov, obec Archlebov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Archlebov, okres Hodonín	5164 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, vinice, ostatní plocha	X
1	Ždánice, okres Hodonín	5898 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, ostatní plocha	3
2	Ždánice, okres Hodonín	8423 m ²	zemědělská půda	-	orná půda, ostatní plocha	2
3	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	5442 m ²	zemědělská půda	-	orná půda	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	32,50	-	32,50	3	97,50
2	29,44	-	29,44	2	58,88
3	32,16	-	32,16	1	32,16
Mezisoučet				6	188,54
<u>Celkem</u>					<u>31,42</u>

Základní cena: 31,42 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$31,42 * 0,9967 = \mathbf{31,32 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{31,32 \text{ Kč/m}^2}$$

Výměra pozemků na LV č. 239

$$\underline{\hspace{10em}} * 2.546 \text{ m}^2$$

= 79 740,72 Kč

Celková cena pozemků na LV č. 239 po zaokrouhlení:

80 000,-- Kč

Výměra pozemků na LV č. 897

$$\underline{\hspace{10em}} * 2.618 \text{ m}^2$$

= 81 995,76 Kč

Celková cena pozemků na LV č. 897 po zaokrouhlení:

82 000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

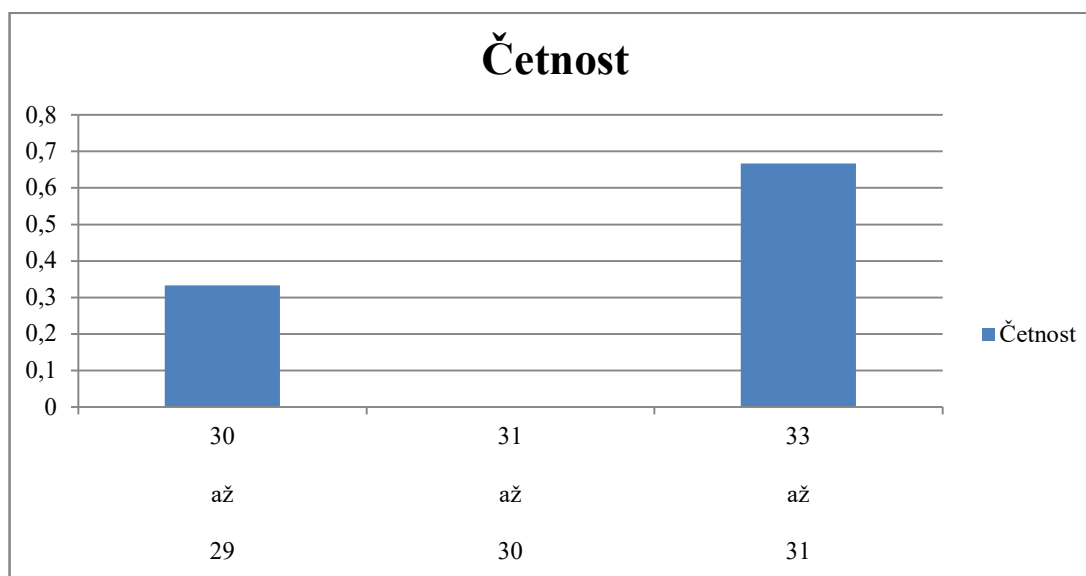
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	33	-	32,50
2	29	-	29,44
3	32	-	32,16

Střední hodnota	31,37
Medián	32,16
Rozdíl max-min	3,06
Minimum	29,44
Maximum	32,50

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
29	až	30	1	0.3333333333333333
30	až	31	0	0
31	až	33	2	0.6666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **31,48 Kč/m²** do **32,50 Kč/m²**

Výměra pozemků na LV č. 239

_____ * 2.546 m²

od **80 148,08 Kč/m²** do **82 745,-- Kč/m²**

Celková cena pozemků na LV č. 239 po zaokrouhlení:

od **80 000,-- Kč/m²** do **83 000,-- Kč/m²**

Výměra pozemků na LV č. 897 _____ * 2.618 m²
od 82 414,64 Kč/m² do 85 085,-- Kč/m²

Celková cena pozemků na LV č. 897 po zaokrouhlení:

od 82 000,-- Kč/m² do 85 000,-- Kč/m²

Rekapitulace obvyklé ceny dle tržního porovnání

Pozemky na LV č. 239

Výsledek dle srovnávací metody

80.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

80.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 80.000,-- Kč do 83.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena celku

80.000,-- Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na zemědělských pozemcích. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na předmětném nemovitém majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

16.000 Kč

Pozemky na LV č. 897

Výsledek dle srovnávací metody

82.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

82.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **82.000,-- Kč** do **85.000,-- Kč**

Stanovená obvyklá cena celku**82.000,-- Kč**

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na zemědělských pozemcích. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 20%.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na předmětném nemovitém majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

16.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. LV č. 1203	202 107,- Kč
2. LV č. 1205	31 820,- Kč
3. LV č. 239	11 181,- Kč
4. LV č. 897	9 320,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

1. LV č. 1203	160 000,- Kč
2. LV č. 1205	nebylo provedeno
3. LV č. 239	16 000,- Kč
4. LV č. 897	16 000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

1. LV č. 1203	160 000,- Kč
3. LV č. 239	16 000,- Kč
4. LV č. 897	16 000,- Kč

V případě pozemků na LV č. 1205 bylo možné stanovit pouze tržní hodnotu předmětné nemovitosti, která činí v daném místě a čase po zaokrouhlení

2. LV č. 1205	32 000,- Kč
---------------	--------------------

Celková hodnota majetku činí

224.000 Kč

Slovy: dvěštdvacetčtyřtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.06.2021



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

G. 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 14130-1352/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

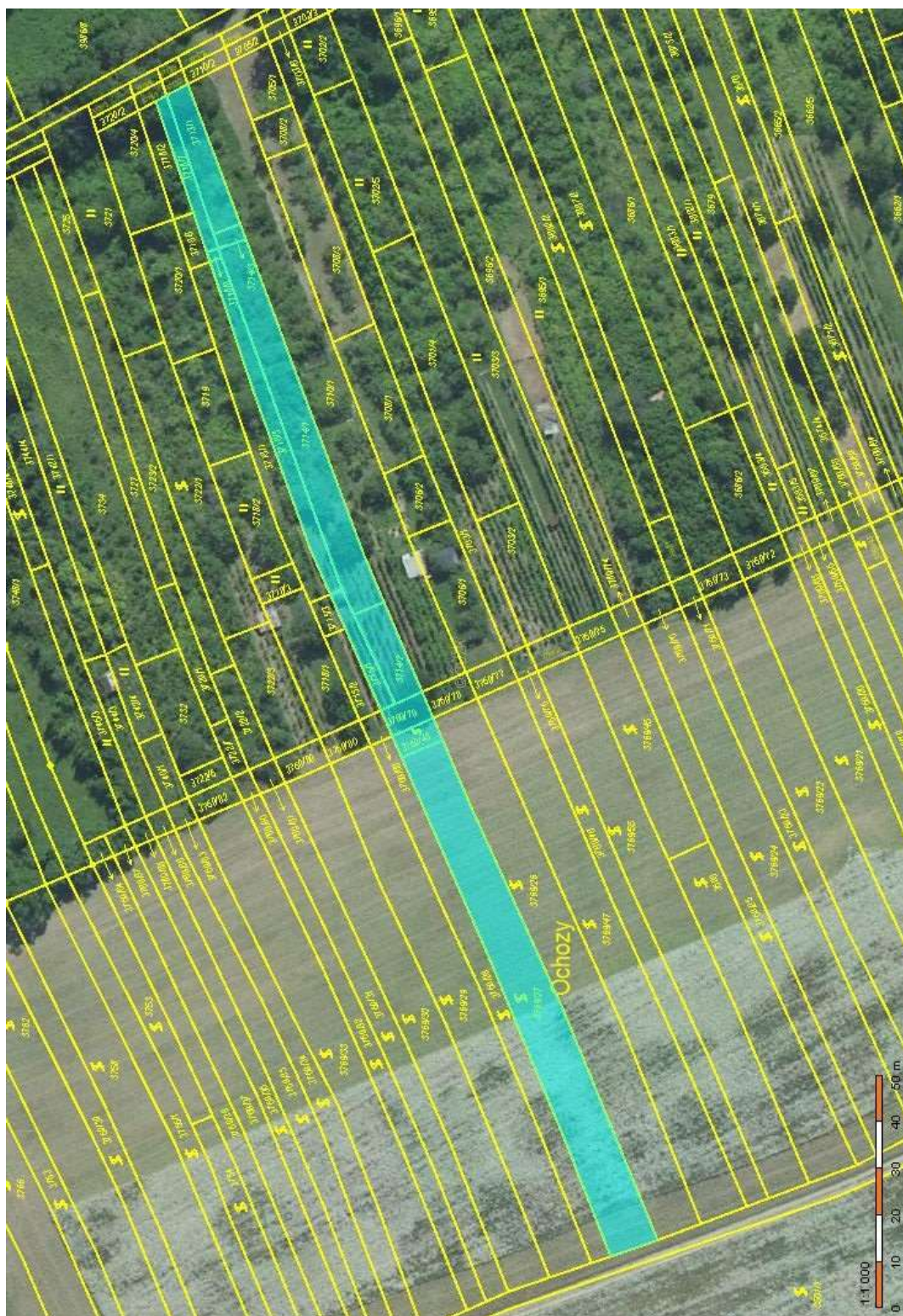
Ortofotomapa

LV č. 1203









Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – rodinné domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

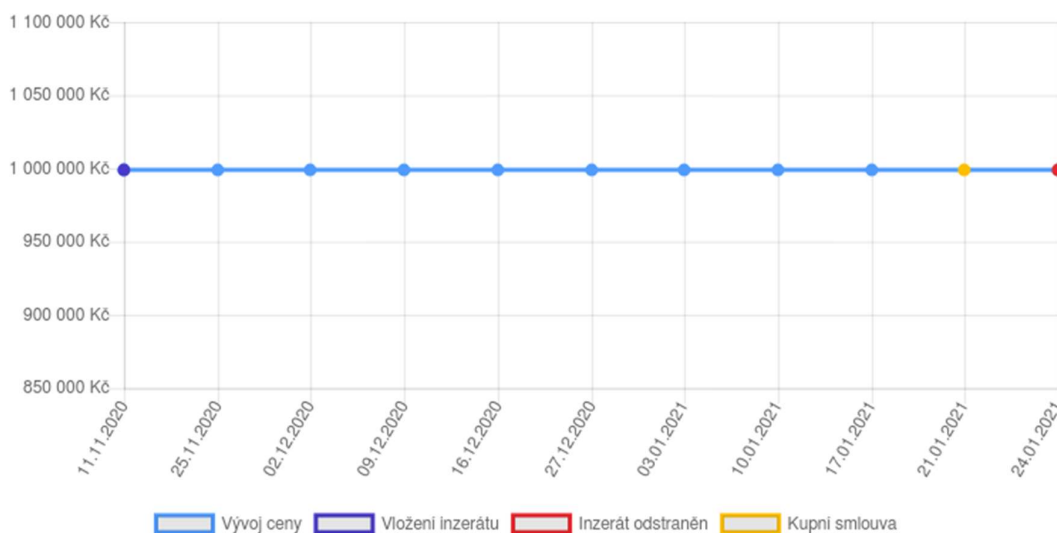


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Archlebov č.p. 358, okres Hodonín**

Celková cena: 999.000 Kč

Adresa: Archlebov, okres Hodonín

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	Archlebov, okres Hodonín	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	999 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Kupní smlouva podepsaná dne	21.01.2021	Zastavěná plocha (m2)	367
Číslo řízení	V-732/2021-738	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	999 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	367
Konstrukce budovy	Smišená	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme ke Kompletní Rekonstrukci neobývaný rodinný dům v obci Archlebov, kousek od Kyjova. RD je dispozicí uspořádaný jako 3+kk, je umístěn na okraji obce a postaven ze smíšeného zdiva. Do domu je zaveden obecní vodovod, plyn (v současnosti odpojený), elektřina je původní, bez kanalizace (septik). Vzhledem ke stavu nemovitosti je určený ke Kompletní Rekonstrukci. Lokalita a dostupnost: Archlebov se nachází v 12 km severozápadně od Kyjova a 3 km jihozápadně od Žďánic. Ze Slavkova 20 minut autem Z Brna 30 minut autem. Občanská vybavenost: V Archlebově se nachází základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, pošta, pohostinství, prodejny smíšeného zboží, je zaveden plyn, vodovod a kanalizace. Prohlídky možné po předchozí telefonické dohodě. V případě zájmu mě kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

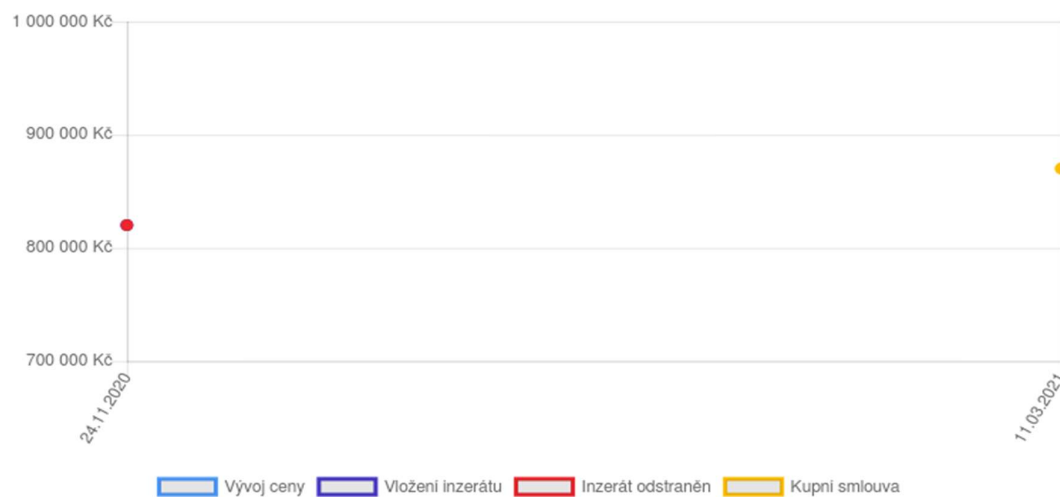


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Věteřov, okres Hodonín

Celková cena: 870.000 Kč

Adresa: Věteřov, okres Hodonín

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	Věteřov, okres Hodonín	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	870 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	11.03.2021	Plocha užitná	90
Číslo řízení	V-1543/2021-738	Plocha přidruženého pozemku	296
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Odpad	Jímka
Provize	+ provize RK	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Nabízíme Vám starší rodinný dům v krásném místě na chalupaření i k trvalému bydlení. Dům má vlatní studnu, je možné se připojit na obecní vodovod. Připojka plynu, dům je napojený na elektřinu. Dům je kompletně vyklizený a je nachystaný pro nové majitele, kteří si dům zvelebí dle svých představ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 85 m², Věteřov, okres Hodonín

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Věteřov, okres Hodonín

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	Věteřov, okres Hodonín	Zastavěná plocha (m2)	85
Cena dle kupní smlouvy	500 000 Kč	Plocha užitná	85
Kupní smlouva podepsaná dne	17.08.2020	Podlahová plocha	85
Číslo řízení	V-3513/2020-738	Plocha přidruženého pozemku	315
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

Dobrý den, Nabízíme k prodeji RD 2+1 v obci Věteřov, okres Hodonín. Dům stojí na okraji vesnice v překrásném prostředí Kyjovské pahorkatiny a Ždánického lesa. Vzdálenost do Brna je asi 38 km, do Kyjova 7 km. Vhodný pro milovníky přírody a krásné krajiny. Dispozice 2+1, malý dvorek, malá zahrádka, 3 malé klenuté sklepy. Dům je před rekonstrukcí a v současné době ihned volný. Z průjezdu možnost garáže. Dům prošel v roce 2007 menší rekonstrukcí, především nová koupelna, kuchyně, rozvody el. a mnoho dalšího. Je vhodný pro menší rodinu, staršího člověka na důchod, či k rekreaci jako chalupa. Případné modernizace a rekonstrukce si každý může udělat dle vlastních představ - avšak obyvatelný je dům ihned. Celková plocha pozemku je 319m² a dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Topení je řešeno plynovými waf a v kuchyni kamny na TP. Prodejní cena za hotové 860.000 Kč a prodejní cena na splátky za 1.290.000 Kč, při akontaci 387.000 Kč a 90 splátek po 10.000 Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

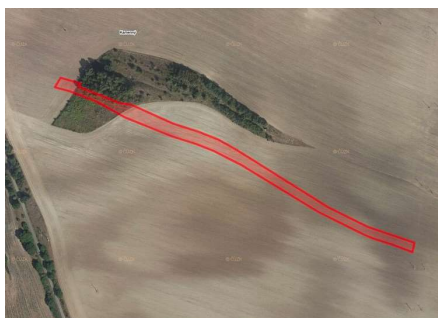


Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

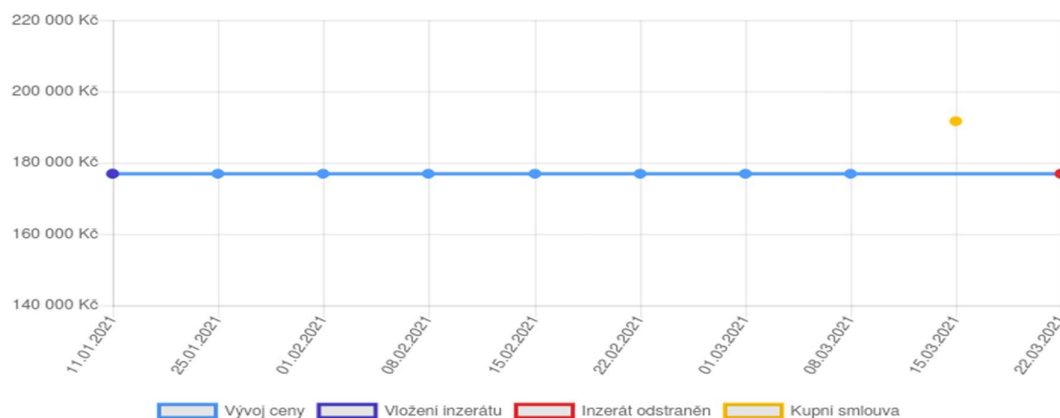


Prodej, Pozemek, 5898 m², Nádražní, Ždánice, okres Hodonín

Celková cena: 191.685 Kč

Adresa: Nádražní, Ždánice, okres Hodonín

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



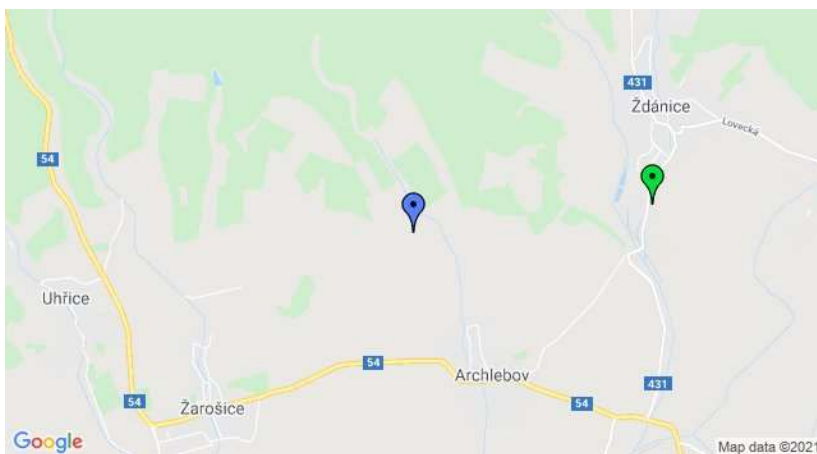
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Nádražní, Ždánice, okres Hodonín	Číslo řízení	V-1182/2021-738
Cena dle kupní smlouvy	191 685 Kč	Plocha pozemku (m²)	5898
Kupní smlouva podepsaná dne	15.03.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Ždánice. Jedná se o pozemek parc. č. 2104/341 zapsaný na LV 1472. Tento pozemek má celkovou výměru 5 898 m². Pozemek leží ve městě Ždánice v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. V případě zájmu o více informací mne kontaktujte na telefonním čísle nebo na e-mailové adrese.

4. Mapové zobrazení



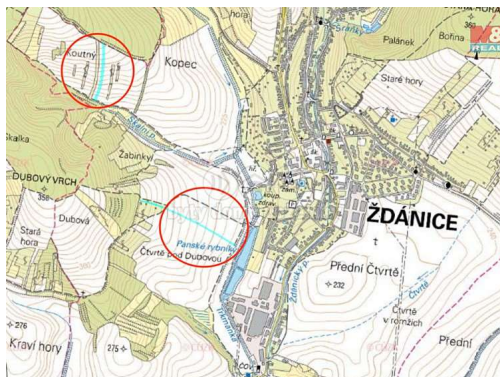
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

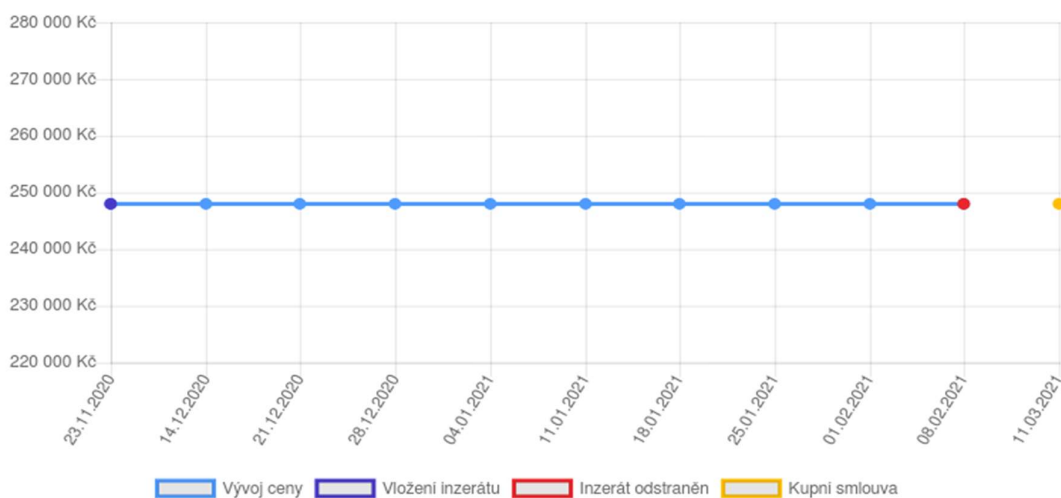


Prodej, Pozemek, 8423 m², Ždánice, okres Hodonín

Celková cena: 248.000 Kč

Adresa: Ždánice, okres Hodonín

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



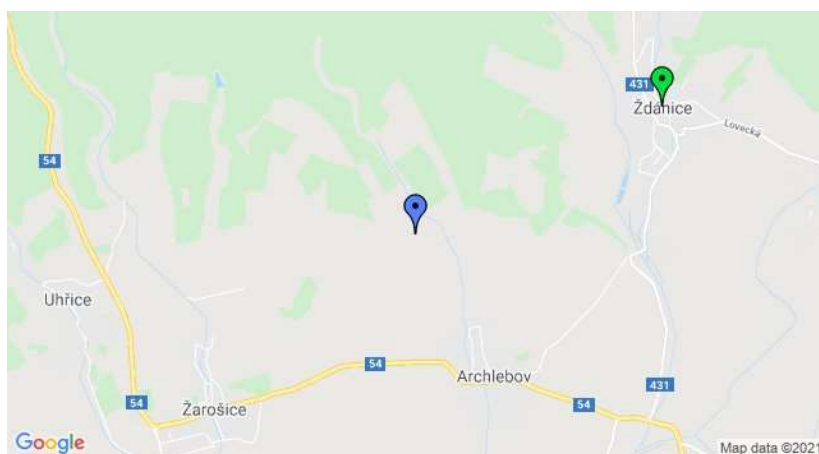
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ždánice, okres Hodonín	Plocha pozemku (m²)	8423
Cena dle kupní smlouvy	248 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	11.03.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-1544/2021-738		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemky, z toho pět pozemků je orná půda a jeden ostatní plocha, které tvoří dva bloky. Pozemky nejsou v současnosti propachtovány, ale jsou užívány zemědělským subjektem. Více informací u makléře.

4. Mapové zobrazení



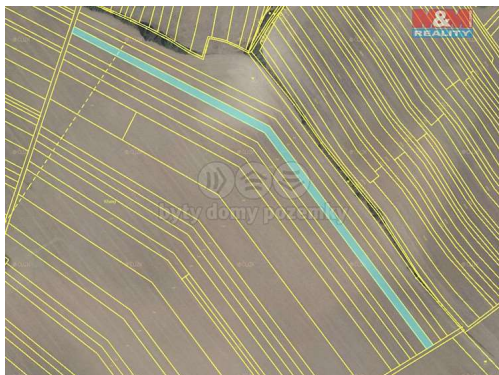
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

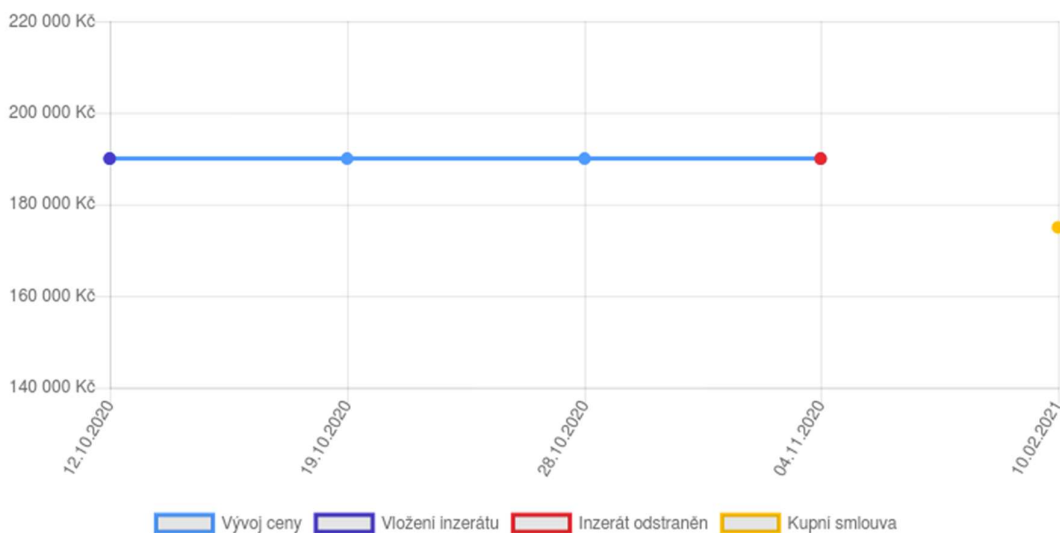


Prodej, Pozemek, 5442 m², Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž

Celková cena: 175.000 Kč

Adresa: Jestřabice, Koryčany, 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	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	Plocha pozemku (m ²)	5442
Cena dle kupní smlouvy	175 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	10.02.2021	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V-791/2021-708		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 5442 m² v katastrálním území Jestřabice, okres Kroměříž. Pozemek tvoří pruh v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 32451, 30710, 32011 a 31210. K pozemku není sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost