

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16050-692/2022

**Zadavatel znaleckého posudku:** Růnová v.o.s. insolvenční správce dlužnice  
Marcela Šimková, Vrbenská 511/25a,  
370 01 České Budějovice

**Číslo jednací:** KSBR 33 INS 2083/2019

**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:** Březová č.p. 36, okres Uherské Hradiště

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 10.03.2022

**Zpracováno ke dni:** 10.03.2022

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

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.04.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 rodinného domu č.p. 36 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 119, 4 v obci Březová, okres Uherské Hradiště, katastrální území Březová u Uherského Brodu.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné 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 určení 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**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace podané paní Malíčkovou (spoluvlastník) – zánik věcného břemene užívání.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.36, obec Březová
Adresa předmětu ocenění:	Březová č.p. 36, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Březová
Ulice:	

Katastrální území: Březová u Uherského Brodu  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 482,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{408,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.03.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Malíčková Anna, spolumajitelka.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo – LV č. 190

Šimková Marcela, Štěpnická 1040, 68606 Uherské Hradiště 1/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 36 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 119, 4 v obci Březová, okres Uherské Hradiště, katastrální území Březová u Uherského Brodu.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Věcné břemeno užívání zaniklo dne 8. 1. 1991 smrtí oprávněné osoby, údaj není zapsán v katastru nemovitostí.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Stáří objektu je dle informací spoluvlastníka cca 200 let.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je smíšená, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a objekt je bez klempířských prvků. Vnější omítky jsou vápenné a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 1+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 15,64 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 13,16 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,64 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 44,44 m<sup>2</sup>. Na obytnou část navazuje hospodářská část.

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná jednoduchá okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory mají orientaci na severozápad. Koupelna a WC se v domě nenachází. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně představuje kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, pro vaření a topení se využívají kamna na pevná paliva. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha,

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dům je bez zdroje vody, v objektu chybí řešení odpadů a zemní plyn není zaveden. Dům je bez vytápění a nejsou zde namontována topná tělesa. Dům nemá zdroj teplé vody.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je poškozena, okna jsou poškozena, podlahy vykazují známky poškození, vybavení v objektu chybí a rozvody jsou poškozeny. Rodinný dům je dlouhodobě neužívaný a jeho stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě. Stav rodinného domu je špatný.

Na pozemku se nachází ovocné stromy, pozemek je částečně oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Součástí ocenění je dále rozestavěný rodinný dům- hrubá stavba, stáří 40 let, dům není napojen na žádné inženýrské sítě, jsou zde pouze dřevěná zdvojená okna a vstupní prosklené dveře v hliníkovém rámu. Vzhledem ke stavu a stáří rozestavěné stavby byla stavba v ocenění obvyklou cenou zohledněna v úvaze odhadce přírážkou. Stavba nebyla samostatně oceněna, protože je součástí funkčního celku s rodinným domem č. p. 36 na pozemku parc. č. 4, není zapsána v katastru nemovitostí a realitní trh nedisponuje dostatečnou nabídkou nemovitostí stejného nebo podobného charakteru.

Dům je postaven v centru 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, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

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 zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V obci je pouze zastávka autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážně věcné břemeno užívání – věcné břemeno zaniklo dne 8. 1. 1991 smrtí oprávněné osoby, údaj nebyl smazán z katastru nemovitostí.

Oceňované nemovitosti se nachází v rozsáhlém chráněném území.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1850		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	/		
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	smíšená		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	chybí		
	Vnější omítky	vápenné		
	Vnitřní omítky	vápenné		
	Typ oken v domě	dřevěná jednoduchá		
	Orientace oken obytných místností	severozápad		
	Vybavení koupelny	chybí		
	Toaleta	chybí		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice RD	1+1		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Pokoj	Obývací pokoj	15,64 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	13,16 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	15,64 m <sup>2</sup>

		Podlahová plocha	44,44 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V	
	Vodovod	bez přípojky	
	Svod splašek	chybí	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	chybí	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody	chybí	
	Podlahy v domě	místnosti: lino, prkenná podlaha kuchyně: lino, prkenná podlaha	
	Popis stavu rodinného domu	špatný	
	Vady rodinného domu	podlahy: poškozený prvek vybavení: prvek chybí zdivo: poškozený prvek rozvody: poškozený prvek střecha: poškozený prvek okna: poškozený prvek	
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné stromy	
	Venkovní stavby	rozestavěný rodinný dům	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	částečně oploceno pletivem do ocelových sloupků	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	centrum obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevřenou 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, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, 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	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné	
<b>Věcná břemena</b>	věcné břemeno užívání – zánik dne 8. 1. 1991 smrtí oprávněné, údaje není zapsán v katastru nemovitostí		
<b>Další informace</b>	rozsáhlé chráněné území		

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.03.2022 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení 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 určení 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.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Oceňovací předpis

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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:	I	0,03



Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

## 1. Rodinný dům s č. p. 36

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 347,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	16,40*5,70	=	93,48 m <sup>2</sup>
půda:	16,40*5,70	=	93,48 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	93,48 m <sup>2</sup>	2,00 m
půda:	93,48 m <sup>2</sup>	2,00 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(16,40*5,70)*(2,00)	=	186,96 m <sup>3</sup>
půda:	(16,40*5,70)*(2,00/2)	=	93,48 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>280,44 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	93,48 m <sup>2</sup>
--	-------	----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 186,96 m<sup>2</sup>  
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 200 let:

$$s = 1 - 0,005 * 200 = \mathbf{0,000}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,146}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,020**

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 1 347,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,146 = 196,66 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 280,44 m<sup>3</sup> \* 196,66 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,020 = 56 254,36 Kč

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>56 254,36 Kč</b>
<b>Rodinný dům s č. p. 36 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>56 254,36 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 8</b>
<b>Rodinný dům s č. p. 36 - zjištěná cena</b>	=	<b>7 031,80 Kč</b>

## 2. Rozestavěný rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	9,20*10,30 =	94,76	2,50 m
2. NP	9,20*10,30 =	94,76	2,50 m
půda, zastřešení	9,20*10,30 =	94,76	3,80 m
			<b>284,28 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$(9,20*10,30)*(2,50) =$	236,90
NP	2. NP	$(9,20*10,30)*(2,50) =$	236,90
Z	půda, zastřešení	$(9,20*10,30)*(3,80/2) =$	180,04
Obestavěný prostor - celkem:			<b>653,84 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100

16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5410</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5410
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 508,50</b>

**Plná cena:**  $653,84 \text{ m}^3 * 2 508,50 \text{ Kč/m}^3 = 1 640 157,64 \text{ Kč}$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

**Rozestavěný rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

**Rozestavěný rodinný dům - zjištěná cena**

*	0,200
=	<b>328 031,53 Kč</b>
*	1,020
=	<b>334 592,16 Kč</b>
=	<b>334 592,16 Kč</b>
*	1 / 8
=	<b>41 824,02 Kč</b>

### 3. Pozemky ve funkčním celku

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1 017,00 \text{ m}^2$

$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$

$R = (200 + 0,8 * 1 017,00) / 1 017,00 = 0,997$

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,020**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,020 = 1,020**

### 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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

		[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		408,-	1,020	416,16	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 119	94	416,16	
	Redukční koeficient R = 0,997			414,91	39 001,54
§ 4 odst. 1	zahrada	4	923	416,16	
	Redukční koeficient R = 0,997			414,91	382 961,93
Stavební pozemky - celkem				1 017	<b>421 963,47</b>
<b>Pozemky ve funkčním celku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>421 963,47 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 8
<b>Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>52 745,43 Kč</b>

#### 4. 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 na pozemku p.č.: 4	50	5 Ks	70,-	- 50 % min.	70,-	350,-
Součet:						= 350,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:						= 350,- Kč
<b>Trvalé porosty - celkem:</b>						<b>350,- Kč</b>
<b>Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>350,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 8
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>						= <b>43,75 Kč</b>

#### Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům s č. p. 36	7 032,- Kč
2. Rozestavěný rodinný dům	41 824,- Kč
3. Pozemky ve funkčním celku	52 745,- Kč
4. Trvalé porosty	44,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 101 645,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 101 650,- Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

### 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. 36, obec Březová

Rodinný dům č.p. 36 obec Březová					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Březová, okres Uherské Hradiště	44,44 m <sup>2</sup> , 1+1, podsklepený: ne	Špatný	1017 m <sup>2</sup>	hospodářská část domu
1	Za Zámkem, Hluk, okres Uherské Hradiště	80 m <sup>2</sup> , Přízemní	Špatný	222 m <sup>2</sup>	bez vedlejších staveb
2	Pod Kopcem, Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště	70 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	171 m <sup>2</sup>	bez vedlejších staveb
3	Hradištská, Hluk, okres Uherské Hradiště	90 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	142 m <sup>2</sup>	garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité 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	13.750,00 Kč	Nepoužit	13.750,00 Kč	1.10	0.98	1.00	0.72	1.00	0.70	0.5433	25.308,30 Kč
2	11.185,71 Kč	Nepoužit	11.185,71 Kč	1.10	0.99	1.10	0.90	1.00	0.70	0.7547	14.821,40 Kč
3	11.111,11 Kč	Nepoužit	11.111,11 Kč	1.10	0.98	1.10	0.71	1.00	0.70	0.5893	18.854,77 Kč
<b>Celkem průměr</b>											19.661,49 Kč
<b>Minimum</b>											14.821,40 Kč
<b>Maximum</b>											25.308,30 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											5.289,79 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											14.371,70 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											24.951,28 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. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy, velikosti nemovitosti, stavu nemovitosti a velikosti pozemku. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že součástí ocenění je rozestavěný rodinný dům – hrubá stavba, stáří 40 let.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

19.661,49 Kč/m<sup>2</sup>

\*

44,44 m<sup>2</sup>

= 873.757 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

874.000,-- Kč

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/8**

**109.250,-- Kč**



## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**101.650,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**109.250,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.**

## **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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na**

**98.000 Kč**

Slovy: devadesátosmtisíc 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, Ing.  
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.04.2022



.....  
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

**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 16050-692/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

## I. Přílohy

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

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

**Seznam nemovitostí na LV**

Číslo LV:	190
Katastrální území:	<a href="#">Březová u Uherského Brodu [614700]</a>

**Zobrazení v mapě**

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Maličková Anna, č. p. 36, 68767 Březová	1/2
Šimek Zdeněk, V Humnech 1408, 68604 Kunovice	1/8
Šimková Marcela, Štěpnická 1040, 68606 Uherské Hradiště	1/8
Šimková Martina, náměstí Hrdinů 100, 68603 Staré Město	1/8
Šimková Michaela, č. p. 36, 68767 Březová	1/8

Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">st. 119; součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">4</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 Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.04.2022 15:00.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 119 <sup>st</sup>
Obec:	Březová [592099] <sup>st</sup>
Katastrální území:	Březová u Uherského Brodu [614700]
Číslo LV:	190
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	94
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM0
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Březová [14702] <sup>st</sup> ; č. p. 36; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 119
Stavební objekt:	č. p. 36 <sup>st</sup>
Adresní místa:	č. p. 36 <sup>st</sup>

### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Maličková Anna, č. p. 36, 68767 Březová	1/2
Šimek Zdeněk, V Humnech 1408, 68604 Kunovice	1/8
Šimková Marcela, Štěpnická 1040, 68606 Uherské Hradiště	1/8
Šimková Martina, náměstí Hrdinů 100, 68603 Staré Město	1/8
Šimková Michaela, č. p. 36, 68767 Březová	1/8

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)<sup>st</sup>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.04.2022 15:00.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">414</a>
Obec:	<a href="#">Březová [592099]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Březová u Uherského Brodu [614700]</a>
Číslo LV:	<a href="#">190</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	923
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Maličková Anna, č. p. 36, 68767 Březová	1/2
Šimek Zdeněk, V Humnech 1408, 68604 Kunovice	1/8
Šimková Marcela, Štěpnická 1040, 68606 Uherské Hradiště	1/8
Šimková Martina, náměstí Hrdinů 100, 68603 Staré Město	1/8
Šimková Michaela, č. p. 36, 68767 Březová	1/8

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">75600</a>	<a href="#">923</a>

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

#### Jiné zápisy

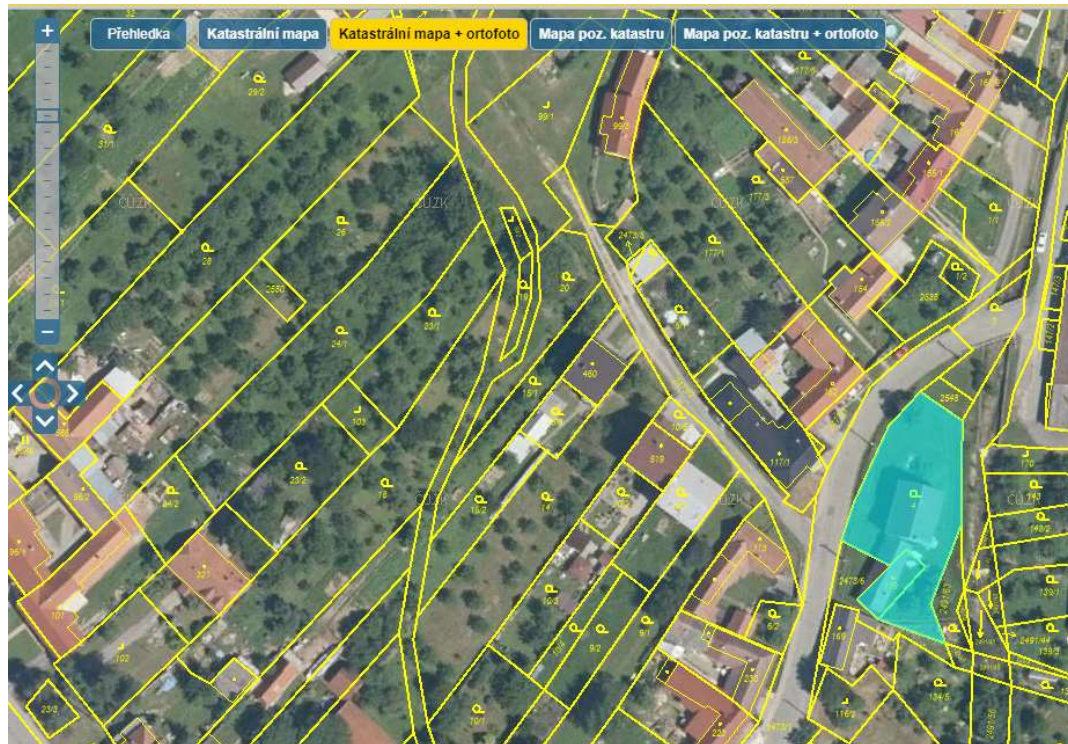
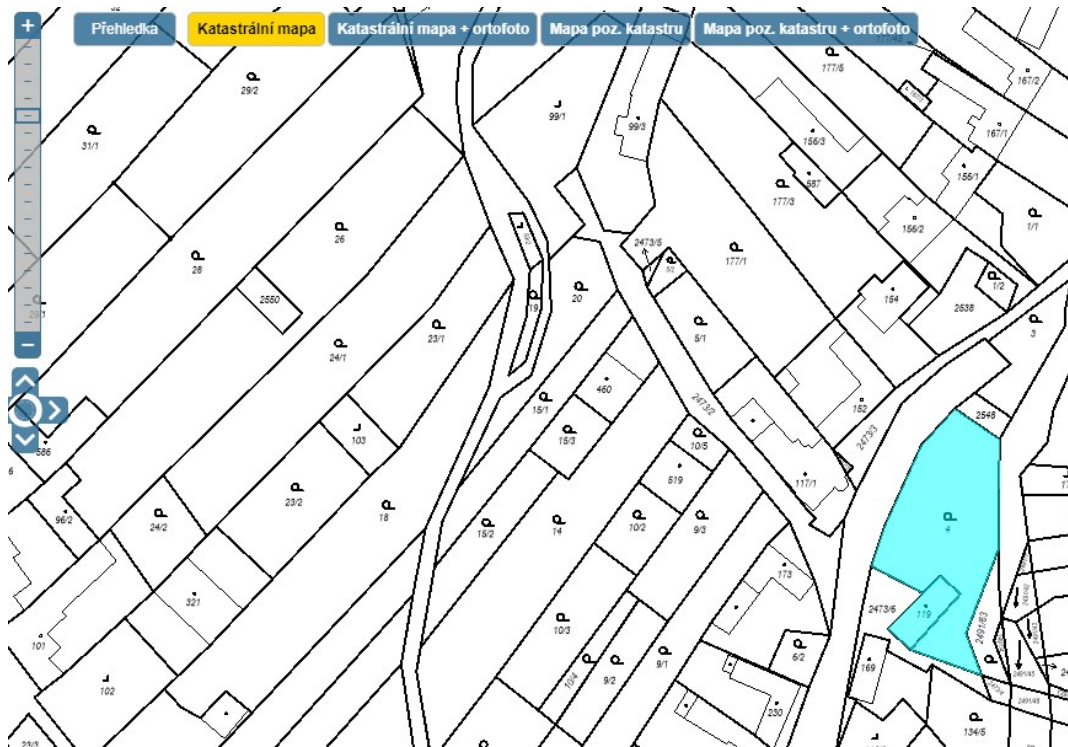
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

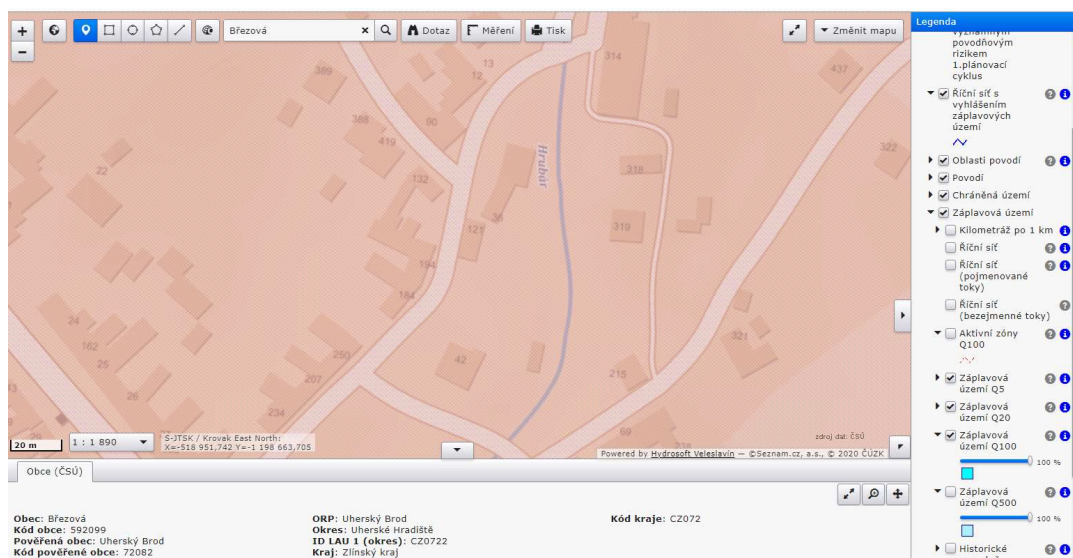
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.04.2022 15:00.





## Výřez z povodňové mapy



## Pořízená fotodokumentace

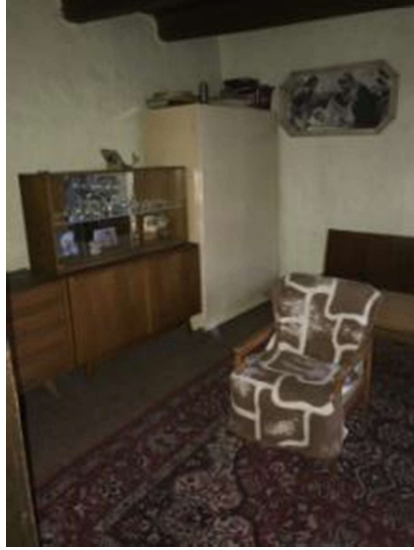












## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

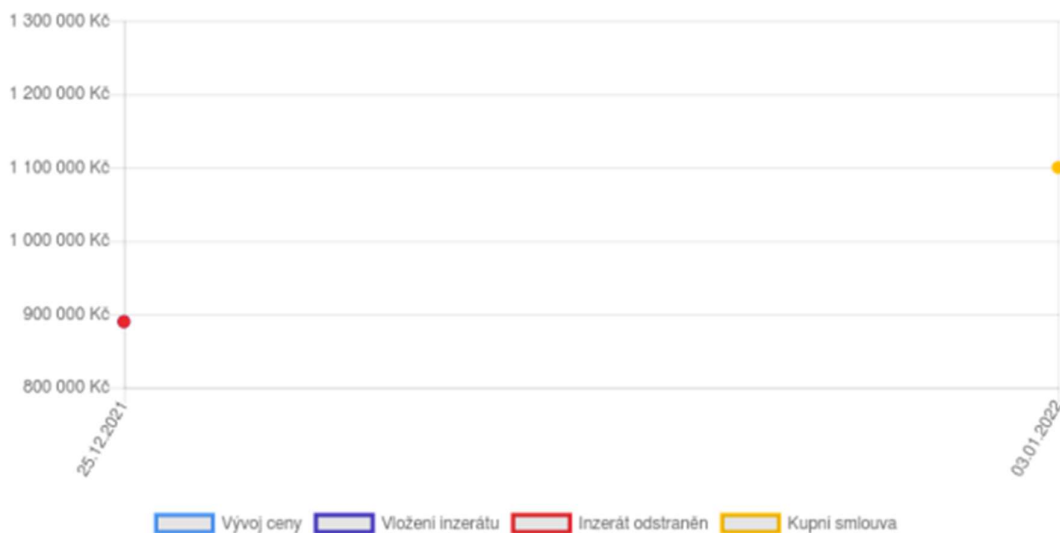


**Prodej, Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Za Zámkem č.p. 154, Hluk, okres Uherské Hradiště**

**Celková cena:** 1.100.000 Kč

**Adresa:** Za Zámkem, Hluk, okres Uherské Hradiště

#### 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)

<b>Adresa</b>	Za Zámkem, Hluk, okres Uherské Hradiště	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	222
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 100 000 Kč	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	03.01.2022	<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Číslo řízení</b>	V-5/2022-711	<b>Stav objektu</b>	Špatný
<b>Poznámka k ceně</b>	890 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	80

#### Slovní popis

Dům v centru města, u zámku a sportovního areálu, k rekonstrukci nebo demolici, vhodné k bydlení i rekreaci.

#### 4. Fotodokumentace

Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 154</a>
Ulice:	<a href="#">Za Zámkem</a>
Adresní místa:	<a href="#">Za Zámkem č. p. 154</a>

##### Sousední parcely

##### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

##### Seznam BPEJ

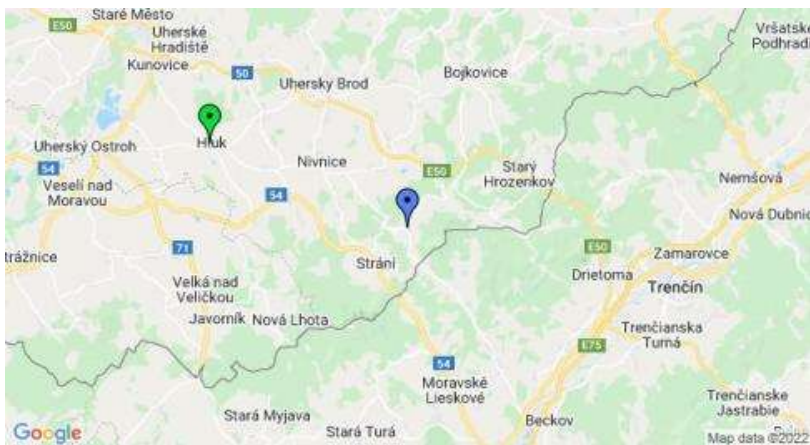
Parcela nemá evidované BPEJ.



GISIO LV:	<a href="#">3000</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 70 m<sup>2</sup>, Pod Kopcem č.p. 87, Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště**

**Celková cena: 783.000 Kč**

**Adresa: Pod Kopcem, Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště**

### 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)

<b>Adresa</b>	Pod Kopcem, Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	783 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	16.12.2021	<b>Plocha užitná</b>	70
<b>Číslo řízení</b>	V-8859/2021-711	<b>Elektrína</b>	230V
<b>Poznámka k ceně</b>	890 000 Kč za nemovitost	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	171	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Typ domu</b>	Přízemní		

### Slovní popis

Nabízím k prodeji menší domek s číslem popisným v klidné uličce Pod kopcem v obci Uherské Hradiště Jarošov. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Pozemek, na

kterém domek stojí má rozlohu 171m<sup>2</sup> a jsou u něj inženýrské sítě. Pozemek je mírně svažité. Vhodné jako investice.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

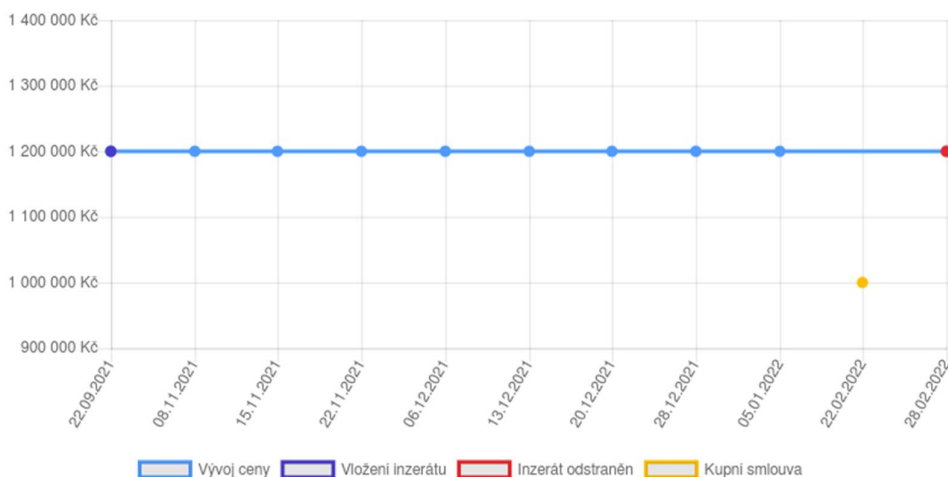


**Prodej, Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>,  
Hradiš'ská, Hluk, okres Uherské  
Hradiš'te**

**Celková cena:** 1.000.000 Kč

**Adresa:** Hradiš'ská, Hluk, okres Uherské  
Hradiš'te

### 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	Hradiš'ská, Hluk, okres Uherské Hradiš'te	Typ domu	Prizemní
Cena dle kupní smlouvy	1 000 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	22.02.2022	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-1397/2022-711	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	90
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	90
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	142	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

### Slovní popis

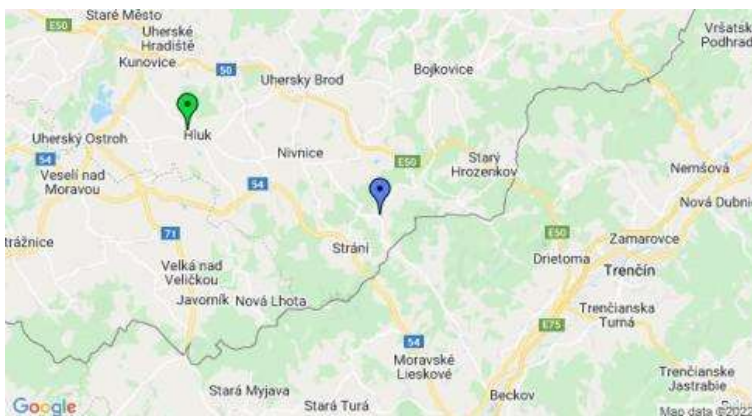
Nabízíme k prodeji menší rodinný dům s garáží ve stavu hrubé stavby, který je postaven v řadové zástavbě s připojením na elektřinu a vodovodní řád. Kanalizace a plynová

přípojka před domem. pozemek je přístupný ze dvou stran, kdy ze zadní strany je postavena garáž s průchodem do domu. Po dokončení je dům vhodný kal pro bydlení, tak k podnikatelským aktivitám. V obci plná občanská vybavenost. Financování zajištěno.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost