

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18694-911/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Mostě - Mgr. XXX XXXX pozůstalostní řízení po XXX XXXX, bydliště Moskevská 2, 434 74 Most
<b>Číslo jednací:</b>	44 D 1245/2021-165
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Kotojedy č.p. 10, Kroměříž, okres Kroměříž
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	03.05.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	03.05.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 66 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.05.2023

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. st.29, obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/272 pozemku parc. č. st. 138 včetně jiné stavby bez čp/čev, pozemků parc. č. 146/1, 146/2, 146/3, obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/176 pozemků parc. č. 63/1, 63/2, 278/5, 278/13 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kotojedy a obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/16 pozemků parc. č. 682/49, 690/28v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Vážany u Kroměříže.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 10
Adresa předmětu ocenění:	Kotojedy č.p. 10, Kroměříž, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž

### *1. LV č. 491*

Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž
Katastrální území:	Kotojedy
Počet obyvatel:	27 838
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 646,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### *2. LV č. 1684*

Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž
Katastrální území:	Kotojedy
Počet obyvatel:	27 838
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 646,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### *3. LV č. 1685*

Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž
Katastrální území:	Kotojedy
Počet obyvatel:	27 838
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 646,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### *4. LV č. 4399*

Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž
Katastrální území:	Vážany u Kroměříže
Počet obyvatel:	27 838
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 646,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.05.2023. Chlévy a zahrada – LV č. 491, nemovitosti na LV č. 1684 nebyly ke dni prohlídky zpřístupněny.

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

#### Vlastnické právo – LV č. 491

XXX XXXX, Hamerská 331, Janov, 43542 Litvínov 1/8 LV č.

1684

XXX XXXX, Hamerská 331, Janov, 43542 Litvínov 3/272

LV č. 1685

XXX XXXX, Hamerská 331, Janov, 43542 Litvínov 3/176

LV č. 4399

XXX XXXX, Hamerská 331, Janov, 43542 Litvínov 1/16

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 10 a pozemek parc. č. st. 29, pozemek parc. č. st. 138 včetně jiné stavby bez čp/čev, pozemky parc. č. 146/1, 146/2, 146/3, pozemky parc. č. 63/1, 63/2, 278/5, 278/13 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kotojedy a pozemky parc. č. 682/49, 690/28 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Vážany u Kroměříže.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **LV č. 491 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8**

#### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy jsou provedeny z lomového kamene a zdivo je z uliční strany z pálených cihel, ostatní zdivo je smíšené. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou v suterénu klenbové, v nadzemních podlažích jsou stropy dřevěné, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven podle spoluvlastníka nemovitosti v roce 1898. V roce 1933 byla provedena oprava uliční strany domu – nové zdivo.

Vady rodinného domu:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: prvek v dezolátním stavu

Objekt vykazuje známky zanedbané běžné údržby, v rámci průběžných rekonstrukcí byly provedeny pouze nejnutnější opravy. Stavba vyžaduje celkovou opravu a rekonstrukci. Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1 NP

Pokoj	Pokoj	15,78 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	19,05 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	12,04 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	7,01 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Místnost	6,02 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	20,49 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	11,34 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	18,80 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	9,28 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Půda	95,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		94,99 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		214,81 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená a dřevěná jednoduchá. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo

a toaleta se nachází suchá, mimo dům. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: cementový potěr

kuchyně: cementový potěr

místnosti: prkenná podlaha

chodba: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku - parc. č. st. 29, zastavěná plocha a nádvoří činí 788 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Na pozemku se dále nachází hospodářská přístavba - chlévy.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce Kotojedy stavebně nesrostlé se sídelní částí statutárního města Kroměříže a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

### **LV č. 1684 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/272**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. st. 138, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m<sup>2</sup> včetně stavby bez čp/čev., pozemku parc. č. 146/1, trvalý travní porost o výměře 321 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 146/2, vodní plocha a o výměře 1434 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 146/3, orná půda o výměře 801 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků ve funkčním celku je 2579 m<sup>2</sup>. V územním plánu je plocha pozemků parc. č. st. 138 a 146/3 regulována jako plocha bydlení venkovského, plocha pozemku parc. č. 146/2 je v územním plánu regulována jako vodní plochy, plocha pozemku parc. č. 146/1 je v územním plánu regulována jako plochy krajinné zeleně. Na pozemcích se nachází pravděpodobně zahradní chata a dva přístřešky, oceňované nemovitosti nebyly zpracovateli zpřístupněny. Rozměry chaty a popis byly odhadnuty na základě místního šetření a náhledů z katastru nemovitostí. Sklon pozemků je rovinatý, přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemky se nachází v části obce Kotojedy stavebně nesrostlé se sídelní částí statutárního města Kroměříže a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

### **LV č. 1685 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/176**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 63/1, lesní pozemek o výměře 2007 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 63/2, lesní pozemek o výměře 136 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 278/5, ostatní plocha neplodná půda o výměře 144 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 278/13, ostatní plocha, ostatní silnice o výměře 40 m<sup>2</sup>. Plocha pozemků je v územním plánu regulována jako plochy městské zeleně – ostatní městská zeleně. Na pozemcích se nachází trvalé porosty do 4 let a cca 10 listnatých stromů pravděpodobně topolů bílých ve věku cca 10 let. Pozemky jsou rovinné a jsou přístupné ze zpevněné obecní cesty. Pozemky se nachází v části obce Kotojedy stavebně nesrostlé se sídelní částí statutárního města Kroměříže a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleně v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

### **LV č. 4399 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/16**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 682/49, vodní plocha o výměře 95 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 690/28, orná půda o výměře 2832 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků je 2927 m<sup>2</sup>. Plocha pozemků je v územním plánu regulována jako BO – V12 – plochy všeobecného bydlení, plochy slouží především bydlení. Na základě textové části územního plánu se tak bude jednat o zástavbu, která je uspořádaná tak, aby vzniklo příjemné obytné prostředí, polosoukromé a soukromé prostory jsou oddělované od veřejných prostranství, dopravní obsluha je vedena v sběrných nebo obslužných komunikacích po obvodu základní plochy, uvnitř základních ploch v obytných ulicích či jinak dopravně zklidněných komunikacích. Podíl celkové podlažní plochy bydlení musí tvořit minimálně 60 % všech podlažních ploch. V přízemí jednotlivých bytových domů je vhodné situovat občanské vybavení a nevýrobní služby. Rodinné domy lze kombinovat s drobnými živnostmi. Minimálně 30 % plochy každého pozemku pro obytnou nebo ubytovací stavbu je nezpevněno a kryto zelení. Nelze připustit objekty, pokud by svými dopady omezily obytnou pohodu v území. Pozemky jsou rovinné a jsou přístupné po nezpevněné obecní komunikaci. Pozemky se nachází v části obce Vážany u Kroměříže stavebně nesrostlé se sídelní částí statutárního města Kroměříže a charakter okolí odpovídá prozatím neobydlené oblasti v jižní části Vážan u Kroměříže. Lokalita se středním rizikem povodně (území tzv. 20 – leté vody). Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.05.2023 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat u **LV č. 1685** potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).



# D. POSUDEK

## Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

### Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### LV č. 491

#### 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,132$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,087}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,941}$$

## 1. Rodinný dům č. p. 10

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kroměříž
Stáří stavby:	89 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 355,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	14,62 m <sup>2</sup>
1. NP:	=	176,97 m <sup>2</sup>

půda, zastřešení: = 176,97 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	14,62 m <sup>2</sup>	2,42 m
1. NP:	176,97 m <sup>2</sup>	3,28 m
půda, zastřešení:	176,97 m <sup>2</sup>	2,22 m

### Obestavěný prostor

1. PP:	(14,62)*(2,42)	=	35,38 m <sup>3</sup>
1. NP:	(176,97)*(3,28)	=	580,46 m <sup>3</sup>
půda, zastřešení:	(176,97)*(2,22/2)	=	196,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>812,28 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	176,97 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	368,56 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,08

### 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 A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
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 89 let:

$$s = 1 - 0,005 * 89 = \mathbf{0,555}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{Iv} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,230}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,355,- \text{ Kč/m}^3 * 0,230 = 541,65 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 812,28 \text{ m}^3 * 541,65 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,960 = 413\,925,15 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 413 925,15 Kč**

## 2. Hospodářská přístavba - chlévy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	31,54*6,48	=	204,38

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	204,38 m <sup>2</sup>	2,56 m	523,21
Součet	<b>204,38 m<sup>2</sup></b>		<b>523,21</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $523,21 / 204,38 = 2,56 \text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $204,38 / 1 = 204,38 \text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(31,54*6,48)*(2,56)$	=	523,21 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(31,51*6,48)*(2,50/2)$	=	255,23 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	523,21 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	255,23 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>778,44 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 vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, neumožňující podkroví	S	100

5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné obklady, omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					59,47
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5947</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9523
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1203
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5947
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 684,99</b>
<b>Plná cena:</b> 778,44 m <sup>3</sup> * 4 684,99 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 646 983,62 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 91 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 91 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>547 047,54 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,941
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>514 771,74 Kč</b>
<b>Hospodářská přístavba - chlévy - zjištěná cena</b>	=	<b>514 771,74 Kč</b>

### 3. LV č. 491

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,960**

#### 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. 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,960 = 0,941$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 646,-	0,941		1 548,89

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. 29	788	1 548,89	1 220 525,32
Stavební pozemek - celkem			788		<b>1 220 525,32</b>

**LV č. 491 - zjištěná cena celkem = 1 220 525,32 Kč**

### **LV č. 1684**

#### **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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,132$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,189}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,029}$$

## 1. Zahradní chata

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 187,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží



1. NP: = 23,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	23,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1. NP: (23)\*(2,0+0,20/2) = 48,30 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor - celkem: = 48,30 m<sup>3</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - Kryté stání, přístřešek	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,672}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,187,- \text{ Kč/m}^3 * 0,672 = 797,66 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,30 \text{ m}^3 * 797,66 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,050 = 39\,644,26 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 39 644,26 Kč**

## 2. LV č. 1684

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,050 = 1,029$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 646,-	1,029		1 693,73

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. 138	23	1 693,73	38 955,79
§ 4 odst. 1	orná půda	146/3	801	1 693,73	1 356 677,73
Stavební pozemky - celkem			824		<b>1 395 633,52</b>

### 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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01

P5. Komerční využití  
I Bez možnosti komerčního využití 0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,258$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch</b>					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 646,-	0,258	1,000	424,67	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	trvalý travní porost	146/1	321	424,67	136 319,07
Ostatní stavební pozemek - celkem			321		<b>136 319,07</b>

### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce</b>							
§ 8 odst. 3 zast.	1 646,-	0,08	1,00				131,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha	146/2	1 434		131,68	188 829,12	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 434 m <sup>2</sup>						<b>188 829,12</b>	

LV č. 1684 - zjištěná cena celkem = 1 720 781,71 Kč

### 3. Trvalé porosty - LV č. 1684

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 395 633,52
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	824,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	1 500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 395 633,52
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	118 628,85

Trvalé porosty - LV č. 1684 - zjištěná cena celkem = 118 628,85 Kč

### LV č. 1685

#### 1. Pozemky LV č. 1685

Ocenění

## Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,258}$$

### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 646,-	0,258	1,000	424,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	lesní pozemek	63/1	2 007	424,67	852 312,69
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	275/5	144	424,67	61 152,48
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 151		<b>913 465,17</b>

**Pozemky LV č. 1685 - zjištěná cena celkem = 913 465,17 Kč**

## 2. LV č. 1685 - silnice

### Ocenění

## Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
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 II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	

I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 646,-	0,210	1,000	345,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	lesní pozemek	63/2	136	345,66	47 009,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	278/13	40	345,66	13 826,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			176		<b>60 836,16</b>

**LV č. 1685 - silnice - zjištěná cena celkem = 60 836,16 Kč**

### 3. Trvalé porosty - LV č. 1685

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
topol bílý			10 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 20 %	2 408,-	24 080,-
Součet:				24 080,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	37 926,- Kč

**Trvalé porosty - LV č. 1685 - zjištěná cena celkem = 37 926,- Kč**

### LV č. 4399

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dilčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,636}$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,624}$

## 1. Pozemky - LV č. 4399

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,780}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

6

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,780 = \mathbf{0,624}$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	1 646,-	0,624	0,300	308,13	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	vodní plocha	682/49	95	308,13	29 272,35
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	690/28	2 832	308,13	872 624,16

Stavební pozemky - celkem	2 927	<u>901 896,51</u>
<b>Pozemky - LV č. 4399 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>901 896,51 Kč</b>
<b>Výsledky analýzy dat</b>		
<b>LV č. 491</b>		
1. Rodinný dům č. p. 10		413 925,- Kč
2. Hospodářská přístavba - chlévy		514 772,- Kč
3. LV č. 491		1 220 525,- Kč
LV č. 491 - celkem:		<b>2 149 222,- Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<u>1 / 8</u>
LV č. 491 - celkem:		<b>268 653,- Kč</b>
<b>LV č. 1684</b>		
1. Zahradní chata		39 644,- Kč
2. LV č. 1684		1 720 782,- Kč
3. Trvalé porosty - LV č. 1684		118 629,- Kč
LV č. 1684 - celkem:		<b>1 879 055,- Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<u>3 / 272</u>
LV č. 1684 - celkem:		<b>20 725,- Kč</b>
<b>LV č. 1685</b>		
1. Pozemky LV č. 1685		913 465,- Kč
2. LV č. 1685 - silnice		60 836,- Kč
3. Trvalé porosty - LV č. 1685		37 926,- Kč
LV č. 1685 - celkem:		<b>1 012 227,- Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<u>3 / 176</u>
LV č. 1685 - celkem:		<b>17 254,- Kč</b>
<b>LV č. 4399</b>		
1. Pozemky - LV č. 4399		901 897,- Kč
LV č. 4399 - celkem:		<b>901 897,- Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<u>1 / 16</u>
LV č. 4399 - celkem:		<b>56 369,- Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>		<b>363 001,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>		<b>363 000,- Kč</b>



## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **LV č. 491 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8**

#### **Rodinný dům Kotojedy č.p. 10, Kroměříž, okres Kroměříž**

Kotojedy č.p. 10, Kroměříž, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kotojedy č.p. 10, Kroměříž, okres Kroměříž	94.9863 m <sup>2</sup>	špatný	788 m <sup>2</sup>	půdní prostory, sklep, hospodářské stavení, průjezd	
1	Přerovská č.p. 261, Kojetín, okres Přerov	84 m <sup>2</sup>	špatný	468 m <sup>2</sup>	garáž, půdní prostory, dílna	kupní smlouva starší více než 1 rok
2	Kotojedy č.p. 42, Kroměříž, okres Kroměříž	69 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	213 m <sup>2</sup>	půdní prostory	kupní smlouva starší více než 1 rok
3	Zlámanka č.p. 75, Kroměříž, okres Kroměříž	137 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	345 m <sup>2</sup>	půdní prostory	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 071,43 Kč	1	16 071,43 Kč	0.9	1.01	1	0.97	1	0.95	0.8376435	19 186,48 Kč
2	22 463,77 Kč	1	22 463,77 Kč	1	1.01	1.1	0.94	0.97	0.95	0.96235931	23 342,39 Kč
3	10 948,91 Kč	1	10 948,91 Kč	1	0.98	1.1	0.95	0.97	1	0.993377	11 021,91 Kč
Celkem průměr											17 850,26 Kč
Minimum											11 021,91 Kč
Maximum											23 342,39 Kč
Směrodatná odchylka - s											6 267,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11 582,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											24 118,25 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha 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 lokality, velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku a u jiných vlastností – vedlejší stavby a příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

17 850,26 Kč/m<sup>2</sup>

\* 95 m<sup>2</sup>

= 1 695 775 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 696 000 Kč**

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

**212 000 Kč**

**Celková cena po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů**

**190 800 Kč**

**LV č. 1684 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/272**

**Pozemky parc. č. st. 138, 146/1, 146/2, 146/3 v katastrálním území Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž**

Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž	2579 m <sup>2</sup>	stavební pozemek 824 m <sup>2</sup> , vodní plocha 1434 m <sup>2</sup> , městská zeleň 321 m <sup>2</sup>	dostupné is v blízkosti pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/272
1	Emila Filly, Chropyně, okres Kroměříž	860 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	dostupné is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Kroměříž, okres Kroměříž	6679 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	dostupné is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	kupní smlouva starší více než 1 rok
3	Chropyně, okres Kroměříž	5896 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	dostupné is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	kupní smlouva starší více než 1 rok

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	0.9	1.17	1.2	1	1	1.1	1.38996	1 438,89 Kč
2	1 000,00 Kč	1	1 000,00 Kč	1	0.7	1.2	1	1	1	0.84	1 190,48 Kč
3	630,94 Kč	1	630,94 Kč	0.9	0.7	1.2	1	1	1.09	0.82404	765,67 Kč
Celkem průměr										1 131,68 Kč	
Minimum										765,67 Kč	
Maximum										1 438,89 Kč	
Směrodatná odchylka - s										340,44 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										791,24 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 472,12 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha 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 lokality, u velikosti pozemku, u účelu užití a v úvaze odhadce – zohledněno stáří použitých kupních smluv a dále skutečnost, že je pozemek v podílovém spoluvlastnictví, což znamená pro jednotlivé spoluvlastníky omezenou možnost s nakládáním a užíváním oceňovaných nemovitostí.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 131,68 Kč/m<sup>2</sup>

\* 2579 m<sup>2</sup>

= 2 918 597 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 919 000 Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3/272**

**32 195 Kč**

**LV č. 1685 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/176**

**Pozemky parc. č. 63/1, 63/2, 278/5, 278/13 v katastrálním území Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž**

Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kotojedy, Kroměříž, okres Kroměříž	2327 m <sup>2</sup>	plochy městské zeleně	přístup po zpevněné obecní komunikaci	spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/176	
1	Zborovice, okres Kroměříž	1572 m <sup>2</sup>	ostatní plocha s nálety	přístup nezjištěn		
2	Kostelany, okres Kroměříž	399 m <sup>2</sup>	využití mimo jiné sídelní zeleň	přístup po zpevněné obecní komunikaci	spoluvlastnický podíl 1/2	kupní smlouva starší více než 1 rok
3	Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště	8332 m <sup>2</sup>	krajinná zeleň, rozsáhlé chráněné území	přístup nezjištěn		
4	Němčice nad Hanou, okres Prostějov	1025 m <sup>2</sup>	přírodní krajinná zeleň - ochranná a doprovodná zeleň	přístup přes pozemky cizích vlastníků		
5	Tyršova, Chropyně, okres Kroměříž	68 m <sup>2</sup>	ostatní plocha - využití zeleň	přístup po zpevněné obecní komunikaci	spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/12	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	97,33 Kč	0.9	87,60 Kč	0.9	1.08	1	1	1.05	1	1.0206	85,83 Kč
2	157,89 Kč	1	157,89 Kč	0.9	1.19	1	1	1.03	0.99	1.0920987	144,57 Kč
3	59,89 Kč	0.9	53,90 Kč	1	0.7	0.95	1	1.05	1	0.69825	77,19 Kč
4	119,02 Kč	0.9	107,12 Kč	0.98	1.13	1	0.95	1.05	1	1.1046315	96,97 Kč
5	148,91 Kč	1	148,91 Kč	0.95	1	1	1	1.02	1	0.969	153,67 Kč
Celkem průměr										111,65 Kč	
Minimum										77,19 Kč	
Maximum										153,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										35,07 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										76,58 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										146,72 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti pozemku, u účelu užití, u přístupu, u jiných vlastností – zohledněny spoluvlastnické podíly. V úvaze odhadce bylo zohledněno stáří použitých kupních smluv.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$111,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 2327 \text{ m}^2}$$

$$= 259 808 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**260 000 Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 3/176**

**4 432 Kč**

LV č. 4399 – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/16

Pozemky parc. č. 682/49, 690/28 v katastrálním území Vážany, Kroměříž, okres Kroměříž

Vážany, Kroměříž, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vážany, Kroměříž, okres Kroměříž	2927 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	bez přivedených is	přístup po nezpevněné obecní komunikaci	spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/16, lokalita se středním nebezpečím povodně
1	Emila Filly, Chropyně, okres Kroměříž	860 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	dostupné is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Kroměříž, okres Kroměříž	6679 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	dostupné is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	kupní smlouva starší více než 1 rok
3	Chropyně, okres Kroměříž	5896 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	dostupné is na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	kupní smlouva starší více než 1 rok

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	0.88	1.18	1	1.02	1.02	1.2	1.296421632	1 542,71 Kč
2	1 000,00 Kč	1	1 000,00 Kč	1	0.7	1	1.02	1.02	1.1	0.801108	1 248,27 Kč
3	630,94 Kč	1	630,94 Kč	0.9	0.7	1	1.02	1.02	1.19	0.77998788	808,91 Kč
Celkem průměr										1 199,96 Kč	
Minimum										808,91 Kč	
Maximum										1 542,71 Kč	
Směrodatná odchylka - s										369,28 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										830,69 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 569,24 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha 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 lokality, velikosti pozemku, u dostupnosti inženýrských sítí a přístupu, v úvaze odhadce – zohledněno stáří použitých kupních smluv, dále že je oceňovaná nemovitost v podílovém spoluvlastnictví a také že se nachází v lokalitě se středním nebezpečím povodní.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,199,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 2927 \text{ m}^2$$

$$= 3\,512\,292 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 512 000 Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/16**

**219 500 Kč**



## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Výsledek dle cenového předpisu**

363 000 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

446 927 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. st. 29, obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/272 pozemku parc. č. st. 138 včetně jiné stavby bez čp/čev, pozemků parc. č. 146/1, 146/2, 146/3, obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 3/176 pozemků parc. č. 63/1, 63/2, 278/5, 278/13 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kotojedy a obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/16 pozemků parc. č. 682/49, 690/28 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Vážany u Kroměříže.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo u **LV č. 1685** dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**447 000 Kč**

Slovy: čtyřistačtyřicettsedmtisickorun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.05.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....  
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

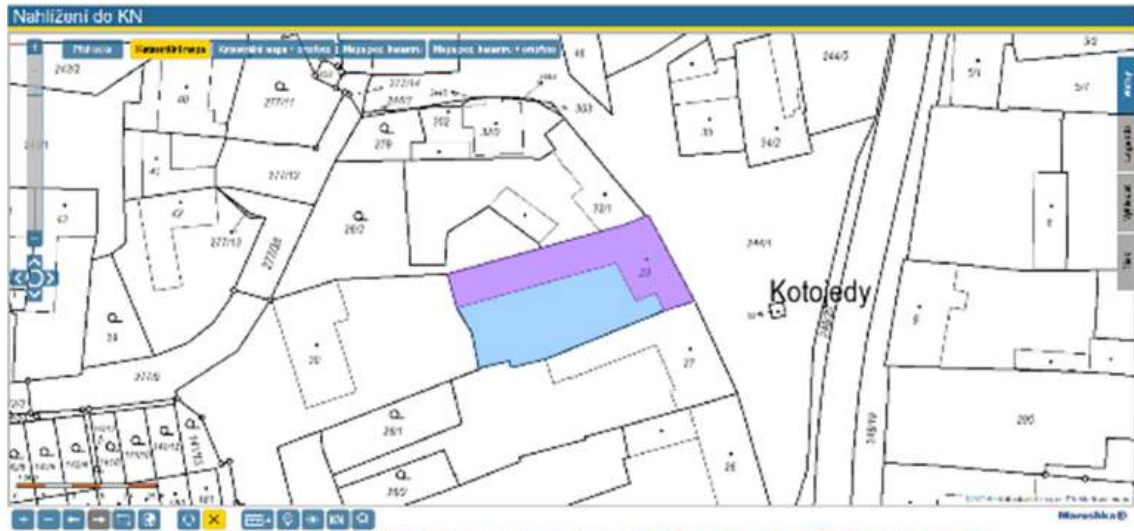
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 18694-911/2023 znaleckého deníku.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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

## **I. PŘÍLOHY**

**Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí**





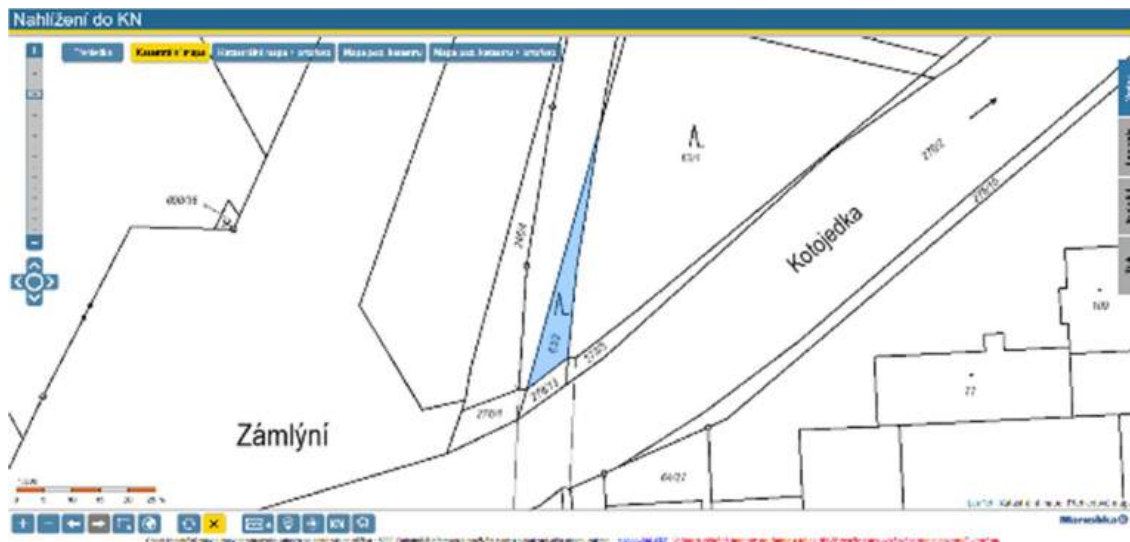


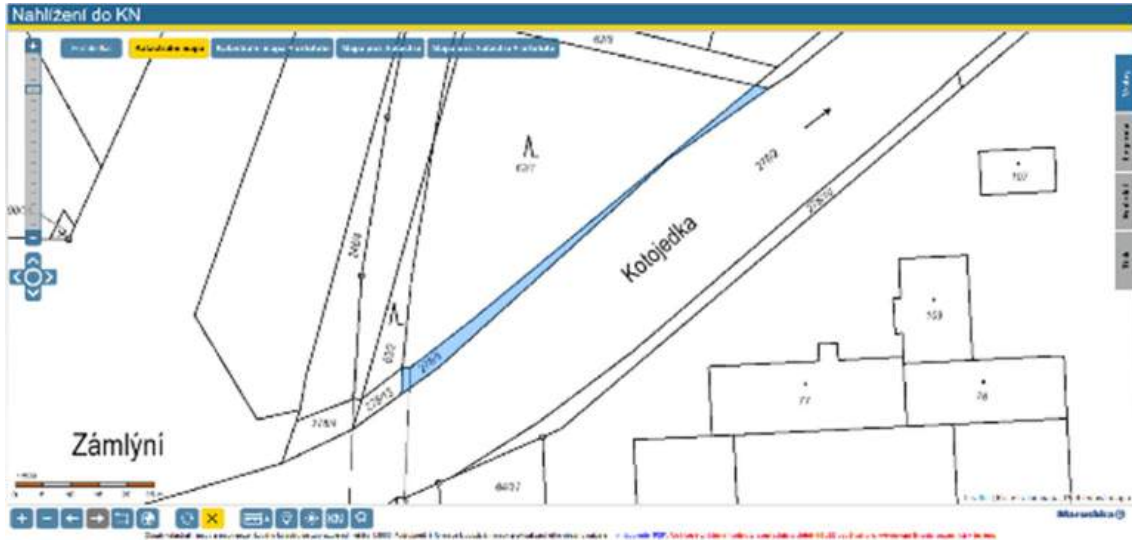


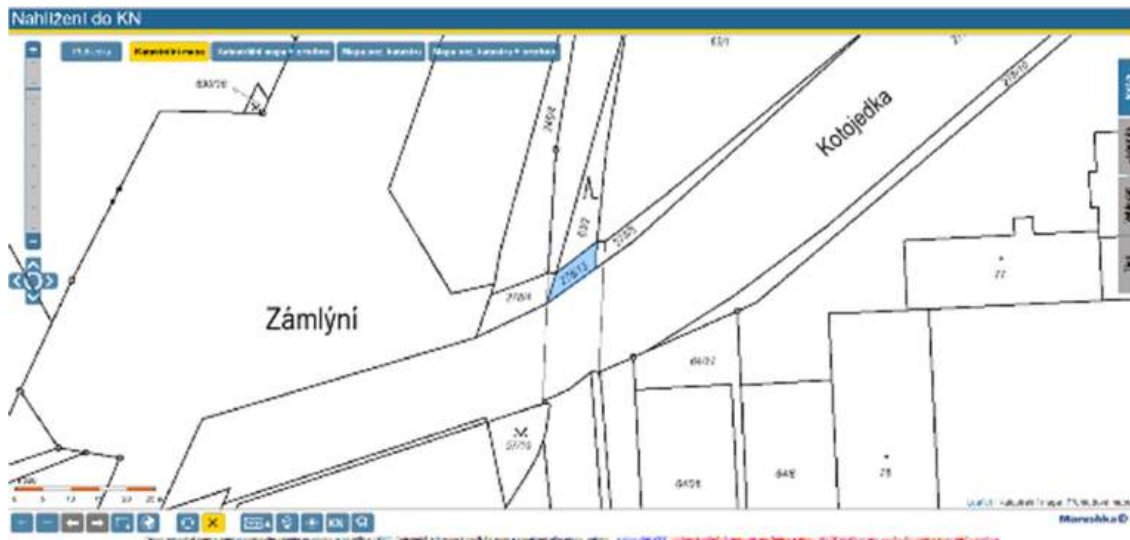












#### Stavby

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 Jihozápadní územní území Kroměříž](#)





# Ortofoto mapa





### Výřez z územního plánu



ÚP Vážany u Kroměříže LV 4399



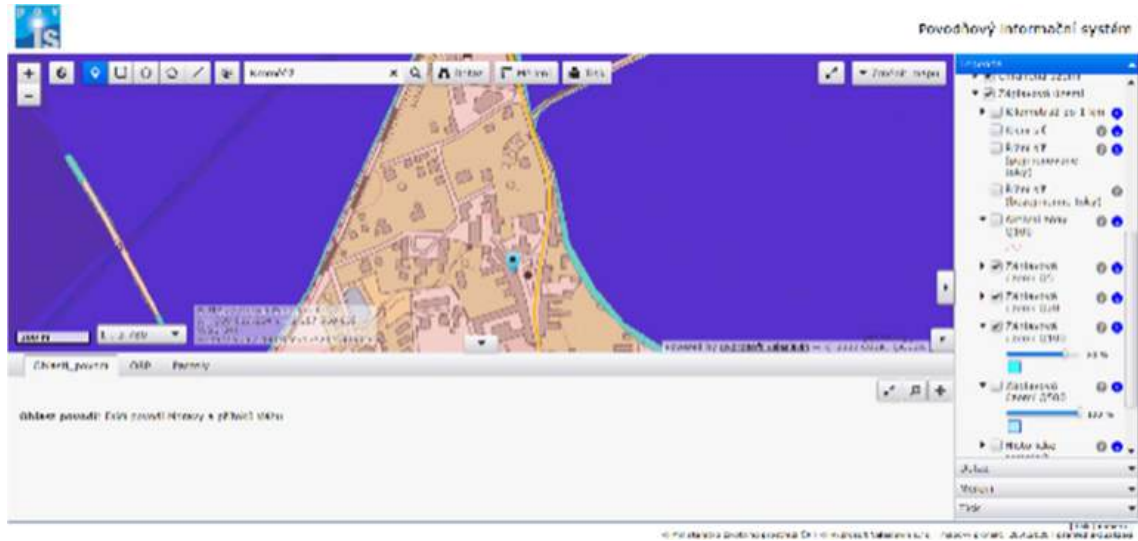
ÚP Kotojedy LV 1684



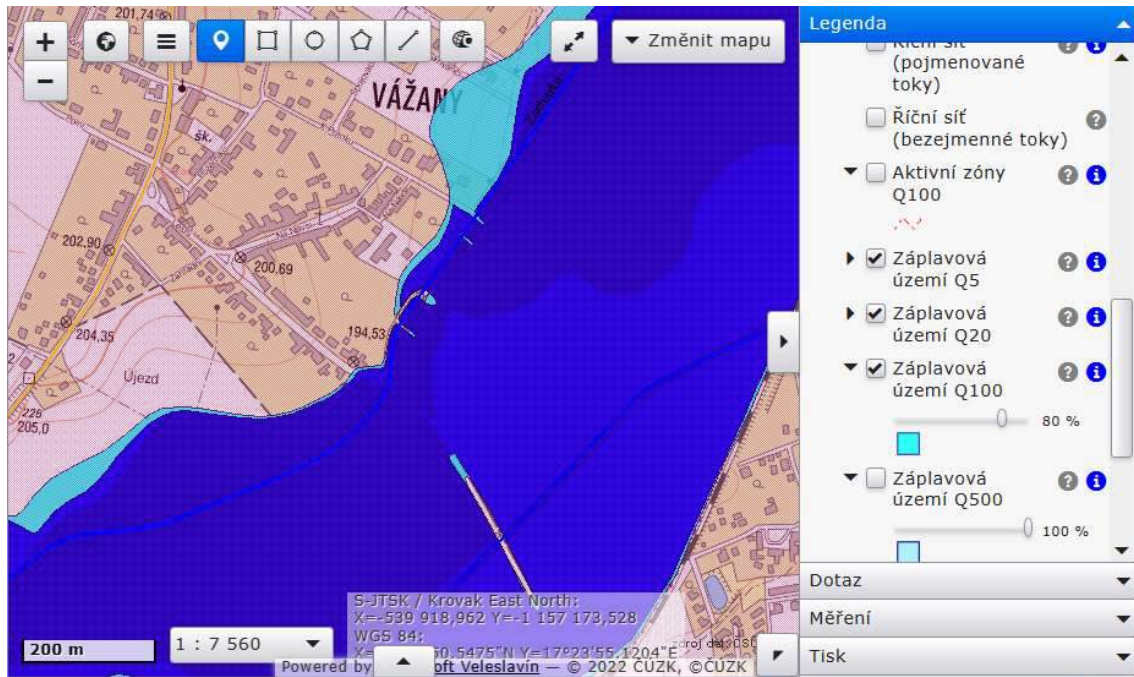


## Výřez z povodňové mapy

### Kotojedy



### Vážany u Kroměříže



## Fotodokumentace předmětu ocenění



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 491



Kotojedy LV 1685



Kotojedy LV 1685



Vážany u Kroměříže LV 4399



Kotojedy LV 1684



Kotojedy LV 1684

Kotojedy LV 1685



Kotojedy LV 1684



Kotojedy LV 1684



Kotojedy LV 1684



Kotojedy LV 1684



## Srovnávané nemovitosti – LV č. 491

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Rodinný dům, 84 m<sup>2</sup>, Přerovská č.p. 261, Kojetín, okres Přerov**

**Celková cena: 1 350 000 Kč**

**Lokalita: Přerovská č.p. 261, Kojetín, okres Přerov**

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



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

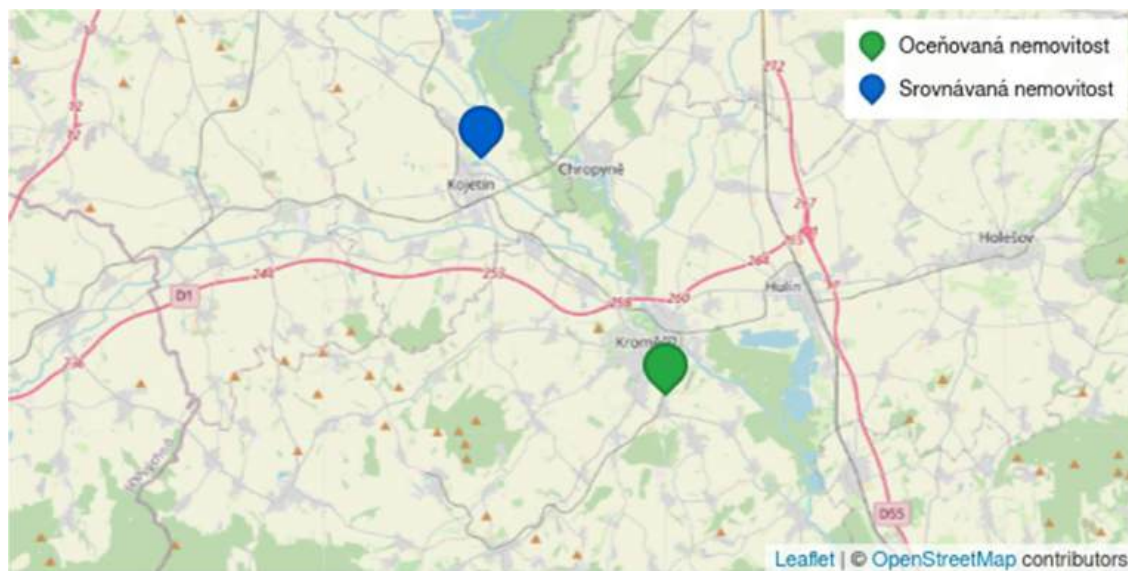
<b>Lokalita</b>	Přerovská č.p. 261, Kojetín, okres Přerov	<b>Cena dle KS</b>	1 350 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-273/2022-808	<b>Datum podpisu KS</b>	17.01.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	1 350 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	468 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Špatný
<b>Typ objektu</b>	Prizemní	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Zastavěná plocha</b>	190 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Podlahová plocha</b>	84 m <sup>2</sup>

BO! Vám nabízí na prodej rodinný dům v Kojetíně o dispozici 3+1 s užitnou plochou 84 m<sup>2</sup>. K rodinnému domu patří i garáž o ploše 12 m<sup>2</sup>, technická místnost o ploše 33 m<sup>2</sup> a 2 kryté parkovací plochy o ploše 40 m<sup>2</sup>. Rodinný dům disponuje i půdním prostorem o velikosti 80 m<sup>2</sup> a lze ho upravit k bydlení. Dům byl postaven v roce 1920 a je vhodný k rekonstrukci. Před 10 lety byly provedeny opravy na střeše. Za domem je i menší zahrada s venkovním zastřešeným posezením. Topení v domě je řešeno plynem. Dům je připojen na vodovodní řád a kanalizaci, k dispozici je i studna s užitkovou vodou. Dům je možné užívat i v současném stavu a je k dispozici ihned. Rád Vás uvidím na prohlídce, proto mě neváhejte kontaktovat. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s vyšší nabídkou.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

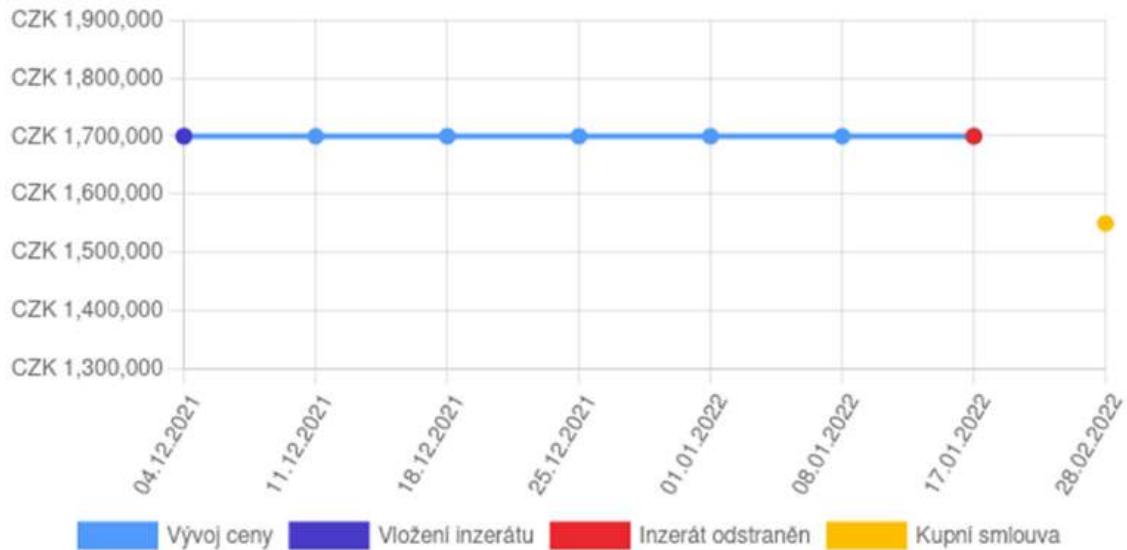


Rodinný dům, 69 m<sup>2</sup>, Kotojedy č.p. 42, Kroměříž, okres Kroměříž

Celková cena: 1 550 000 Kč

Lokalita: Kotojedy č.p. 42, Kroměříž, okres Kroměříž

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



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

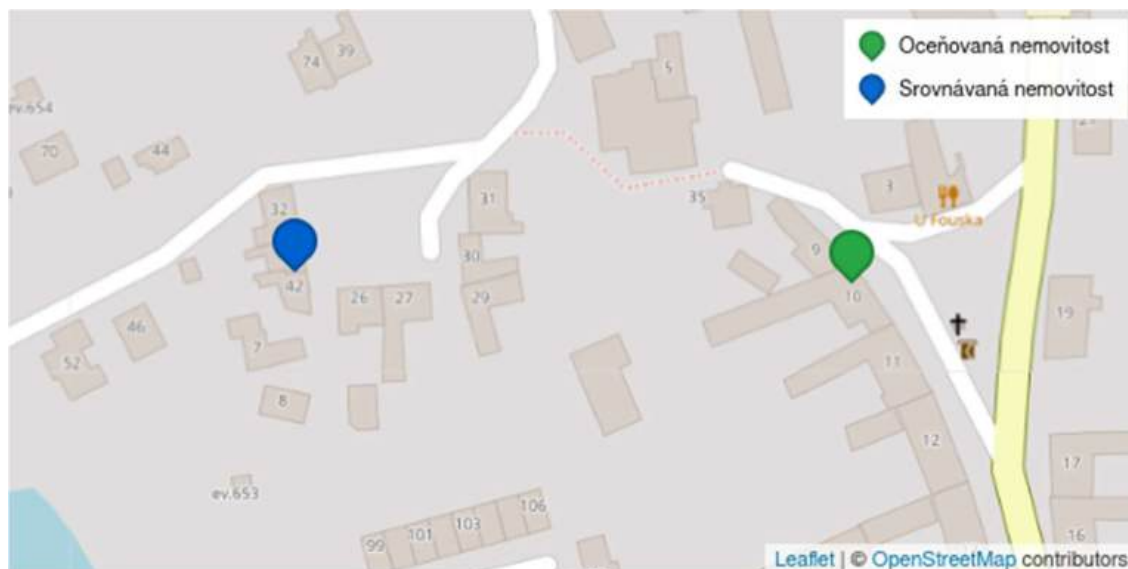
<b>Lokalita</b>	Kotojedy č.p. 42, Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	1 550 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-1105/2022-708	<b>Datum podpisu KS</b>	28.02.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	1 700 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	213 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Prizemní	<b>Užitná plocha</b>	69 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Podlahová plocha</b>	69 m <sup>2</sup>		

Rádi Vám zprostředkujeme prodej rodinného domu se zahrádkou v Kotojedech u Kroměříže, který je určený k rozsáhlé rekonstrukci nebo demolici. Dům se nachází v kouzelném prostředí Kotojed, kde vede slepá ulice a na návsi jsou vzrostlé lípy. Kotojedy jsou místní částí města Kroměříže s výbornou dostupností. Prizemní, rodinný dům se sedlovou střechou, zahrádkou za domem a zadním vstupem na pozemek je nyní dispozičně řešen jako 2+1. Po dokončení rekonstrukce, spíše výstavbě nového domu, zde noví majitelé najdou klidné bydlení v hezkém prostředí. Dům je připojen k elektřině, plynu, vodovodu, kanalizaci. Výhodou domu je poloha, zahrádka za domem, která má zadní vstup, rychlá dostupnost centra města Kroměříže a také okolní přírody. Zastavěná plocha domu je 87m<sup>2</sup>, zahrada za domem 89m<sup>2</sup>, předzahrádka 37m<sup>2</sup> a podíl na ostatní ploše (náměstíčko). Veškerá další občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti. Dopravní spojení zajišťují autobusy. Kolem města Kroměříž vede dálnice D1 s rychlým dosahem města Brna nebo Zlína. Třída energetické náročnosti budovy: G. Průkaz energ. náročnosti nebyl doložen. Cena je uvedena bez služeb realitní kanceláře.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

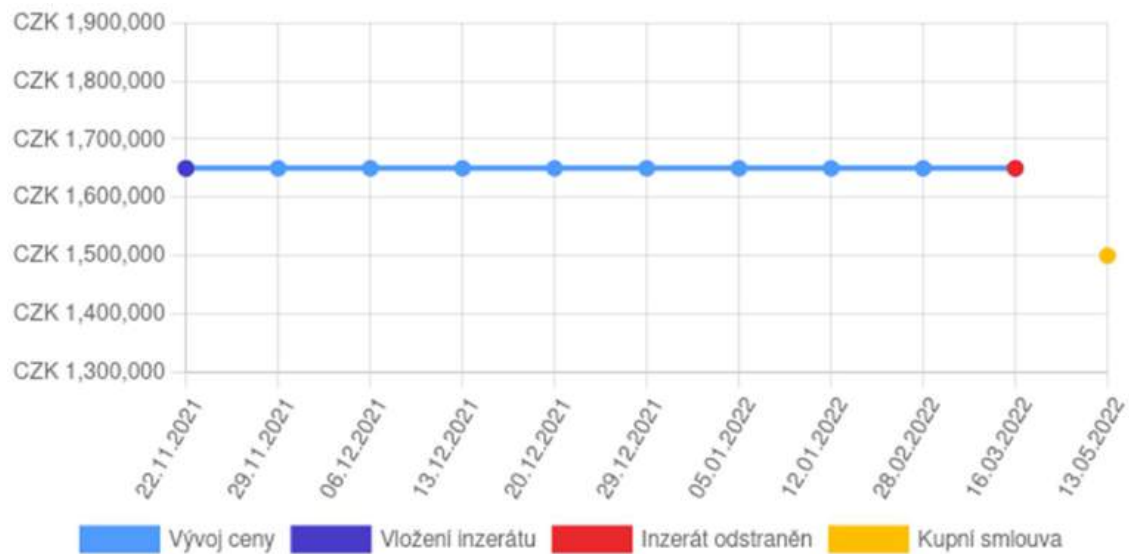


Rodinný dům, 137 m<sup>2</sup>, Zlámanka č.p. 75, Kroměříž, okres Kroměříž

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Zlámanka č.p. 75, Kroměříž, okres Kroměříž

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



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

<b>Lokalita</b>	Zlámanka č.p. 75, Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	1 500 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-2566/2022-708	<b>Datum podpisu KS</b>	13.05.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	1 650 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	345 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Užitná plocha</b>	137 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Podlahová plocha</b>	137 m <sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji venkovské stavení s možností dokoupení rozsáhlé zahrady v obci Zlámanka. Obec Zlámanka, se nachází 7 km jižně od města Kroměříž, pod které spadá. Má dlouhou historii a leží na dosah Chřibských lesů. Díky své poloze nabízí klidné bydlení v blízkém dosahu města. Celé stavení je možné využívat jako chalupu k rekreaci, popřípadě dům zrekonstruovat a vytvořit zde útulné bydlení v hezkém prostředí okolní přírody. Dům je nyní koncipovaný jako 3+1 s prostornou půdou, která má velký potenciál k rozšíření bydlení. K dispozici nabízí svým majitelům 137m<sup>2</sup> obytné plochy, komorou, koupelnu kde je umístěna vana, místo pro pračku a zásobník na teplou vodu s elektrickým ohřevem. Vytápění domu poskytují plynové wafky a kamna na tuhá paliva. Toaleta je řešena suchým WC. Voda je připojena na obecní vodovod. Odpady jsou řešeny částečně jímkou a po vybudování čističky odpadních vod je možnost napojit se na kanalizaci před domem. U domu je k dispozici dvorek, který tvoří uzavřený celek a poskytuje tak maximální soukromí svým majitelům a svažité sad. Zastavěná plocha a nádvoří nemovitosti je 177m<sup>2</sup>, zahrada za domem 168m<sup>2</sup> + možnost dokoupení dalších dvou zahrad přímo za domem o celkové ploše 2.659m<sup>2</sup>. Kolem města Kroměříže vede dálnice D1 s rychlým dosahem města Brna nebo Zlína. Kolem města Kroměříž slouží dálnice jako obchvat města. Třída energetické náročnosti budovy: G. Průkaz energ. náročnosti nebyl doložen. Cena je uvedena bez služeb realitní kanceláře.

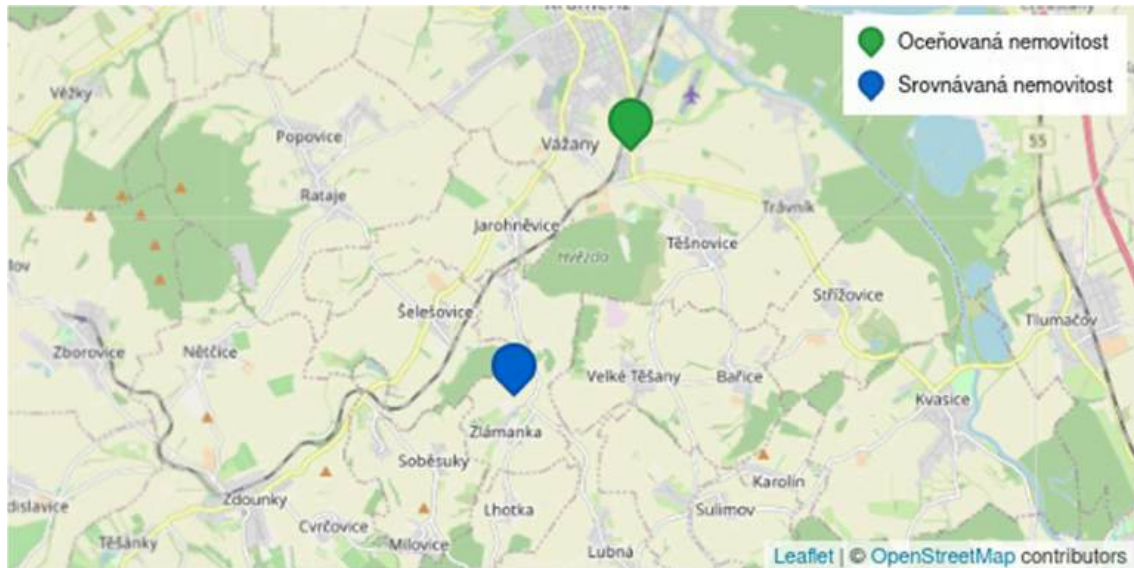
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



LV č. 1684 a 4399

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace

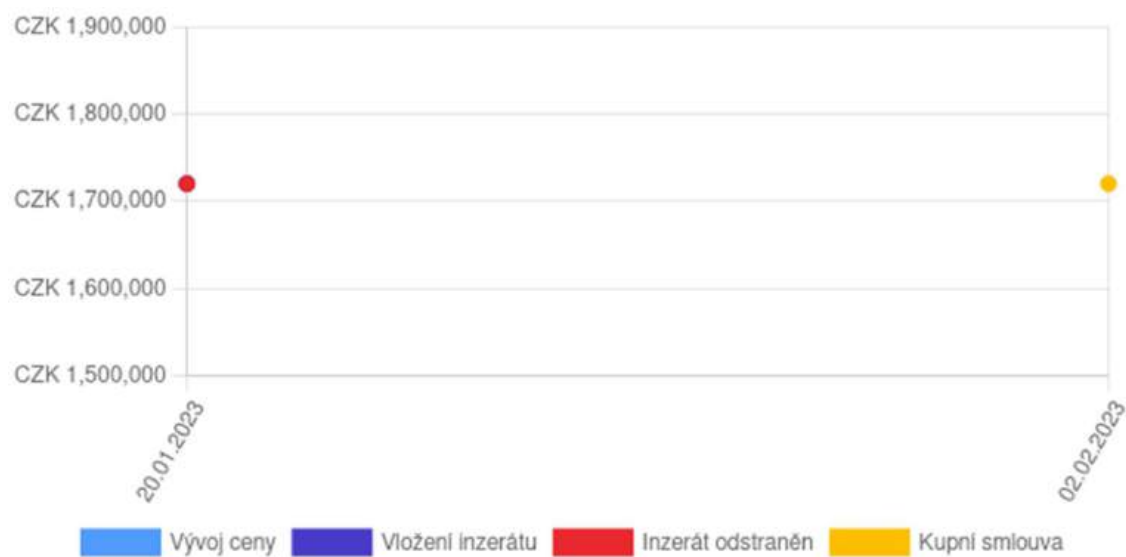


Pozemek, 860 m<sup>2</sup>, Emila Filly, Chropyně, okres Kroměříž

Celková cena: 1 720 000 Kč

Lokalita: Emila Filly, Chropyně, okres Kroměříž

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



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

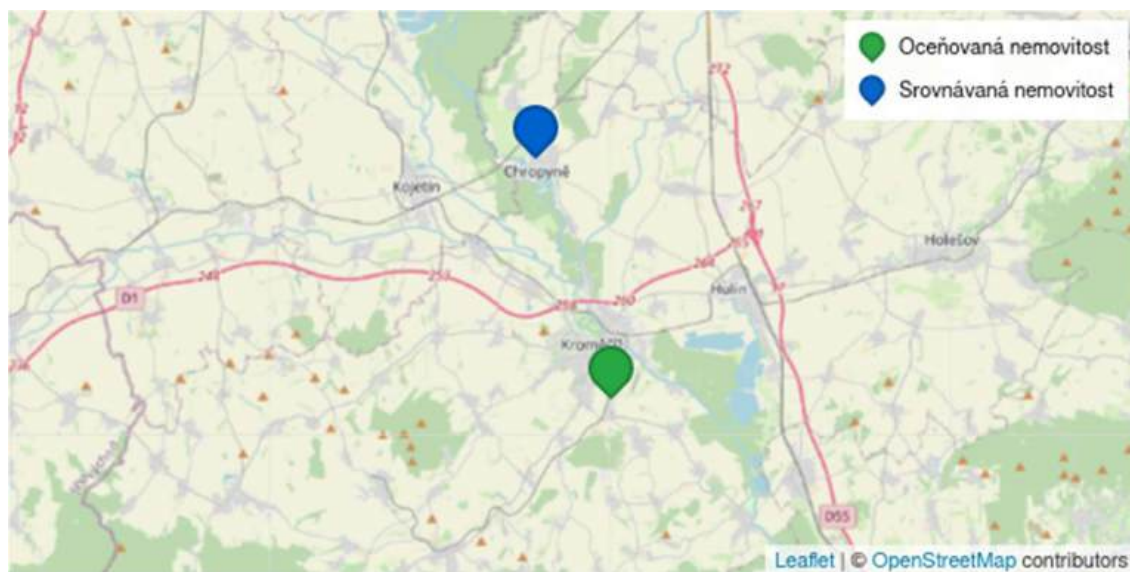
<b>Lokalita</b>	Emila Filly, Chropyně, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	1 720 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-485/2023-708	<b>Datum podpisu KS</b>	02.02.2023
<b>Plocha pozemku</b>	860 m <sup>2</sup>	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

Rádi Vám zprostředkujeme prodej atraktivní parcely, která se nachází na ulici Emila Filly v Chropyni v těsné blízkosti Zámku Chropyně. Pozemek nabízí rozlohu 860 m<sup>2</sup> (délka 54,79m x šířka 18,85m x délka 40,48m x šířka 19,57m). Je rovinatý, vhodný ke stavbě rodinného domu. U pozemku se nachází vodovod, plyn, elektřina a kanalizace. V územním plánu je vedeny jako plochy BI - bydlení individuální. Obec Chropyně, leží 9 km od okresního města Kroměříž, kde je nájezd na dálnici D1. Chropyně je výborným výchozím bodem pro cykloturistiku a konání výletů do okolí. V obci se nachází kompletní občanská vybavenost, zámek, rybníky kolem něj a moderní venkovní koupaliště. Více informací Vám rád sdělí pan makléř. Cena je uvedena bez služeb realitní kanceláře.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

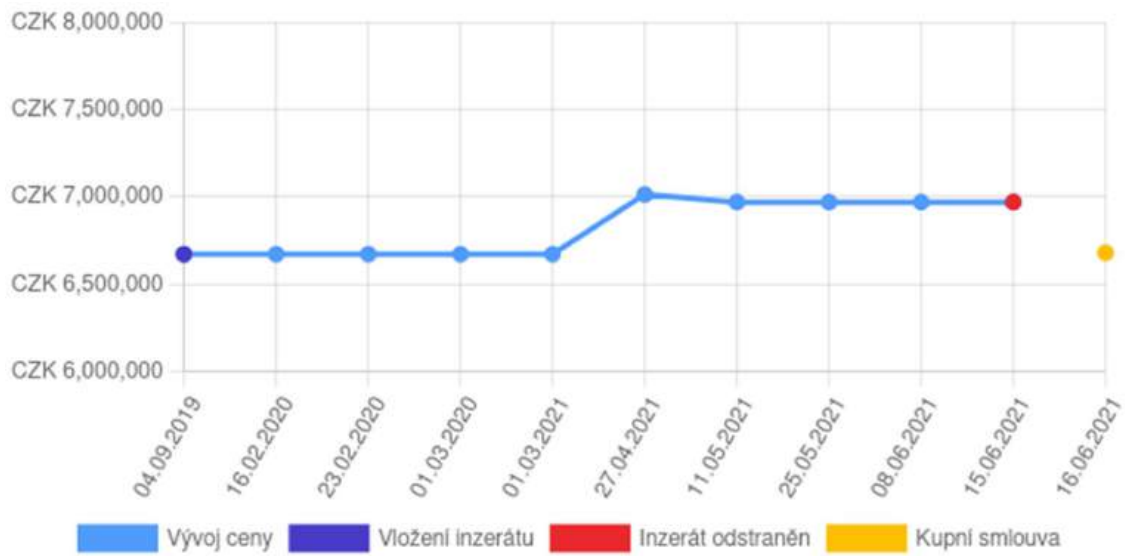


Pozemek, 6679 m<sup>2</sup>, Kroměříž, okres Kroměříž

Celková cena: 6 679 000 Kč

Lokalita: Kroměříž, okres Kroměříž

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



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

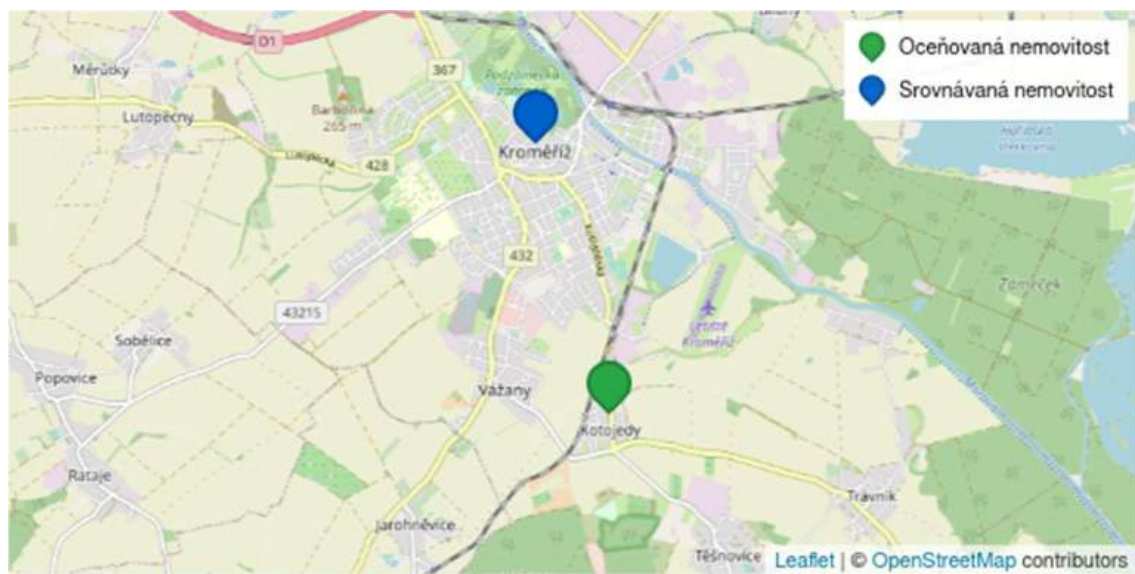
<b>Lokalita</b>	Kroměříž, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	6 679 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-3585/2021-708	<b>Datum podpisu KS</b>	16.06.2021
<b>Plocha pozemku</b>	6679 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Provize</b>	+ provize RK

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! **REZERVOVÁNO** V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme zajímavý rovinatý stavební pozemek pro výstavbu rodinných domů, vč. souvisejících objektů domovního vybavení, parkování a zahradních a rekreačních staveb, dále zemědělské usedlosti, více se dozvíte v odkazu na konci inzerce. Pozemek se nachází v Kroměříži na ulici Skopalíkova. Celková výměra parcely je 6679 m<sup>2</sup>. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Rádi Vám poskytneme bližší informace při osobním jednání. Garance pozemku Prověřili jsme pro Vás tento pozemek. Analýzu připravenosti k výstavbě zobrazíte, když kliknete níže na následující odkaz. <https://www.pozemkysgaranci.cz/nemovitosti/detail/exkluzivni-prodej-stavebniho-pozemku-v-kromerizi-o-vymere-6671-m2/170017/> Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 1 393 800,- Kč a měsíční splátkou 20 579,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

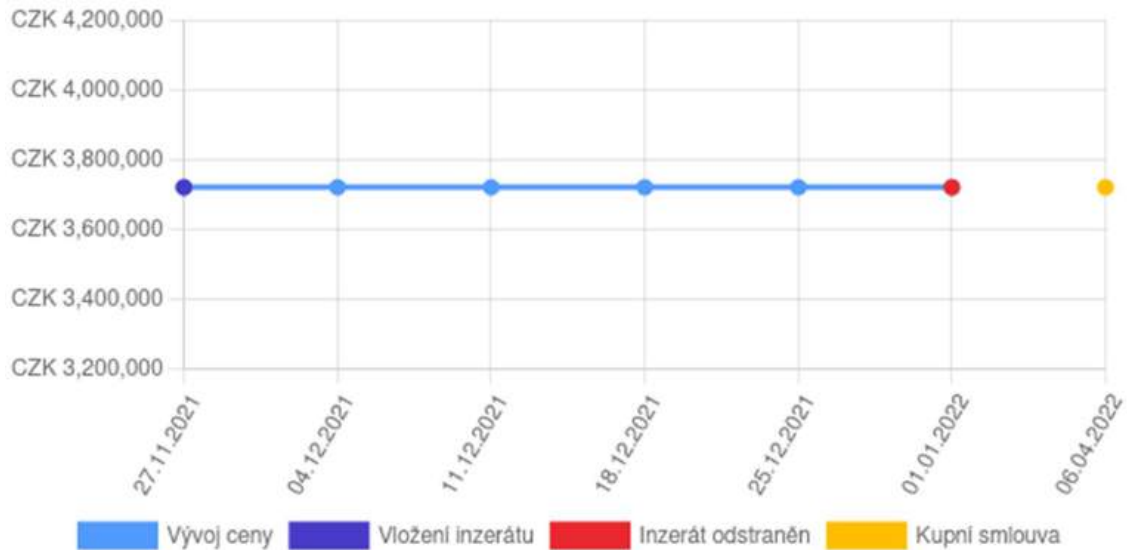


Pozemek, 5896 m<sup>2</sup>, Chropyně, okres Kroměříž

Celková cena: 3 720 000 Kč

Lokalita: Chropyně, okres Kroměříž

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





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

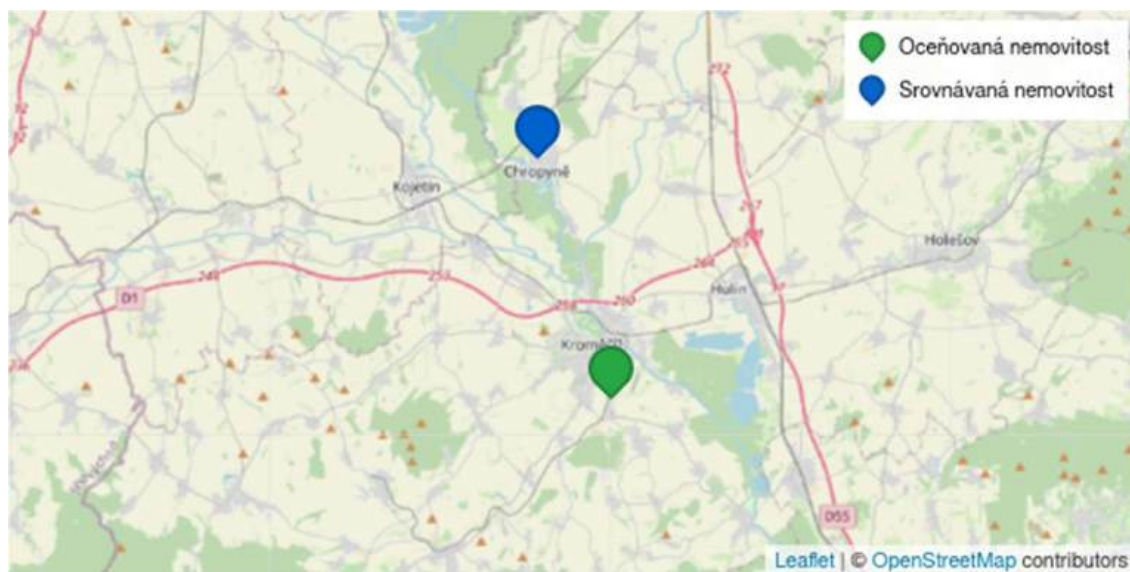
<b>Lokalita</b>	Chropyně, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	3 720 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-1860/2022-708	<b>Datum podpisu KS</b>	06.04.2022
<b>Plocha pozemku</b>	5896 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Nabízíme k prodeji rovinatý pozemek určený k bydlení na okraji obce Chropyně. Centrum obce s veškerou občanskou vybaveností je vzdáleno 900 m. Okresní město Kroměříž pouhých 8 km. Celková výměra je 5896 m<sup>2</sup>. K parcele je obecní příjezd, Inženýrské sítě, voda, elektrina, kanalizace, plyn se nacházejí v blízkosti hranice pozemku. Doporučujeme prohlídku.

### 4. Fotodokumentace



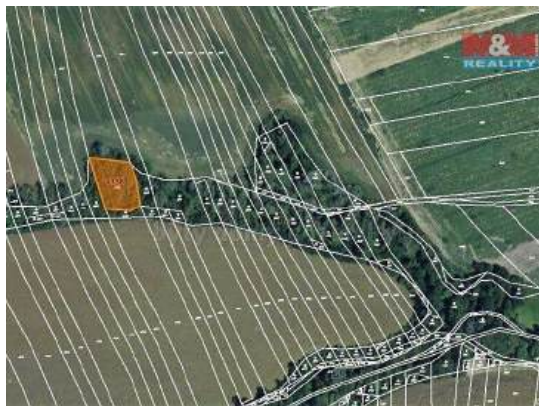
### 5. Mapové zobrazení



**LV č. 1685**

## **Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1**

### **1. Identifikace**

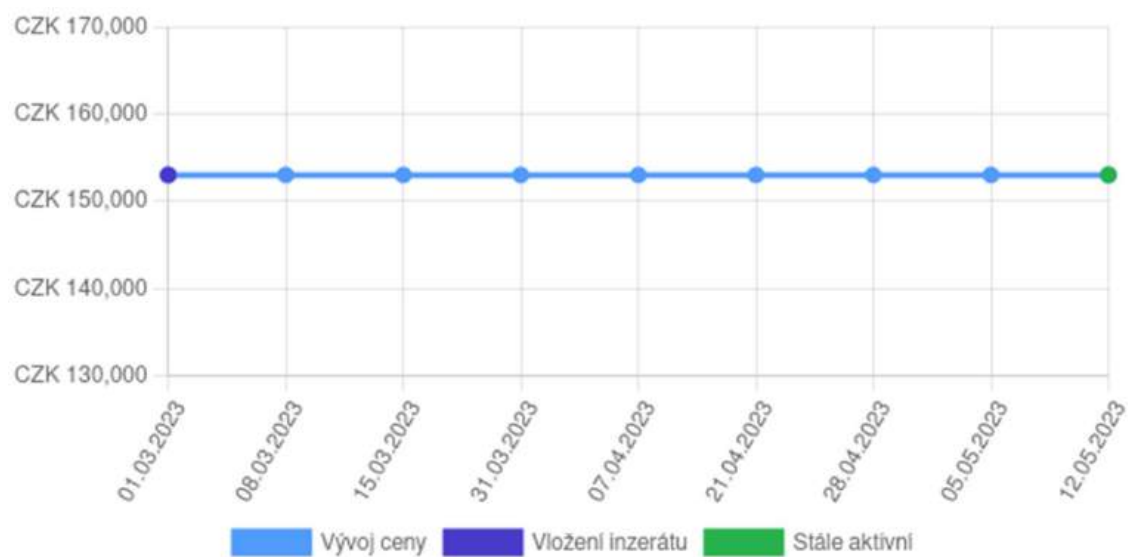


**Pozemek, 1572 m<sup>2</sup>, Zborovice, okres Kroměříž**

**Celková cena: 153 000 Kč**

**Lokalita: Zborovice, okres Kroměříž**

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



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

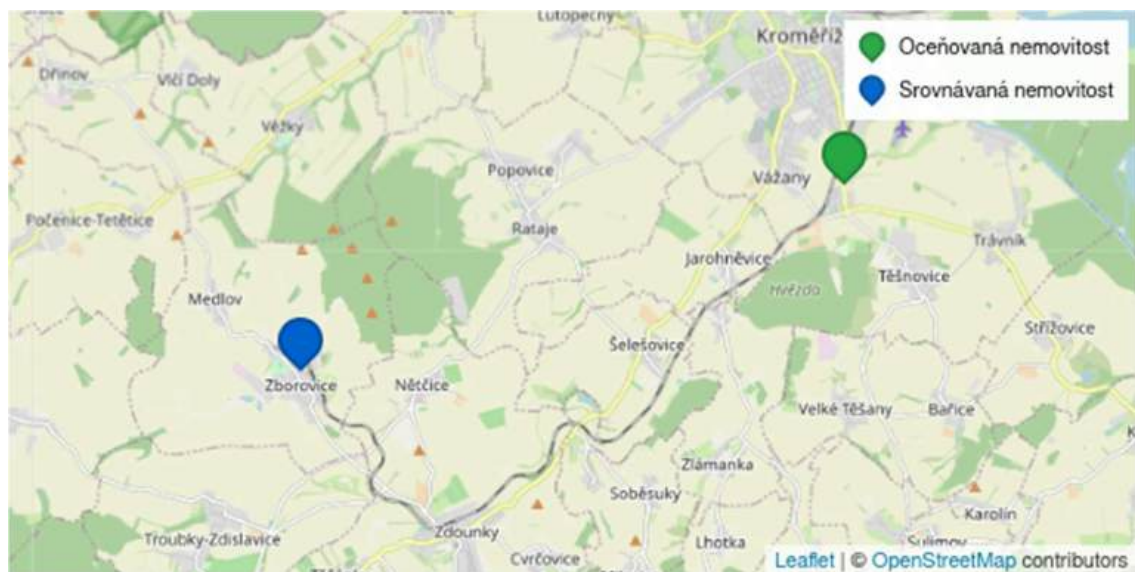
<b>Lokalita</b>	Zborovice, okres Kroměříž	<b>Cena</b>	153 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	1572 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Druh pozemku</b>	Ostatní		

Prodej pozemku o výměře 1572 m2 v katastru obce Zborovice. Jedná se o ostatní plochu porostlou náletovými stromy.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

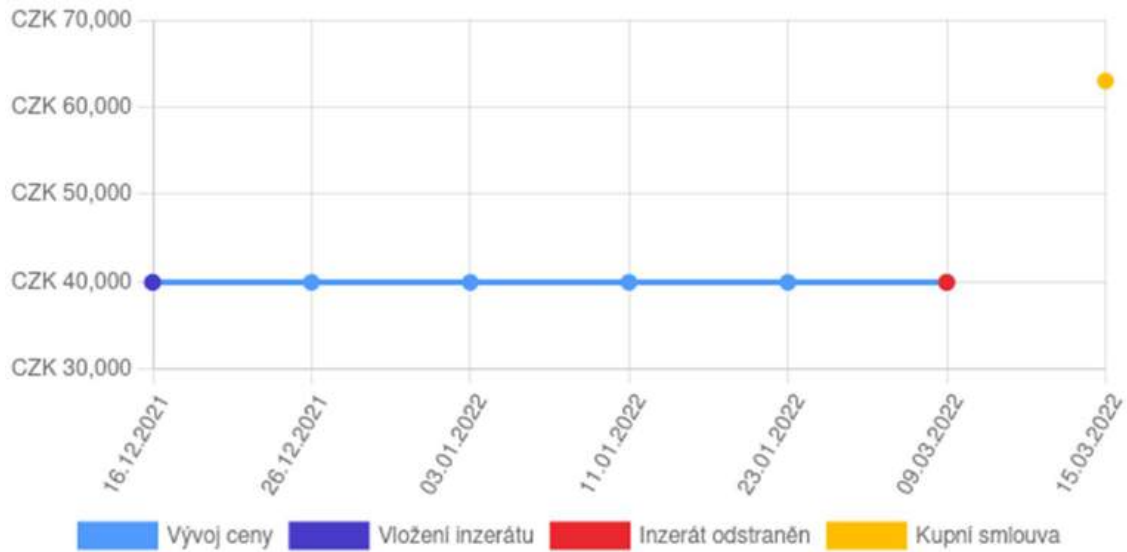


Pozemek, 399 m<sup>2</sup>, Kostelany, okres Kroměříž

Celková cena: 63 000 Kč

Lokalita: Kostelany, okres Kroměříž

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



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

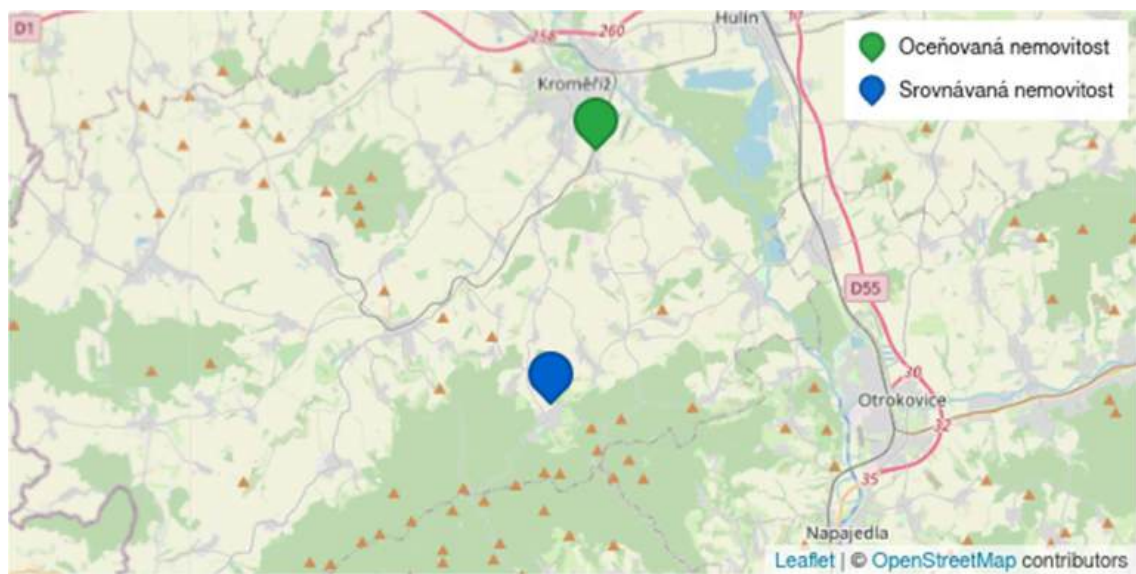
<b>Lokalita</b>	Kostelany, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	63 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-1426/2022-708	<b>Datum podpisu KS</b>	15.03.2022
<b>Plocha pozemku</b>	399 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Prodej lukrativních pozemků v KÚ Lhotka u Kroměříže Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní spoluvlastnický podíl na exkluzivních zemědělských pozemcích ležících v katastrálním území Lhotka u Kroměříže v okrese Kroměříž, kraj Zlínský. K prodeji je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemcích zapsaných na LV 493, konkrétně parc. č. 684 a 721. Pozemky jsou v současné chvíli vedeny v KN jako ostatní plocha, ovšem dle územního plánu je budoucí stav následující - v ÚP jsou vedeny jako plocha zemědělské a lesnické výroby, jejíž přípustné využití je omezeno na následující - areály, stavby a zařízení související s převažujícím využitím drobná výroba a služby prvky občanské vybavenosti agroturistika, sport a rekreace, objekty přechodného ubytování, bydlení jako provozní byty, související dopravní a technická infrastruktura plochy veřejných prostranství, sídelní zeleň. Pozemky leží v zajímavé lokalitě Kroměřížska. Konkrétně v pohoří s názvem Chříby. To leží jižně od města Kroměříž, jeho plocha je z velké části zalesněná a nalezneme zde hodně chráněných území. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Bližší informace k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

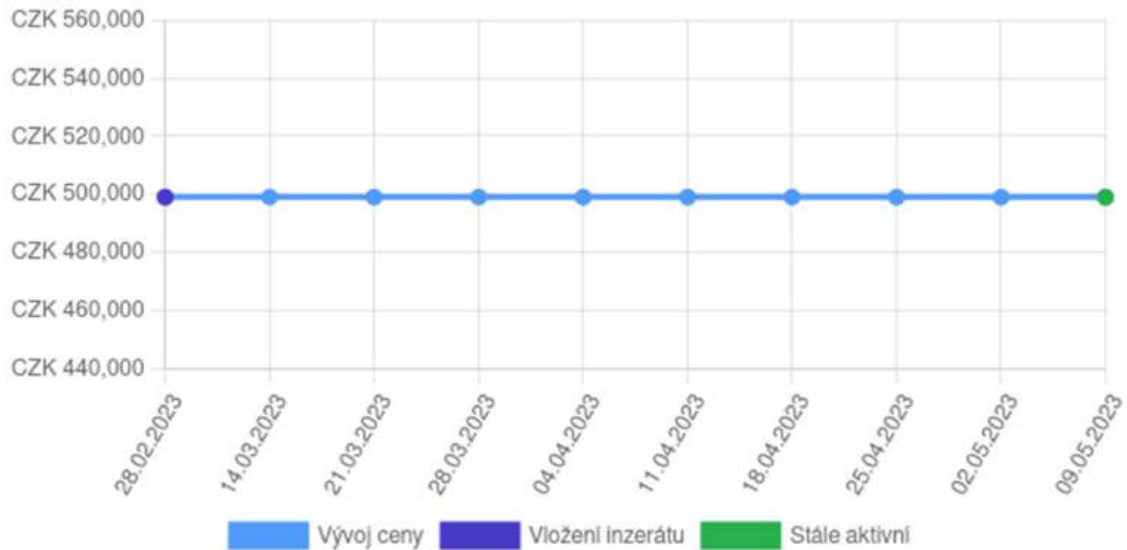


Pozemek, 8332 m<sup>2</sup>, Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 499 000 Kč

Lokalita: Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště

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



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

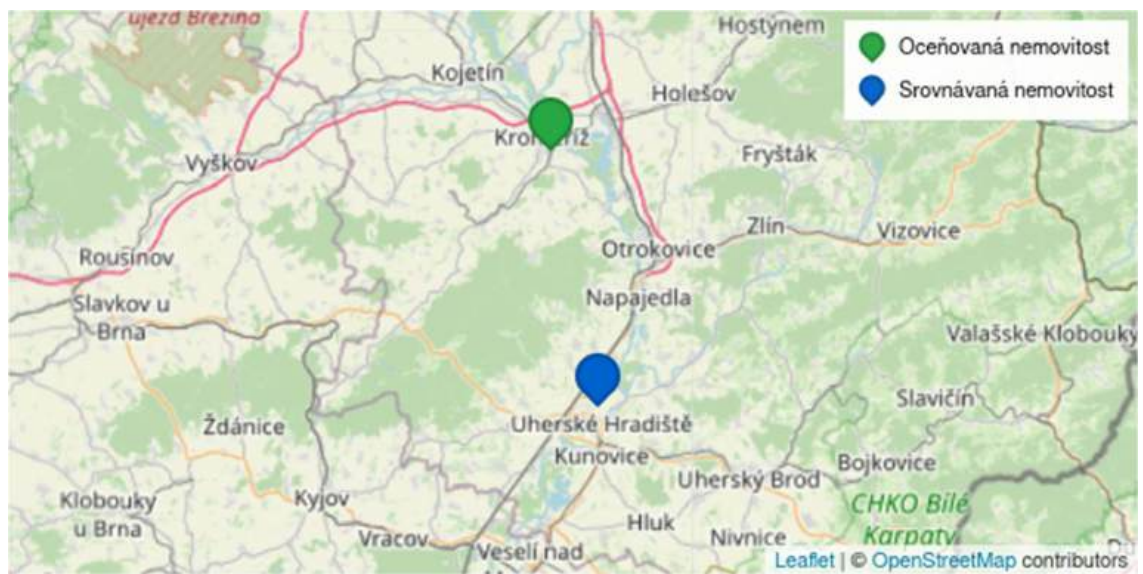
<b>Lokalita</b>	Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště	<b>Cena</b>	499 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	8332 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Prodej dvou sousedících pozemků, které tvoří celek. Plochy jsou zapsány v katastrálním úřadě jako krajinná zeleň a jedná se o část rozsáhlého chráněného území. Pozemek lze využít jako louku, pastvinu, či sad.. Udržovaný pozemek v krásném prostředí Bílých Karpat s vybudovanou zpevněnou cestou je určitě vhodnou investicí.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

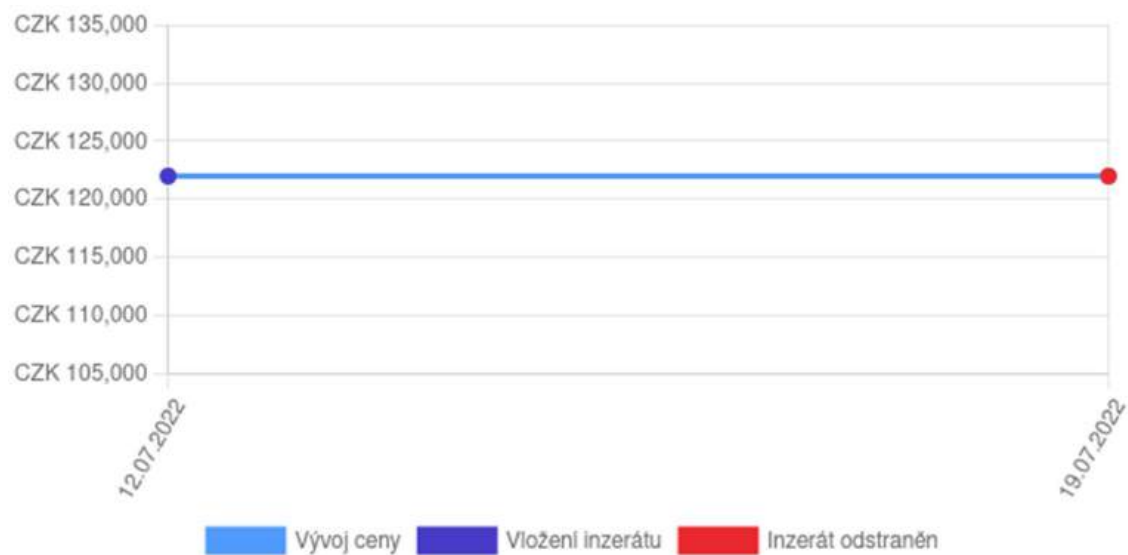


Pozemek, 1025 m<sup>2</sup>, Němčice nad Hanou, okres Prostějov

Celková cena: 122 000 Kč

Lokalita: Němčice nad Hanou, okres Prostějov

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



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

<b>Lokalita</b>	Němčice nad Hanou, okres Prostějov	<b>Cena</b>	122 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	1025 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

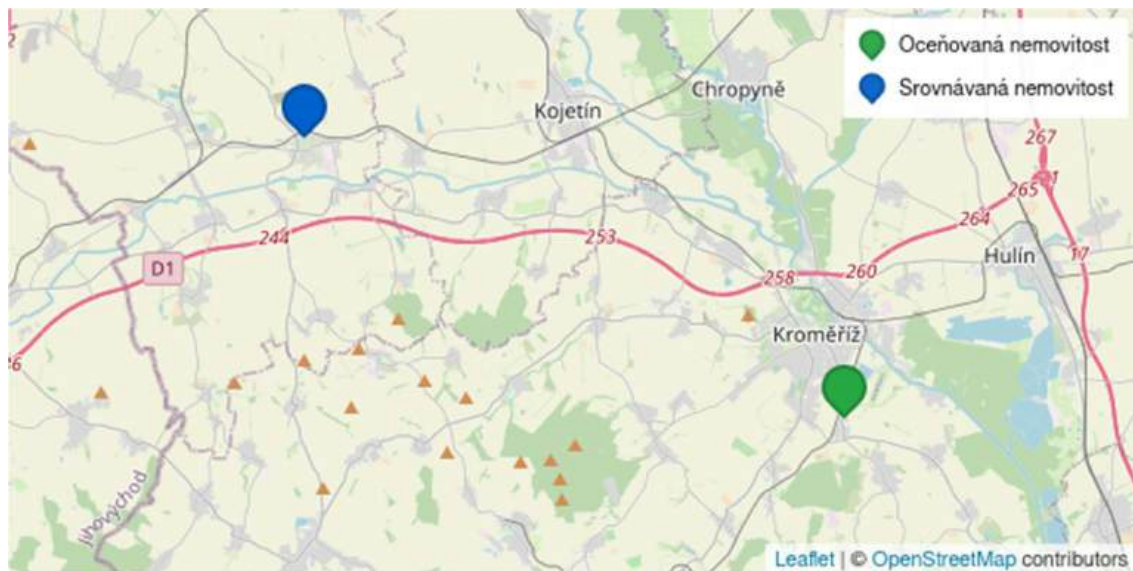
Předmětné pozemky na sebe navazují a nacházejí se v jihovýchodní části města Němčice nad Hanou, v blízkosti sportoviště. Pozemek pozemková parcela č. 3740/1 se nachází v zastavitelném území a pozemek pozemková parcela č. 6819 se z části nachází v zastavitelném území, z části mimo zastavitelné území, oba v plochách přírodní krajinná zeleň – ochranná a doprovodná zeleň. V evidenci katastru nemovitostí jsou vedeny jako vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, dle centrální evidence vodních toků se na pozemcích žádný vodní tok nenachází. Pozemky jsou rovinnaté, volně přístupné, bez oplocení s trvalými porosty. 1. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz), na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 12.200,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 25. 6. 2022. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. 3. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřípustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/24339>

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

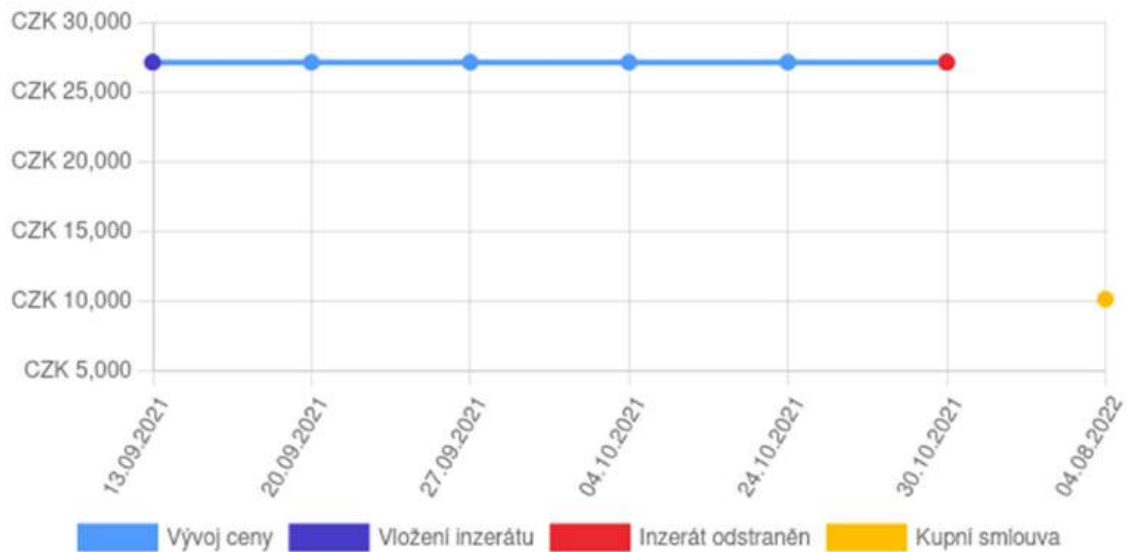


Pozemek, 68 m<sup>2</sup>, Tyršova, Chropyně, okres Kroměříž

Celková cena: 10 126 Kč

Lokalita: Tyršova, Chropyně, okres Kroměříž

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



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

<b>Lokalita</b>	Tyršova, Chropyně, okres Kroměříž	<b>Cena dle KS</b>	10 126 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-4050/2022-708	<b>Datum podpisu KS</b>	04.08.2022
<b>Plocha pozemku</b>	68 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

Prodej id.podílu 1/12 pozemku o celkové výměře 810 m2 (id.1/12 = id.podíl 67,5 m2), k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okr. Kroměříž na [www.verejnedrazby.cz/A6358](http://www.verejnedrazby.cz/A6358). Prodej id. podílu 1/12 pozemku o celkové výměře 810 m2, situované v katastrálním území Chropyně, obec Chropyně. Dle údajů z KN jde o ostatní plochu, využití zeleň. Prohlídky : jsou možné kdykoliv, pozemky jsou volně přístupné GPS: 49.3614472N, 17.3624903E Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení. Pro účast v aukci je nutné složit vratnou kauci. Dle ust. § 285 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vázající na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak. Věcná břemena zpeněžením v insolvenčním řízení nezanikají. Předmět prodeje se prodává ve stavu, jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení

