

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5735-50/2017

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek p.č. 247/1, jehož součástí je stavba č.p. 253, objekt bydlení, p.č. 247/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, objekt bydlení, p.č. 248 a p.č. 280 v k.ú. Hrušky

Vlastník stavby: Vladimír Kalužík, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Vladimír Kalužík, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční správce, Mgr. Radovan Indra

Adresa objednavatele: Čechyňská 361/16, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL :** Ing. Vladimír Konvalina

Adresa zhotovitele: B.Němcové 1110, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**906 000 Kč**

Datum místního šetření: 8.3.2017

Stav ke dni :

8.3.2017

Za přítomnosti: paní Kalužíkové

Počet stran: 28 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

Jaroměřicích nad Rokytnou, dne 23.3.2017

Ing. Vladimír Konvalina

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění pozemku p.č. 247/1, jehož součástí je stavba č.p. 253, objekt bydlení, p.č. 247/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, objekt bydlení, p.č. 248 a p.č. 280 v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 265 pro k.ú. Hrušky vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 5.9.2016
- snímek katastrální mapy
- mapa oblasti
- platný územní plán obce
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb a č. 340/2013 Sb. vyhlášky č. 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb.
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.

- Oceňování nemovitosti a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

### Místopis

Nemovitá věc se nachází na jihovýchodním okraji obce. Jedná se o starou zástavbu řadových přízemních rodinných domů. Severním směrem je rybník, z jihovýchodní strany je potok Svodnice. Jinak jsou v okolí přízemní rodinné domy.

Ve obci je veřejný vodovod, kanalizace, nn i plynovod, autobusová a železniční zastávka, obchod, restaurace, škola - nižší stupeň.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Součástí pozemku p.č. 247/1 je rodinný dům č.p. 253. Přízemní bez podsklepení, řadový ve tvaru písmene L. Na něj navazuje téměř shodný rodinný dům na p.č. 247/2 - bez čp/če. V současné době jsou oba objekty užívány společně, přičemž k bydlení je užíván objekt na p.č. 247/2. Sociální zařízení užívané s tímto domem - samostatný objekt - je na p.č. 247/1. Podle výpovědi je přípojka vody pro oba domy společná, je umístěna na p.č. 247/1 a je z ní napojen i rodinný dům na p.č. 245, který je jiného vlastníka. Jihovýchodním směrem je zahrada s několika trvalými porosty. Její součástí je i pozemek p.č. 248. Podle výpisu z KN na něm má být umístěn rodinný dům č.p. 184. Ten již neexistuje. Zahrada je oplocena dřevěným plotem na ocelových svlačích se zděnými sloupky a zděné podezdívce, dřevěným plotem s ocel. svlaky a ocel sloupky a plechovým plotem. Podle výpovědi jsou na pozemku dvě studny, jejich hloubku se nepodařilo zjistit.

Nemovitá věc je přístupná ze zpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, nn a plynovod. Nemovitost je na tyto sítě napojena. Před nemovitostí je možnost parkování.

Pozemek p.č. 280 je zahrada, umístěná jižním směrem od výše popsaných nemovitých věcí ve vzdálenosti asi 100 m. Jedná se o proluku mezi zástavbou rodinnými domy. V územním plánu je pozemek v ploše označené SO - plochy smíšené - obytné. Pozemek však samostatně nelze zastavět - je velmi úzký. V západní části 4,50m, ve východní - menší části - asi 9m. Přístup k pozemku je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn i plynovod.

### RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<input checked="" type="checkbox"/> Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář: Věcné břemeno není, celá řada exekučních příkazů i nařízení exekuce.	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **Pozemek p.č. 247/1 a 248**

1. Pozemek p.č. 247/1 a 248
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům

#### **Pozemek p.č. 247/2**

1. Pozemek p.č. 247/2
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům

#### **Pozemek p.č. 280**

1. Pozemek p.č. 280

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **Pozemek p.č. 247/1 a 248**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Pozemek p.č. 247/1 a 248

#### **Pozemek p.č. 247/2**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Pozemek p.č. 247/2

#### **Pozemek p.č. 280**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Pozemek p.č. 280

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Na rybníčku 253  
69156 Hrušky  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Břeclav  
Obec: Hrušky  
Katastrální území: Hrušky  
Počet obyvatel: 1 589  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 239,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obchod, restaurace, škola - nižší stupeň	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 499,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka 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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Nižší než je průměr v kraji - 4,8%	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,040$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,040$

## Pozemek p.č. 247/1 a 248

### 1. Pozemek p.č. 247/1 a 248

#### 1.1. pozemky

Dva zastavěné pozemky. Na p.č. 248 již žádná stavba nestojí. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn i plynovod.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

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 - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$**

**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</b>				

§ 4 odst. 1	499,-	1,040	518,96
-------------	-------	-------	--------

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	247/1	279,00	518,96	144 789,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	248	114,00	518,96	59 161,44
Stavební pozemky celkem			393,00		<b>203 951,28</b>

## 1.2. Rodinný dům

Přízemní řadový objekt. Obsahuje jednu bytovou jednotku sestávající z kuchyně, dvou pokojů a průjezdu. Nebytové prostory se v objektu nevyskytují, ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., se jedná o rodinný dům.

Základy jsou mělké bez izolace, obvodová konstrukce je zděná o tl. 45 cm, stropy jsou dřevěné s podbitím a záklopem, střecha sedlová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Okna jsou zdvojená, dveře náplňové, podlahy betonové a prkenné. Venkovní i vnitřní omítky jsou štukové, vápenné. Elektřina je světelná. Sociální zařízení mimo objekt. Vytápění objektu je lokální plynové.

Údržba objektu není prováděna. Ve špatném stavu krov i krytina, vnitřní i venkovní omítky místy oduté a opadané. Většina prvků krátkodobé životnosti ve špatném stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 150,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.NP:	5,12*7,18+10,17*4,08	=	78,26 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	78,26 m <sup>2</sup>	2,76 m

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
I.NP+ střecha:	(5,12*7,18)*(2,86+0,5*2,42)+10,17*4,08*(2,64+0,5*1,97)	= 300,03 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		300,03 m <sup>3</sup>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	78,26 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	78,26 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

## 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 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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - Na pozemku se nachází prádelna se splachovacím záchodem o 16m <sup>2</sup> . Je však přístupná ze sousední p.č. 247/2.	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem - 390 m <sup>2</sup>	II	0,00
12. Kriterium 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 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,247}$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,150,- \text{ Kč/m}^3 * 0,247 = 531,05 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 300,03 \text{ m}^3 * 531,05 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 165\,704,17 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **165 704,17 Kč**

**Cena staveb celkem** = **165 704,17 Kč**

**Pozemky - celkem** + **203 951,28 Kč**

Pozemek p.č. 247/1 a 248 - zjištěná cena

= 369 655,45 Kč

## Pozemek p.č. 247/2

### 1. Pozemek p.č. 247/2

#### 1.1. pozemky

Zastavěný pozemek. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn i plynovod.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

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 - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$**

**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> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	499,-	1,040		518,96

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	247/2	276,00	518,96	143 232,96
Stavební pozemek celkem			276,00		<b>143 232,96</b>

## 1.2. Rodinný dům

Prizemní řadový objekt. Obsahuje jednu bytovou jednotku sestávající z kuchyně, třech pokojů a průjezdu. Nebytové prostory se v objektu nevyskytují, ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., se jedná o rodinný dům.

Základy jsou mělké bez izolace, obvodová konstrukce je zděná o tl. 45 cm, stropy jsou dřevěné s podbitím a záklopem, střecha sedlová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Okna jsou zdvojená, dveře hladké, podlahy betonové s PVC a dřevotřískovými deskami. Venkovní i vnitřní omítky jsou štukové, vápenné. Elektřina je světelná. Vytápění objektu je ústřední, plynové. Rozvod vody do kuchyně.

Údržba objektu průměrná. Ve špatném stavu krov i krytina, vnitřní omítky a podlahy byly opraveny, okna vyměněna.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 150,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
I.NP:	7,38*7,52+16,87*3,95	= 122,13 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	122,13 m <sup>2</sup>	2,58 m

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
I.NP+střecha:	(7,38*7,52)*(3,48+0,5*3,12)+16,87*3,95*(2,74+0,5*1,97)	= 527,93 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		527,93 m <sup>3</sup>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,13 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	122,13 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: 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: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup> - 276 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,374}$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,150,- \text{ Kč/m}^3 * 0,374 = 804,10 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 527,93 \text{ m}^3 * 804,10 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 441\,488,85 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **441 488,85 Kč**

**Cena staveb celkem** = **441 488,85 Kč**

Pozemky - celkem + **143 232,96 Kč**

**Pozemek p.č. 247/2 - zjištěná cena** = **584 721,81 Kč**

### Pozemek p.č. 280

#### 1. Pozemek p.č. 280

Jedná se o zahradu určenou územním plánem k zástavbě - plochy smíšené - obytné. Přístup k pozemku je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn i plynovod.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Velmi úzký pozemek.	I	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = 1,030$$

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> ]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	499,-	1,030	0,300	154,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	zahrada	280	114,00	154,19	17 577,66
Stavební pozemek celkem			114,00		<b>17 577,66</b>

Pozemek p.č. 280 - zjištěná cena = 17 577,66 Kč

## Tržní ocenění majetku

Pozemek p.č. 247/1 a 248

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č. 247/1 a 248

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	300,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	78,00 m <sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 393,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 190 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Břeclav - Poštorná, okres Břeclav

**Popis:** Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 s přibližnou užitnou plochou 130 m<sup>2</sup> v žádané lokalitě Břeclav-Poštorná. Dům je umístěný v řadové zástavbě, je zděný se sedlovou střechou. V domě jsou tři pokoje (16 m<sup>2</sup>, 10,5 m<sup>2</sup> a 7 m<sup>2</sup>), kuchyň (9 m<sup>2</sup>) a koupelna (7 m<sup>2</sup>). Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, má elektrickou i plynovou přípojku.

K parkování je prostor přímo před domem a dostupnost do centra Břeclavi je velmi dobrá.

**Pozemek:** 190,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - větší objekt 0,70

K3 Poloha - lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Vliv pozemku - menší pozemek 1,10

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, malý pozemek 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Cena**  
600 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,66

**Upravená cena**  
395 010 Kč

**Název:** Prodej rodinného domu 135 m<sup>2</sup>, pozemek 310 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kostice, okres Břeclav

**Popis:** Nabízíme k prodeji dům se zahradou v obci Kostice. Dům má zastavěnou plochu 135 m<sup>2</sup>, je řadu let neobývaný, ve špatném stavu a je určený k demolici. Zahrada je v mírném svahu, má výměru 175 m<sup>2</sup>, nabízí možnost zbudování vjezdu na pozemek a terasovitou úpravu terénu. Inženýrské sítě: elektřina, vodu, odpad a plyn je možné připojit. Využití nemovitosti: pro bydlení nebo k rekreačním účelům, termín uvolnění: ihned. Kostice jsou obcí s dobrou občanskou vybaveností. Dopravní dostupnost: 8km Břeclav, 20km Hodonín.

**Pozemek:** 310,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - větší objekt 0,90

K3 Poloha - horší 1,08

K4 Provedení a vybavení - horší 1,05

K5 Vliv pozemku - mírně menší 1,05

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - menší obec, horší tech. stav 0,98



Zdroj: www.sreality.cz

**Cena**

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**

**Upravená cena**

**Název: Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 358 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Tvrdonice, okres Břeclav

**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům, který tvoří jednotný funkční celek a leží ve vedlejší klidné uličce obce Tvrdonice, tj. v lokalitě navazující na centrum obce. Zahrada je přístupná i ze zadní strany ze souběžné vedlejší ulice. Ulice je zastavěna nesouvislou řadovou zástavbou rodinných domů, nabízený dům je koncový řadový. Jde o zděný, přízemní, v menší míře podsklepený objekt zastřešený sedlovou střechou bez účelově využívaného podkroví. Vstup do domu je přes chodbu na pravé straně průčelí, chodba je průchozí do dvora, přízemí dále obsahuje předsíň, kuchyni, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj a ložnici, vlevo od vstupní chodby se na průčelí nachází nedokončená obytná místnost, není zcela zastropena, nemá upravené podlahy, ani omítky. Sklep obsahuje jednu místnost a vstupní chodbu, je přístupný po venkovních schodech, vnitřní schodiště není. Objekt tedy obsahuje jednu dvoupokojovou bytovou jednotku, nemá nebytové prostory. Na kůlnu navazuje další vedlejší stavba, jedná se o zděný, jednopodlažní kurník s pultovou střechou. Přístup k nemovitosti je ze dvou stran, vždy po zpevněné komunikaci, dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem ani jinou právní závadou, která by bránila výkonu vlastnického práva. Rekonstrukce nemovitosti nutná.

**Pozemek:** 358,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,65
K3 Poloha - horší	1,06
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,97
K5 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt k rekonstrukci ale stavebně lepší	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

**Cena**  
750 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,57

**Upravená cena**  
428 567 Kč

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Minimální jednotková porovnávací cena	283 553 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	369 043 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	428 567 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>369 043 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>369 043 Kč</b>

**Pozemek p.č. 247/2****1. Porovnávací hodnota****1.1. Pozemek p.č. 247/2**

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Obestavěný prostor:</b>	527,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	276,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 130 m2, pozemek 190 m2</b>	
<b>Lokalita:</b>	Břeclav - Poštorná, okres Břeclav	
<b>Popis:</b>	Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 s přibližnou užitnou plochou 130 m2 v žádané lokalitě Břeclav-Poštorná. Dům je umístěný v řadové zástavbě, je zděný se sedlovou střechou. V domě jsou tři pokoje (16 m2, 10,5 m2 a 7 m2), kuchyň (9 m2) a koupelna (7 m2). Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, má elektrickou i plynovou přípojku.	
	K parkování je prostor přímo před domem a dostupnost do centra Břeclavi je velmi dobrá.	
<b>Pozemek:</b>	190,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	130,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90	
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,80	
K3 Poloha - lepší	0,95	
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,02	
K5 Vliv pozemku - menší pozemek	1,06	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, malý pozemek	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
600 000 Kč	0,74	443 724 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 135 m2, pozemek 310 m2</b>	
<b>Lokalita:</b>	Kostice, okres Břeclav	
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji dům se zahradou v obci Kostice. Dům má zastavěnou plochu 135 m2, je řadu let neobývaný, ve špatném stavu a je určený k demolici. Zahrada je v mírném svahu, má výměru 175 m2, nabízí možnost zbudování vjezdu na pozemek a terasovitou úpravu terénu. Inženýrské sítě: elektřina, vodu, odpad a plyn je možné připojit. Využití nemovitosti: pro bydlení nebo k rekreačním účelům, termín uvolnění: ihned. Kostice jsou obcí s dobrou občanskou vybaveností. Dopravní dostupnost: 8km Břeclav, 20km Hodonín.	
<b>Pozemek:</b>	310,00 m <sup>2</sup>	

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,97
K3 Poloha - horší	1,08
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Vliv pozemku - mírně větší	0,98
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - menší obec, horší tech. stav	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient $K_C$	Upravená cena
300 000 Kč	1,00	298 816 Kč

**Název:** Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 358 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Tvrdonice, okres Břeclav

**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům, který tvoří jednotný funkční celek a leží ve vedlejší klidné uličce obce Tvrdonice, tj. v lokalitě navazující na centrum obce. Zahrada je přístupná i ze zadní strany ze souběžné vedlejší ulice. Ulice je zastavěna nesouvislou řadovou zástavbou rodinných domů, nabízený dům je koncový řadový. Jde o zděný, přízemní, v menší míře podsklepený objekt zastřešený sedlovou střechou bez účelově využívaného podkroví. Vstup do domu je přes chodbu na pravé straně průčelí, chodba je průchozí do dvora, přízemí dále obsahuje předsiň, kuchyni, komoru, koupelnu, WC, obývací pokoj a ložnici, vlevo od vstupní chodby se na průčelí nachází nedokončená obytná místnost, není zcela zastropena, nemá upravené podlahy, ani omítky. Sklep obsahuje jednu místnost a vstupní chodbu, je přístupný po venkovních schodech, vnitřní schodiště není. Objekt tedy obsahuje jednu dvoupokojovou bytovou jednotku, nemá nebytové prostory. Na kůlnu navazuje další vedlejší stavba, jedná se o zděný, jednopodlažní kurník s pultovou střechou. Přístup k nemovitosti je ze dvou stran, vždy po zpevněné komunikaci, dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem ani jinou právní závadou, která by bránila výkonu vlastnického práva. Rekonstrukce nemovitosti nutná.

**Pozemek:** 358,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,85
K3 Poloha - horší	1,06
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Vliv pozemku - větší pozemek	0,97
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt k rekonstrukci ale stavebně lepší	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient $K_C$	Upravená cena
750 000 Kč	0,75	560 433 Kč

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Minimální jednotková porovnávací cena	298 816 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	434 324 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	560 433 Kč/ks

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci

434 324 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

434 324 Kč

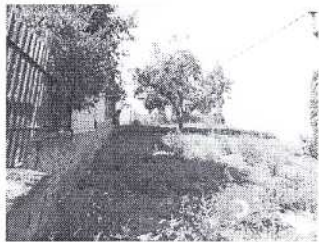
## Pozemek p.č. 280

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek p.č. 280

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	338,00 m <sup>2</sup>

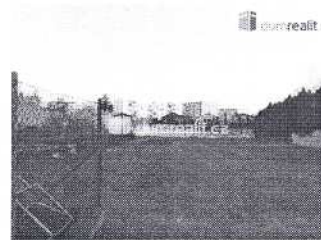
#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1 138 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Tvrdonice, okres Břeclav			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 1138 m <sup>2</sup> , v klidné části obce Tvrdonice. Pozemek leží mezi dvěma rodinnými domy a inženýrské sítě se nachází u hranice parcely. Pozemek je svažité s výhledem na krajinu. Na části pozemku je vzrostlý vinohrad. Financování pomůžeme zařídit. Neváhejte a domluvte si prohlídku.			
<b>Pozemek:</b>	1 138,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - mírně horší			1,02	
K2 Velikost - větší pozemek			0,99	
K3 Tvar pozemku - srovnatelný			1,00	
K4 Inženýrské sítě - srovnatelné			1,00	
K5 Zdroj nabídky - údaj z inzerce			0,95	
				
Zdroj: www.sreality.cz				
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>koef. K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
269 000	1 138	236	0,96	226

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 2 694 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Pastevní, Břeclav
<b>Popis:</b>	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku určeného k výstavbě rodinného domu v klidné ulici Stará Břeclav. Pozemek má pravidelný tvar, na jehož kraji se nachází původní stavba z třicátých let, schválená k demolici. Veškeré IS na hranici pozemku. Byla zde plánována výstavba přízemního rodinného domu 4+1 s terasou, typu bungalov a dvougaráž místo stávající stavby. Jedná se o exkluzivní stavební místo, ve velmi žádané přesto klidné lokalitě Břeclavi. Pozemek v současné době nelze rozdělit. Doporučujeme ke koupi. Ev. číslo: 606191.
<b>Pozemek:</b>	2 694,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - výrazně lepší	0,60
K2 Velikost - větší pozemek	0,95
K3 Tvar pozemku - lepší	0,60
K4 Inženýrské sítě - srovnatelné	1,00
K5 Zdroj nabídky - údaj z inzerce	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	2 694	1 110	0,32	361

**Název: Prodej komerčního pozemku 1 402 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Břeclav - Poštorná, okres Břeclav

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek v areálu bývalé Muny v Poštorné o výměře 1402,-m<sup>2</sup>, ve tvaru přibližného obdélníku cca 45mx34m. Pozemek je zrekultivovaný připravený k vybudování objektu k podnikání. IS k patě pozemku.

**Pozemek:** 1 402,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,70
K2 Velikost - větší pozemek	0,98
K3 Tvar pozemku - lepší	0,70
K4 Inženýrské sítě - srovnatelné	1,00
K5 Zdroj nabídky - údaj z inzerce	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	1 402	706	0,46	322

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Minimální jednotková porovnávací cena	226 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	303 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	361 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>303 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	338,00m <sup>3</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>102 414 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Pozemek p.č. 247/1 a 248

1. Pozemek p.č. 247/1 a 248	369 655,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	203 951,28 Kč
1.2. Rodinný dům	165 704,20 Kč
	369 655,50 Kč

#### Pozemek p.č. 247/1 a 248

**369 655,50 Kč**

#### Pozemek p.č. 247/2

1. Pozemek p.č. 247/2	584 721,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	143 232,96 Kč
1.2. Rodinný dům	441 488,90 Kč
	584 721,80 Kč

#### Pozemek p.č. 247/2

**584 721,80 Kč**

#### Pozemek p.č. 280

1. Pozemek p.č. 280	17 577,70 Kč
---------------------	--------------

#### Pozemek p.č. 280

**17 577,70 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**971 955,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**971 960,- Kč**

slovy: Devětsetšedmdesátjeden tisíc devětsetšedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### Pozemek p.č. 247/1 a 248

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 247/1 a 248	369 043,- Kč
-------------------------------	--------------

#### Pozemek p.č. 247/2

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 247/2	434 324,- Kč
-------------------------	--------------

#### Pozemek p.č. 280

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č. 280	102 414,- Kč
-----------------------	--------------

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**971 950 Kč**

slovy: Devětsetšedmdesátjedenatisícdevětsetpadesát Kč

Porovnávací hodnota

905 781 Kč

## Obvyklá cena

**906 000 Kč**

slovy: Devětsetšesttisíc Kč



zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 247/1, jehož součástí je stavba č.p. 253, objekt bydlení, p.č. 247/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, objekt bydlení, p.č. 248 a p.č. 280 v k.ú. Hrušky, obec Hrušky, okres Břeclav

### Volba oceňovacích metod :

#### 1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna podle zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb a č. 340/2013 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb.

Zdůvodnění: Výhodou této metody je vysoká objektivita, objekty jsou zde podrobně popsány, není však záruka, že cena bude vyjadřovat situaci na trhu.

**2. Porovnávací metoda** - je provedeno jednoduché porovnání. Je použita metoda přímého porovnání, multikriteriální. Jednotlivá kritéria jsou stanovena znalcem a jsou zaměřena na znaky, kterými se jednotlivé nemovitosti liší. Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z realitní inzerce. Zdůvodnění: Porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje stav na trhu, zásadní je však databáze realizovaných převodů, případně cen z realitní inzerce.

### Závěr:

Byla zjištěna administrativní cena a dále bylo provedeno jednoduché porovnání. Ceny se výrazně neliší, cena podle vyhlášky nedostatečně vystihuje morální zastarání, některé neodborné stavební zásahy.

Domnívám se, že porovnávací metoda lépe vystihuje cenu obvyklou. Proto ji určuji po zaokrouhlení v uvedené výši.

**Dalším požadavkem objednatele je posouzení, zda jde samostatně prodat pozemky p.č. 247/1 a 247/2. Při místním šetření jsem zjistil následující:**

*Podle výpovědi paní Kalužikové mají stavby na těchto pozemcích společnou vodovodní přípojku. Je vedena po parcele č. 247/1 a v prostoru dvora se rozděluje a je z ní napojen i rodinný dům na 247/2 a dokonce i sousední rodinný dům na p.č. 245. Způsob měření se nepodařilo zjistit.*

*Dále bylo zjištěno že prádelna s WC, vanou a sprchou je užívána s rodinným domem na p.č. 247/2 - z tohoto pozemku je i vstup. Celý objekt však stojí na p.č. 247/1.*

**Řešení:** *Vybudovat samostatnou přípojku pro dům na p.č. 247/2. Vstup do prádelny vybudovat z p.č. 247/1. Tím však bude rodinný dům na p.č. 247/2 bez soc. zařízení.*  
Jaroměřicích nad Rokytnou 23.3.2017

Ing. Vladimír Konvalina  
B.Němcové 1110  
67551 Jaroměřice nad Rokytnou  
e-mail: konvalina.v@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5735-50/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5735502017.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 265	4
Snímek katastrální mapy	1



Dům na p.č. 247/1



Dům na p.č. 247/1



Dům na p.č. 247/1



Soc. zařízení



Pozemek p.č. 280



Dům na p.č. 247/1



Dům na p.č. 247/2



Dům na p.č. 247/2

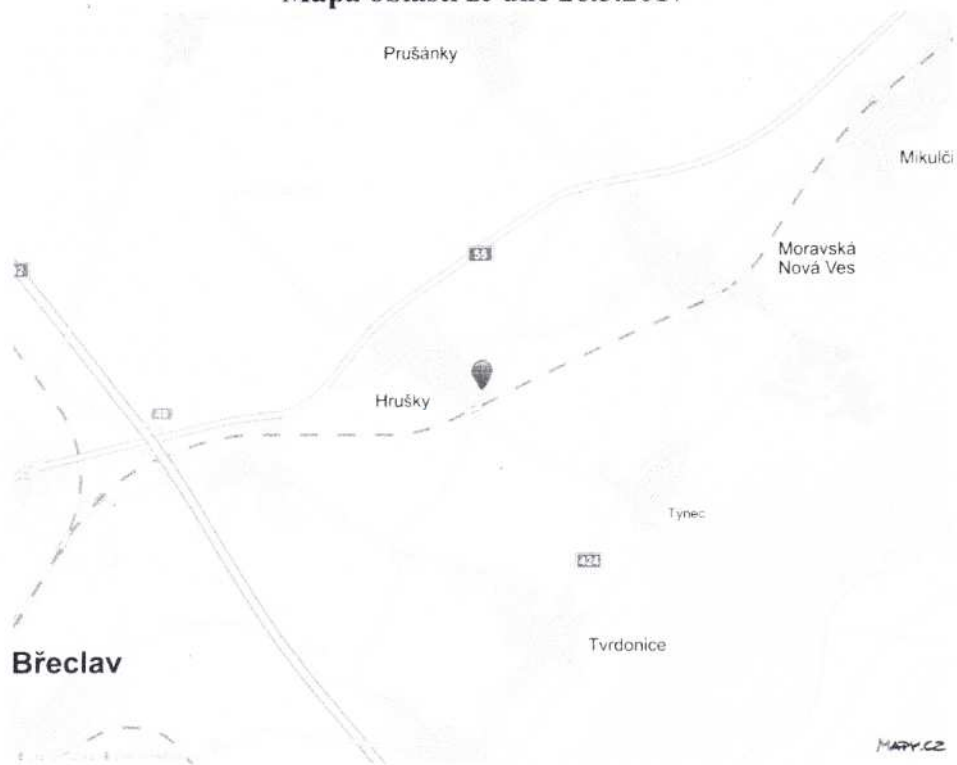


Dům na p.č. 247/2

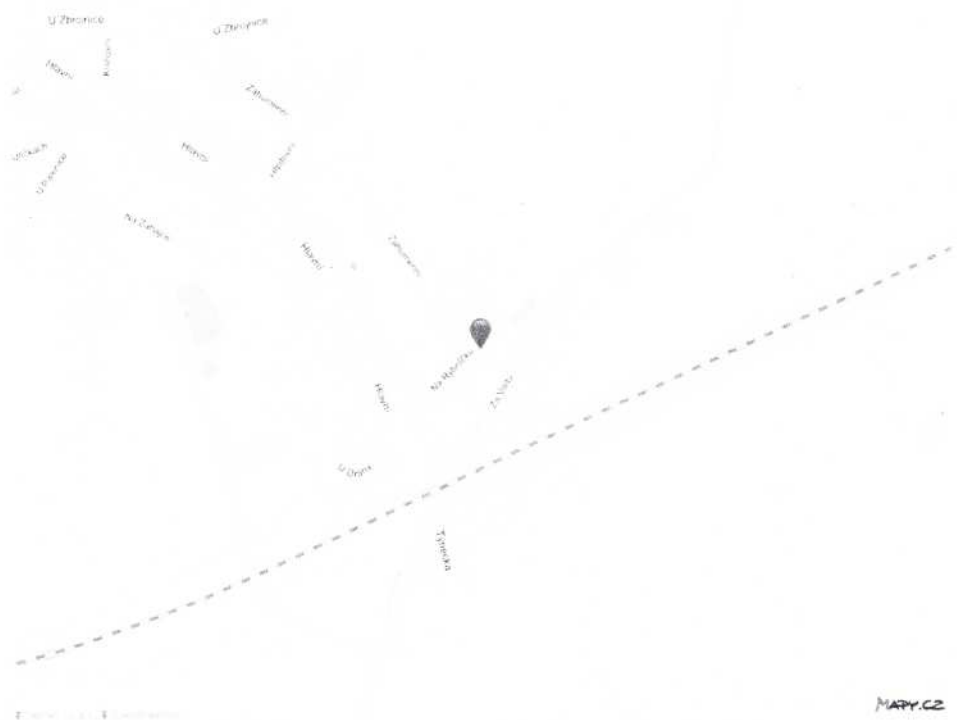


Dům na p.č. 247/2

# Mapa oblasti ze dne 26.3.2017

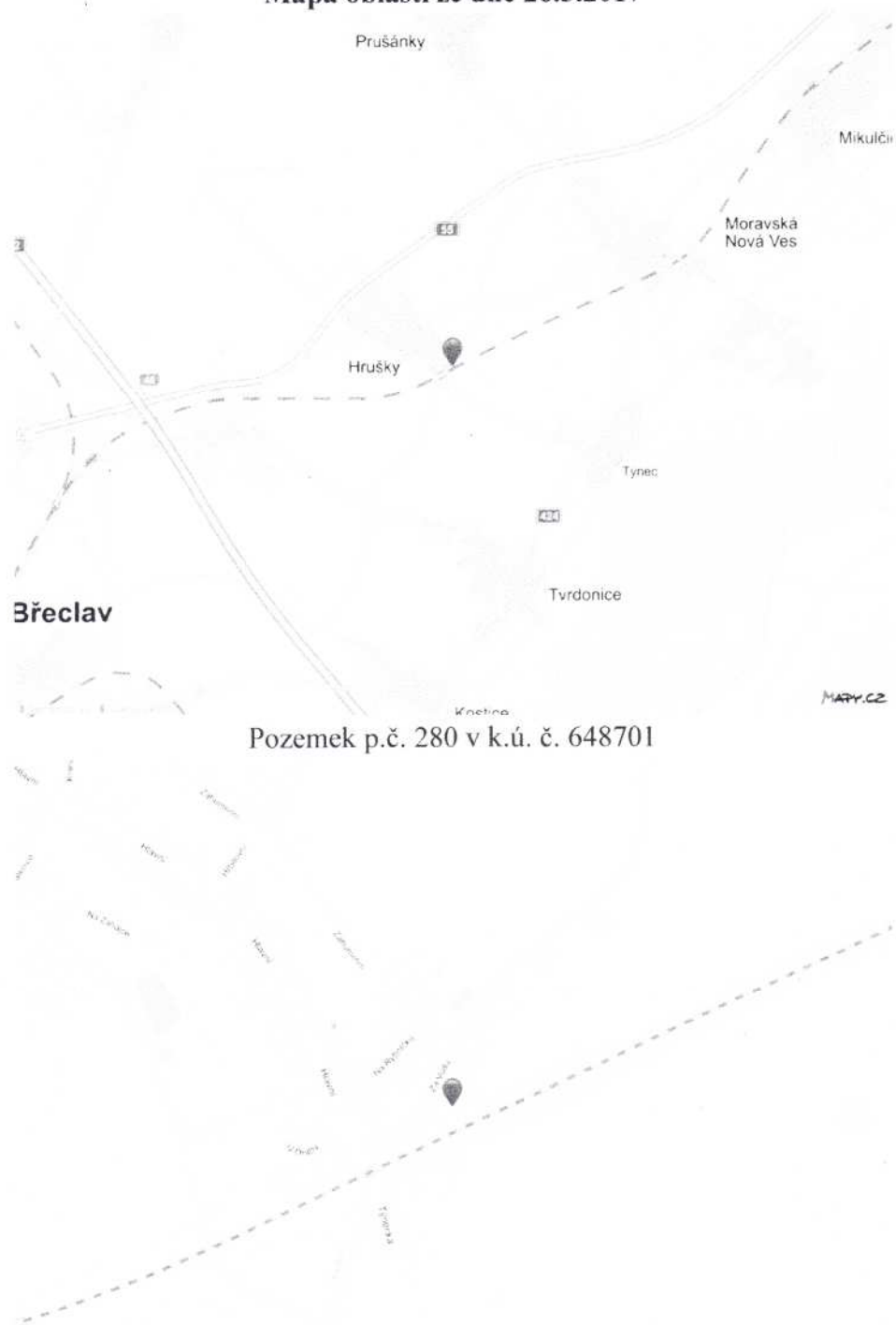


Pozemek p.č. 247/1, 247/2, 280 v k.ú. č. 648701



Pozemek p.č. 247/1, 247/2, 280 v k.ú. č. 648701

# Mapa oblasti ze dne 26.3.2017



Pozemek p.č. 280 v k.ú. č. 648701

Pozemek p.č. 280 v k.ú. č. 648701

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2016 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 19454/2016 pro Radovan Indra, Mgr.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584487 Hrušky

Kat.území: 648701 Hrušky

List vlastnictví: 265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky	550405/1113	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
247/1	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušky, č.p. 253, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 247/1				
247/2	276	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 247/2				
248	114	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušky, č.p. 184, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 248				
280	338	zahrada		zemědělský půdní fond

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky, RČ/IČO: 550405/1113

Z-9006/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-1683/2015 -12 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2015. Zápis proveden dne 09.06.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-9006/2015-702

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	247/1	Z-3764/2015-704
Parcela:	247/2	Z-3764/2015-704
Parcela:	248	Z-3764/2015-704
Parcela:	280	Z-3764/2015-704

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-1683/2015 -15 ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2015. Zápis proveden dne 10.06.2015; uloženo na prac. Břeclav

Z-3764/2015-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 97 EX-1683/2015 -15. Právní moc ke dni 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2015.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2016 14:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584487 Hrušky

Kat.území: 648701 Hrušky

List vlastnictví: 265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Zápis proveden dne 30.07.2015; uloženo na prac. Břeclav

Z-4807/2015-704

Související zápisy

Dražební vyhláška

Parcela:	247/1	Z-2529/2016-704
Parcela:	247/2	Z-2529/2016-704
Parcela:	248	Z-2529/2016-704

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 97 EX-1683/2015 - 53 ze dne 20.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.04.2016. Zápis proveden dne 26.04.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-2529/2016-704

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 97 EX-1683/2015 - 57 (odročení dražebního jednání na neurčito) ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2016. Zápis proveden dne 14.06.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-3452/2016-704

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník  
Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky,  
RČ/IČO: 550405/1113

Z-3364/2015-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 7774/2015 -8 ze dne 16.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.07.2015. Zápis proveden dne 04.08.2015; uloženo na prac. Jeseník

Z-3364/2015-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	247/1	Z-4833/2015-704
Parcela:	247/2	Z-4833/2015-704
Parcela:	248	Z-4833/2015-704
Parcela:	280	Z-4833/2015-704

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-7774/2015 -16 ze dne 29.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.07.2015. Zápis proveden dne 05.08.2015; uloženo na prac. Břeclav

Z-4833/2015-704

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov  
Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky,  
RČ/IČO: 550405/1113

Z-8575/2016-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-16901/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 28.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2016. Zápis proveden dne 20.07.2016; uloženo na prac. Přerov

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2016 14:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584487 Hrušky

Kat.území: 648701 Hrušky

List vlastnictví: 265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-8575/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	247/1	Z-4107/2016-704
Parcela:	247/2	Z-4107/2016-704
Parcela:	248	Z-4107/2016-704
Parcela:	280	Z-4107/2016-704

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-16901/2016 -17 ze dne 15.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2016. Zápis proveden dne 20.07.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-4107/2016-704

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

LV 265

Z-2200230/1981-704

o Změna číslování parcel

obnovou operátu

LV 265

Z-2200230/1981-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 559/1972 Kupní smlouva ze dne 1.3.1972, reg. dne 19.6.1972.

POLVZ:42/1972

Z-2200042/1972-704

Pro: Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky

RČ/IČO: 550405/1113

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1185/1983, RV -47/1983 Kupní smlouva a dohoda o věcném břemenu ze dne 1.11.1983, reg. dne 23.11.1983.

POLVZ:20/1984

Z-2200020/1984-704

Pro: Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky

RČ/IČO: 550405/1113

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 96/1986 Kupní smlouva ze dne 29.1.1986, reg. dne 29.1.1986.

POLVZ:44/1986

Z-2200044/1986-704

Pro: Kalužík Vladimír, Na rybníčku 253, 69156 Hrušky

RČ/IČO: 550405/1113

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2016 14:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584487 Hrušky

Kat.území: 648701 Hrušky

List vlastnictví: 265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

280

00300

338

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.09.2016 14:27:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

