

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 124/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - spoluvlastnického podílu id. 1/5 rodinného domu č.p. 144 a pozemku p.č. 949 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 155 m², součástí je rodinný dům č.p. 155, vše vedené na LV č. 664 v k.ú. Holubice.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz
IČ: 047 21 713

Zadavatel: BONA ELECTA s.r.o.
Štefánikova 1163
742 21 Kopřivnice

Číslo jednací: KSBR 38 INS 23323/2019-B-7

OBVYKLÁ CENA, spol. podíl id.1/5	400 000 Kč
---	-------------------

Počet stran: 39 a 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.04.2023

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 13.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - spoluvlastnického podílu id. 1/5 rodinného domu č.p. 144 a pozemku p.č. 949 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 155 m², součástí je rodinný dům č.p. 155, vše vedené na LV č. 664 v k.ú. Holubice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomorevský kraj a Katastrálního pracoviště Vyškov ke dni 13.4.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny - oddlužení dlužníka Josefa Baláže.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

1.4. Prohlídka

Prohlídka exteriéru RD byla provedena dne 13.04.2023 za přítomnosti člena Znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 664 k.ú. Holubice

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečností právního charakteru. Znalec nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v

dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů, inzerovaných/nabízených vzorků, databáze Valuo (minulá inzerce s možností spárování s realizovaným prodejem. Z nich byly následně vybrány 3 a více objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty/obvyklé ceny využita porovnávací metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. Metody a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Holubice, k.ú. Holubice
Adresa nemovité věci: Holubice 144, 683 51 Holubice

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Baláž, č. p. 279, 691 75 Borkovany, LV: 664, podíl: 1 / 5
Hoang Giang Luu, Josefy Faimonové 2231/16, 628 00 Brno, LV: 664, podíl: 4 / 5

Místopis

Jihomoravská obec Holubice se nachází zhruba 15 km od Brna ve směru na Vyškov, u dálnice D1. Pro děti, jež jsou ve školní věku, mají v obci k dispozici jednu základní školu nižšího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Holubice má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Obec se nachází vedle dálnice D1 vedoucí z Brna do Vyškova.

Doprava je zde zajištěna pravidelnou autobusovou linkou nebo vlakem.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

895/5 Obec Holubice, č. p. 61, 68351 Holubice

Celkový popis nemovité věci

Do nemovité věci nebyl umožněn vstup! Znalec vychází z dat získaných při externí obhlídce objektu a z předpokladu, že objekt je obyvatelný a v průměrném stavu.

Objekt je polovinou domu s navazující původní hospodářskou částí a skladem a je cca 100let starý, ze smíšeného zdiva. Střecha polovalbová s taškovou krytinou, stropy pravděpodobně dřevěné. Okna nejsou původní a byla vyměněna za nová s izol. zasklením. Interiér je pravděpodobně v průměrném stavu. Objekt má jedno nadzemní obytné podlaží a neobytné podkroví.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) - bez vlivu.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narízení exekuce - Baláž Josef

Zahájení exekuce - Baláž Josef

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek s RD
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. RD č.p. 144
 - 1.3. Hosp. část

1.4. Kolna/sklad

1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 144

1.2. Hosp. část

1.3. Kolna/sklad

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 144

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodeje, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou ceny inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD Holubice č.p. 144 ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Holubice 144 683 51 Holubice
LV:	664
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Holubice
Katastrální území:	Holubice
Počet obyvatel:	1 516
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 792,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) IV 0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 656,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,954}$$

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_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,992}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Pozemek s RD

1.1. pozemky

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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

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

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

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	656,-	1,040		682,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	949	155	682,24	105 747,20
Stavební pozemek - celkem			155		105 747,20

1.2. RD č.p. 144

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	67,00	2,70 m
		67,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(67)*(2,70) = 180,90
Z	Zastřešení	(67)*(3,80)/2 = 127,30
Obestavěný prostor - celkem:		308,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Zdivo	smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	štukové	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná euro	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvod antén	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60

19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 98,00
 Koeficient vybavení K₄: **0,9800**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 722,04
Plná cena: 308,20 m ³ * 5 722,04 Kč/m ³	=	1 763 532,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 200 = 51,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,5 % / 100)

* 0,485

Nákladová cena stavby CS_N

= **855 313,37 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **889 525,90 Kč**

RD č.p. 144 - zjištěná cena

= **889 525,90 Kč**

1.3. Hosp. část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	20,00	2,70 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(20)*(2,70) =	54,00
Z	Zastřešení	(20)*(2,50)/2 =	25,00
Obestavěný prostor - celkem:			79,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = 2 649,02

Plná cena: $79,00 \text{ m}^3 * 2 649,02 \text{ Kč/m}^3 = 209 272,58 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 103 / 200 = 51,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,5 \% / 100)$

* 0,485

Nákladová cena stavby CS_N

= 101 497,20 Kč

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= 105 557,09 Kč

Hosp. část - zjištěná cena

= 105 557,09 Kč

1.4. Kolna/sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,00	2,70 m
	15,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(15) * (2,70) = 40,50$
Obestavěný prostor - celkem:		40,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 649,02
Plná cena: 40,50 m ³ * 2 649,02 Kč/m ³		=	107 285,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 200 = 51,5 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 51,5 % / 100)		*	0,485
Nákladová cena stavby CS_N		=	52 033,38 Kč
Koeficient pp		*	1,040
Cena stavby CS		=	54 114,72 Kč
Kolna/sklad - zjištěná cena		=	54 114,72 Kč

1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD č.p. 144	889 525,90 Kč
Hosp. část	105 557,09 Kč
Kolna/sklad	54 114,72 Kč
Celkem	1 049 197,71 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 049 197,71
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **36 721,92 Kč**

Pozemek s RD - rekapitulace

1.1. Pozemky: **105 747,20 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. RD č.p. 144	889 525,90 Kč
1.3. Hosp. část	105 557,09 Kč
1.4. Kolna/sklad	54 114,72 Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	36 721,92 Kč

Stavby na pozemku - celkem + **1 085 919,63 Kč**

Pozemek s RD - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 191 666,83 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 5

Pozemek s RD - zjištěná cena celkem = **238 333,37 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 144

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	50,00 m ²
	50,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	67,00	2,70 m
	67,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(67)*(2,70) =$	180,90
Z	Zastřešení	$(67)*(3,80)/2 =$	127,30
Obestavěný prostor - celkem:			308,20 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	štukové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná euro
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod antén

Jednotková cena	8 630 Kč/m ³
Množství	308,20 m ³
Reprodukční cena	2 659 766 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	218 101	218 101	8,37
2. Zdivo	21,20	563 870	563 870	21,63
3. Stropy	7,90	210 122	210 122	8,06
4. Střecha	7,30	194 163	194 163	7,45
5. Krytina	3,40	90 432	90 432	3,47
6. Klempířské konstrukce	0,90	23 938	23 938	0,92
7. Vnitřní omítky	5,80	154 266	154 266	5,92

8. Fasádní omítky	2,80	74 473	74 473	2,86
9. Vnější obklady	0,50	13 299	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	61 175	61 175	2,35
11. Schody	1,00	26 598	0	0,00
12. Dveře	3,20	85 113	85 113	3,27
13. Okna	5,20	138 308	138 308	5,31
14. Podlahy obytných místností	2,20	58 515	58 515	2,24
15. Podlahy ostatních místností	1,00	26 598	26 598	1,02
16. Vytápění	5,20	138 308	138 308	5,31
17. Elektroinstalace	4,30	114 370	114 370	4,39
18. Bleskosvod	0,60	15 959	15 959	0,61
19. Rozvod vody	3,20	85 113	85 113	3,27
20. Zdroj teplé vody	1,90	50 536	50 536	1,94
21. Instalace plynu	0,50	13 299	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	82 453	82 453	3,16
23. Vybavení kuchyně	0,50	13 299	13 299	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	109 050	109 050	4,18
25. Záchod	0,30	7 979	7 979	0,31
26. Ostatní	3,40	90 432	90 432	3,47
Upravená reprodukční cena			2 606 571 Kč	
Množství			308,20 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 457 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	67
Užitná plocha (UP)	[m ²]	50
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	308,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 457
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 457
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 606 447
Stáří	roků	103
Další životnost	roků	97
Opotřebení	%	51,50
Vlastnický podíl	*	1 / 5
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	252 825

1.2. Hosp. část

Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu byla určena na základě cenového předpisu z důvodu nedostatku dat pro určení věcné hodnoty dle THU. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případně provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	20,00	2,70 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(20) \cdot (2,70) =$	54,00
Z	Zastřešení	$(20) \cdot (2,50) / 2 =$	25,00
Obestavěný prostor - celkem:			79,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Součet upravených objemových podílů	86,00
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 649,02
Plná cena: 79,00 m ³ * 2 649,02 Kč/m ³	=	209 272,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 200 = 51,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,5 % / 100)

	*	0,485
Hosp. část - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	101 497,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 5

Hosp. část - zjištěná cena	=	20 299,44 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

1.3. Kolna/sklad

Jednotková cena za 1 m³ obstatveného prostoru objektu byla určena na základě cenového předpisu z důvodu nedostatku dat pro určení věcné hodnoty dle THU. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případně provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,00	2,70 m
	15,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(15)*(2,70) = 40,50
	Obestavěný prostor - celkem:	40,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 649,02
Plná cena: 40,50 m ³ * 2 649,02 Kč/m ³	=	107 285,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 200 = 51,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,5 % / 100)	*	0,485
Kolna/sklad - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	52 033,38 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 5
Kolna/sklad - zjištěná cena	=	10 406,68 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena

srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Nemojany
Lokalita: Nemojany, okres Vyškov
Popis: Zahrada v obci Nemojany okr. Vyškov o celkové výměře 399 m². Jedná se o zahradu obdélníkového tvaru o rozměrech cca 42 x 10 m. Zahrada je určena územním plánem obce pro výstavbu rekreačního objektu. Zahrada se nachází v lokalitě, kde jsou postaveny celoročně obyvatelné rekreační objekty. Příjezd k zahradě je částečně po asfaltové komunikaci a částečně po zpevněné komunikaci. IS-elektrická energie se nachází na hranici zahrady. Pro zdroj vody je na zahradě možno zbudovat studnu (vrt), nebo je zde k dispozici společný zdroj vody pro majitelé zahrad, který se nachází při vjezdu do lokality k zahradám. Pro odvádění splaškových vod je na zahradě možnost zbudovat septik nebo jímku na vyvážení nebo čistírnu odpadních vod. Na zahradě je možnost výstavby samostatně stojícího rekreačního objektu (zděná stavba, dřevostavba).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - pro rekreační objekt	1,10
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - horší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 490 000	399	3 734,34	1,26	4 705,27

Název: Pozemek Holubice

Lokalita: Holubice, okres Vyškov

Popis: Stavební pozemek v obci Holubice u Brna. Pozemek má celkovou výměru 705 m² a je rovinný. Uliční šíře je 13 m. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku - voda, kanalizace, plyn, elektřina. Je zde připraveno stavební povolení a chybí pouze vynětí ze zemědělského půdního fondu. Ideální pro výstavbu rodinného domu. V kupní ceně je zahrnut i vypracovaný projekt na rodinný dům.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,15
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - s projektem a stavebním povolením	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 085 475	705	5 795,00	0,83	4 809,85

Název: Pozemek Holubice
Lokalita: Holubice, okres Vyškov
Popis: Pozemek určený pro stavbu domu v části obce Holubice. Pozemek má obdélníkový tvar (šířka pozemku je 18 m²), navazují na něj další pozemky určené k zástavbě nebo pozemky na nichž jsou domy postaveny. K pozemku je vybudovaná příjezdová cesta, k hranici pozemku je přivedena voda a odpad.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,15
poloha pozemku - lepší lokalita v obci	0,90
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 299 000	832	6 368,99	0,75	4 776,74

Minimální jednotková porovnávací cena	4 705,27 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 763,95 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 809,85 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 664, k.ú. Holubice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **4764 Kč/m² .tj. 738 000 Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	949	155	4 763,95		738 412

Vlastnický podíl		*	1 / 5
Celková výměra pozemků	155	Hodnota pozemků celkem	147 682

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 144

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,00 m ²
Obestavěný prostor:	308,20 m ³
Zastavěná plocha:	67,00 m ²
Plocha pozemku:	155,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností,

které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Rousínovec			
Lokalita:	U Cihelny, Rousínov - Rousínovec			
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+kk v klidné části obce Rousínovec, část města Rousínova v okrese Vyškov. Jedná se o patrový dům se zahradou, prostornou garáží a parkovacím stáním pro dvě auta. V roce 1997 proběhla v domě rozsáhlá rekonstrukce včetně realizace zateplení, nové rozvody elektřiny a odpadů. Dále se v roce 2005 uskutečnila rekonstrukce koupelny včetně sanity, nová plastová okna (trojsklo), designové interiérové dveře zn. Sapeli. V roce 2021 proběhla realizace venkovní zastřešené pergoly a dále došlo k pokládce zámkové dlažby a celkové rekonstrukci nové kuchyně s obývacím pokojem. V přízemí je k dispozici chodba (4,4 m ²) včetně bezpečnostních dveří, kuchyňský kout (10,2 m ²) propojený s obývacím pokojem (16 m ²), samostatné WC (1 m ²). V patře je chodba (6,1 m ²) včetně dubového schodiště na míru vyrobeného, ložnice (9,4 m ²), dětský pokoj (9,3 m ²), šatna (2,6 m ²), koupelna s vanou (5,8 m ²). Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, zároveň i s ohřevem vody, dále pak lze využít krbová kamna, která jsou umístěna v obývacím pokoji a klimatizační jednotku, která se nachází v patře – jedná se o tepelný zdroj vzduch/vzduch (chladí/topí). Dále je k dispozici prostorná garáž (27,3 m ²). Vedle garáže je zrealizovaná zastřešená pergola, kde lze parkovat až dvě auta. Příjezdová brána na dálkové ovládání včetně garážových vrat, zabudovaný kamerový systém s propojením na mobilní zařízení. V garáži je možnost vytápění pomocí klimatizační jednotky. V roce 2021 došlo k výměně nového motoru s pohonem garážových vrat. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a veřejnou kanalizaci.			
Pozemek:	246,00 m ²			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality			0,80	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - lepší, s podkrovím			0,80	
K5 Celkový stav - lepší			0,80	
K6 Vliv pozemku - mírně větší			0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší, s podkrovím; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mírně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - s garáží;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 790 000	74,00	91 757	0,43	39 456



Zdroj: www.sreality.cz

Název: RD Křenovice

Lokalita: Kopečná, Křenovice

Popis: RD v Křenovicích je kompletně zrekonstruován v roce 2010. Nová voda, kanalizace, elektrina, plyn, omítky, sádkartonové podhledy. Z koupelny je vstup do technické místnosti. Ze vstupní chodby se jde do obývacího pokoje s lihovým krbem. Za obývacím pokojem je kuchyně, ze které se jde do užšího průchozího pokoje do kanceláře a ložnice. Z této ložnice je dále vstup na dvůr. Na konci dvora je dílna (sklad).

Pozemek: 124,00 m²

Užitná plocha: 88,00 m²

Zastavěná plocha: 124,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality 0,90

K2 Velikosti objektu - větší 1,08

K3 Poloha - . 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - . 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	88,00	52 273	0,79	41 296

Název: RD Holubice

Lokalita: Holubice, okres Vyškov

Popis: Rodinný dům o dispozici 2+1 v obci Holubice. Užitná plocha domu je 90 m², je částečně podsklepený (30 m²) a je zde půdní prostor pro rozšíření o patro. V tuto chvíli se prostor využívá jako půda. K dispozici je vstupní chodba, ze které se vstupuje do sklepa, kuchyně, která je průchozí do obývací pokoj, kde je vstup do ložnice. Dům stojí na pozemku obce, který je možnost od obce odkoupit za požadovanou cenu 1.800.000,-Kč nebo lze pozemek udržovat a mít v pronájmu. Celková velikost pozemku je 329 m².

Pozemek: 90,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality 0,80

K2 Velikosti objektu - větší 1,08

K3 Poloha - . 1,00

K4 Provedení a vybavení - . 1,00

K5 Celkový stav - . 1,00

K6 Vliv pozemku - . 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha



Zdroj: www.sreality.cz

- .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 100 000	90,00	45 556	0,86	39 178

Název: RD Velešovice

Lokalita: Velešovice, okres Vyškov

Popis: Samostatně stojící, podsklepený, dvoupodlažní rodinný dům s dispozicí 4+1 s předzahrádkou, vjezdem, uzavřeným dvorem, garáží, hospodářskými přístavky a zahradou, situovaný v lokalitě obce Velešovice. Původní stavba založena v padesátých letech, v průběhu doby postupně modernizována a rozšířena o nadstavbu. Dispozice : 1. podzemní podlaží - sklepní místnost, kotelná 1. nadzemní podlaží - prostorná vstupní hala 14 m², kuchyň 15 m² s volně navazující uzavřenou "verandou" 7 m², obývací pokoj 16 m², ložnice 18 m², koupelna s vanou a sprchovým koutem 11 m², samostatné WC. 2. nadzemní podlaží provedeno formou půdní vestavby, stěny jsou částečně "šikminy" - prostorná vnitřní hala 12 m², ložnice 26 m² s prostupem na venkovní terasu 26 m², dětský pokoj 16 m², příprava pro wc. Za hlavní stavbou domu se nachází uzavřený dvůr s nevyužívanými hospodářskými, technickými, skladovacími přístavky jako je garáž, "BBQ" s vnitřním grilem, přístřešek na zahradní techniku/nábytek, atp. Přes tyto přístavky je vstup na zahradu, která je koncipována jako okrasná, bez užitkově-pěstebních záhonů. Výměry : předzahrádka 140 m², hlavní stavba domu 114 m², zastavěná plocha a nádvoří (dům, vnitřní dvůr, přístavky) 417 m², zahrada 450 m². Dům je napojen na všechny inženýrské sítě : veřejný vodovodní řad, elektřina 220/380V, obecní hloubková kanalizace, vytápění plynové ústřední, ohřev vody elektrickým bojlerem. Hlavní vchodové dveře domu dřevěné, v přízemní části domu okna plastová, v prvním podlaží okna střešní dřevěná, plus dřevěné balkonové okno. Hlavní nosné konstrukce i dělicí příčky z páleného zdiva (cihly), sedlová vazba z dřevěných trámů a krokví, střešní krytina pálená taška, fasádní plášť probarvená omítka, štítové stěny formou zateplovacího systému. Dům je ve velmi dobré technické i optické kondici, plně obyvatelný a nevyžaduje žádné přímé náklady.

Pozemek: 1 000,00 m²

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,13
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší, s podkrovím	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - lepší, s podkrovím; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 490 000	115,00	65 130	0,66	42 986

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovitosti č.p. 144, obec Holubice zapsané na LV č. 664 k.ú. Holubice včetně pozemku p.č. 949, vše zapsané na LV č. 664 v katastrálním území Holubice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **40 000 Kč /m² užitné plochy. Tj. 2.000 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	39 178 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 729 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 986 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	2 000 000 Kč
Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 5
Výsledná porovnávací hodnota	400 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1.2. RD č.p. 144	352 706,55 Kč
1.3. Hosp. část	41 854,52 Kč
1.4. Kolna/sklad	21 457,06 Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	7 061,91 Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem: 423 080,04 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Pozemek s RD	238 333,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	21 149,44 Kč

1.2. RD č.p. 144	177 905,18 Kč
1.3. Hosp. část	21 111,42 Kč
1.4. Kolna/sklad	10 822,94 Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	7 344,38 Kč
	= 238 333,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 238 333,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 238 330,- Kč

slovy: Dvěstětřicetosmtisíctřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

238 330 Kč

slovy: Dvěstětřicetosmtisíctřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 144	252 825,40 Kč
1.2. Hosp. část	20 299,40 Kč
1.3. Kolna/sklad	10 406,70 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	283 531,50 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek	147 682,40 Kč
--------------	---------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 144	400 000,- Kč
------------------	--------------

Porovnávací hodnota	400 000 Kč
Věcná hodnota	431 214 Kč
z toho hodnota pozemku	147 682 Kč

Obvyklá cena, spol. podíl id. 1/5

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti č.p. 144, obec Holubice zapsané na LV č. 664 k.ú. Holubice včetně pozemku p.č. 949, vše zapsané na LV č. 664 v katastrálním území Holubice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **40 000 Kč /m² užitné plochy. Tj. 2.000 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota

zaokrouhlena na celé statisíce.

Spoluvlastnický podíl id. 1/5 stanovuji (matematickým výpočtem) na 400 tis. Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zaříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvýšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zařídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

5.2. Kontrola postupu

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu u ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita nejvíce vhodná metoda a na základě jejích výsledků a určena tržní hodnota/obvyklá ceny nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovité věci - rodinného domu č.p. 144 a pozemku p.č. 949 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 155 m², součástí je rodinný dům č.p. 155, vše vedené na LV č. 664 v k.ú. Holubice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomorevský kraj a Katastrálního pracoviště Vyškov ke dni 13.4.2023.

Obvyklou cenu určuji na **2.000 mil. Kč**.

Spoluvlastnický podíl id. 1/5 stanovuji (matematickým výpočtem) na **400 tis. Kč**.

**OBVYKLÁ CENA,
spol. podíl id. 1/5**

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce. Závěr je tedy jen pravděpodobný.

Do nemovité věci nebyl umožněn vstup! Znalec vychází z dat získaných při obhlídce exteriéru objektu a z předpokladu, že objekt je obyvatelný a v průměrném stavu.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 664	4
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. faktura č. 2023074.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 124/2023.

V Českém Krumlově 13.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 124/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 664	4
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 664

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 38 INS 23323/2019 pro Ivo Tichovský, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 550825 Holubice

Kat.území: 777871 Holubice

List vlastnictví: 664

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany	650416/1323	1/5
Luu Hoang Giang, Josefy Faimonové 2231/16, Líšeň, 62800 Brno	751130/9916	4/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
949	155	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Holubice, č.p. 144, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 949				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

podle čl. III smlouvy a geom. plánu č. 364-446/2006

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 949

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2007.

V-2869/2007-712

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772 ze dne 02.07.2008.

Z-13039/2008-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 Nc-3890/2003 -5 v Břeclavi ze dne 10.11.2003. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2016 14:04:28. Zápis proveden dne 21.11.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-6631/2016-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/5 spol. podílu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 664

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 550825 Holubice
Kat.území: 777871 Holubice List vlastnictví: 664

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323
Parcela: 949

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, Mgr. Tunkl 094 EX-03896/2003 -085 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2016 09:11:53. Zápis proveden dne 22.11.2016; uloženo na prac. Vyškov

Z-5502/2016-712

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-03896/2003 -085. Právní moc ke dni 09.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2016 09:03:44. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Vyškov

Z-6096/2016-712

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Hlinky 41/104, 603 00 Brno

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 Nc-2011/2009 -6 v Břeclavi ze dne 17.04.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 14:38:14. Zápis proveden dne 06.02.2017; uloženo na prac. Břeclav

Z-664/2017-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/5 spol. podílu

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323
Parcela: 949

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Mgr. Homola 030 EX-21691/2008 -113 ze dne 02.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 16:58:24. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo na prac. Vyškov

Z-567/2017-712

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Hlinky 41/104, 603 00 Brno

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Břeclavi 53 EXE-602/2010 -7 ze dne 16.04.2010. Právní moc ke dni 08.06.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 16:58:16. Zápis proveden dne 01.03.2017; uloženo na prac. Vyškov

Z-566/2017-712

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/5 spol. podílu

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323
Parcela: 949

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 664

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 550825 Holubice
Kat.území: 777871 Holubice List vlastnictví: 664

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Mgr. Homola 030 EX-1496/2010 -119 ze dne 02.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 16:58:16. Zápis proveden dne 01.03.2017; uloženo na prac. Vyškov
Z-566/2017-712

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 4661/14-7 k 53 EXE-706/2014 10 ze dne 06.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2017 19:19:39. Zápis proveden dne 06.03.2017; uloženo na prac. Praha
Z-9526/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/5 spol. podílu

Povinnost k

Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany, RČ/IČO:
650416/1323
Parcela: 949

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Zwiefelhofer 144 EX-4661/2014 -27 ze dne 03.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 19:26:27. Zápis proveden dne 07.03.2017; uloženo na prac. Vyškov
Z-1067/2017-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního ve Vyškově 21D-418/2014 -44 ze dne 27.01.2016. Právní moc ke dni 27.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2016 11:09:13. Zápis proveden dne 02.02.2016.

V-725/2016-712

Pro: Baláž Josef, č.p. 279, 69175 Borkovany

RČ/IČO: 650416/1323

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Znojmo, JUDr. Koutníková 193 EXD-42/2022 -5 ze dne 08.08.2022. Právní moc ke dni 27.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 23:26:40. Zápis proveden dne 27.09.2022.

V-6282/2022-712

Pro: Luu Hoang Giang, Josefy Faimonové 2231/16, Líšeň, 62800 Brno

RČ/IČO: 751130/9916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 664

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2023 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 550825 Holubice
Kat.území: 777871 Holubice List vlastnictví: 664

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.03.2023 15:40:05

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy



k.ú. Holubice

Kopie katastrální mapy

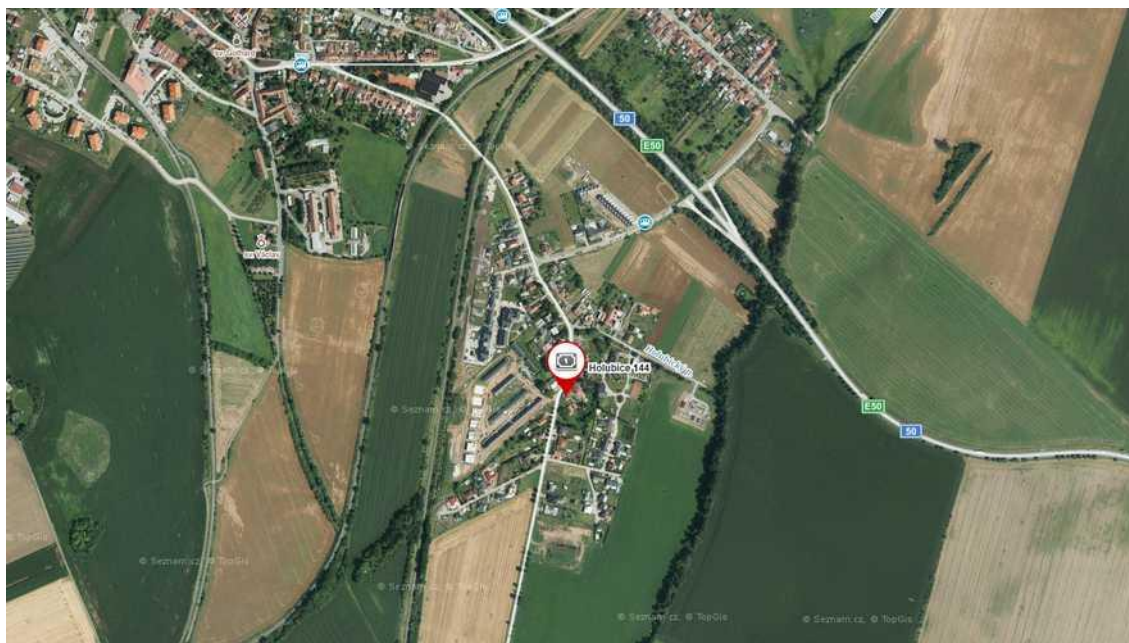


ortofoto

Mapa oblasti



Obec Holubice



umístění v obci

Povodňová mapa

