ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083462/2023 (431/2023)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 1333 o výměře 272 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Strání č.p. 470, rodinný dům, pozemku parc.č. 19/3 o výměře 138 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, pozemku parc.č. 20/6 o výměře 21 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, tvořící s rodinným domem jeden funkční celek,
2. a pozemku parc.č. 8875 o výměře 4761 m^2, trvalý travní porost,

vše vedeno na listu vlastnictví č. 1033 pro obec Strání, část Strání, katastrální území Strání, ke dni zpracování znaleckého posudku.

Znalec:	**Ing. Vladimír Vaculík**
Adresa: IČ: 13402561	Nerudova 303, 688 01 Uherský Brod telefon: +420 734 279 006 e-mail: vacrealub@seznam.cz datová schránka: c5wv8k4

Zadavatel:	**Okresní soud v Uherském Hradišti, IČ: 25804391, JUDr. Gabriela Bičanová, notářka**
Adresa:	Mariánské náměstí 45, 686 01 Uherské Hradiště

Číslo jednací:	21 D 903/2022

OBVYKLÁ CENA	**4 234 000 Kč**

Počet stran: 78 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 2.1.2024 **Vyhotoveno:** V Uherském Brodě 4.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 1333 o výměře 272 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Strání č.p. 470, rodinný dům, pozemku parc.č. 19/3 o výměře 138 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, pozemku parc.č. 20/6 o výměře 21 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, tvořící s rodinným domem jeden funkční celek,
2. a pozemku parc.č. 8875 o výměře 4761 m^2, trvalý travní porost,

vše vedeno na listu vlastnictví č. 1033 pro obec Strání, část Strání, katastrální území Strání, ke dni zpracování znaleckého posudku?

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely řízení po zemřelém Josefu Guricovy, nar. 31.7.1972, poslední trvalý pobyt Strání, Záhumenice 470, zemřelém 20.5.2022.

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

1. Osoba zmocněná k zastupování pozůstalou matku Marii Guricovou, nar. 16.9.1937, paní Marie Ježková, nar. 30.11.1975, dcera.
2. Projektová dokumentace vyhotovená Ing. Šipkou Miloslavem, Eichlerova 373, 664 71 Veverská Bitýška, datum 09/93.
3. Technická zprava k plynofikace rodinného domu ze dne 28.1.992 vyhotovená Josefem Polákem, Revizním technikem plynových zařízení, Vojenské stavby s.p. Brno.
4. Část projektové dokumentace vyhotovené Ant. Jurtíkem, datum březen 1979, dokumentace ke stavebnímu povolení s vyznačením skutečného provedení.
5. Oznámení o zahájení řízení o změně stavby ze dne 25.3.1996 - prodloužení termínu dokončení stavby - uplatnění námitek účastníků do 9.4.1996.
6. Znalecký posudek číslo 2074-99/2001 vyhotovený Ing. Zdeňkem Maňákem, Ječná 1931, 68801 Uherský Brod ze dne 29.9.2001.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením domu Záhumenice č.p. 470, Strání, byla provedena dne 18.12.2023 za přítomnosti paní Marie Ježkové a dne 28.12.2023 proběhla prohlídka pozemku parc.č. 8875, k.ú. Strání.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Získání katastrálních údajů o nemovitých věcech v katastrální evidenci.
2. Ověření, že nemovité věci svým účelem užívání odpovídají stavu územního plánování.
3. Seznámení se s obsahem poskytnutých dokumentů zadavatelem, seznámení se se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku,
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka rodinného domu č.p. 470, vedlejší stavby, venkovních úprav na pozemku ve funkčním celku.

5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 434/2023 Sb. tak, že je součástí znaleckého posudku ocenění nemovitých věcí za účelem stanovení zjištěné ceny (administrativní ceny), dle § 1c vyhlášky.
6. Vyhledávání v katastrální evidenci realizace prodejů rodinných domů a pozemků v obci Strání, a případně přiléhajících katastrálních územích tak, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejblíže oceňované nemovité věci a ceny minimálně ovlivňovala rozdílnost polohy a získané údaje o prodejích daly informaci o cenách nemovitých věcí na místním trhu.
7. Výběr vhodných realizovaných prodejů, v databázi řízení o povolení vkladu v katastrální evidenci období let 2022 a 2023, optimálně do 6-ti měsíců zpětně ke dni ocenění, obdobných nemovitých pro zařazení do porovnávací metody, v případě malého počtu prodejů pro vytvoření databáze pro porovnání zařadit i uskutečněné prodeje za delší období a posoudit případný vliv inflace nebo deflace na prodejní ceny nemovitostí.
8. Dle výsledků sestavování, pokud se nepodaří nalézt alespoň tři vhodné nemovité věci k zařazení do metody přímého porovnání aplikované při určení obvyklé ceny, přistoupit k postupu určení tržní hodnoty, tj. určení věcné ceny, ceny pozemků, zvážit využití výnosového ocenění, případně aplikovat metodu přímého porovnání s tím, že by již do porovnání nebyly zařazeny jen skutečně realizované prodeje nemovitých věcí, ale byly využity i přiměřeně inzertní nabídky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění č. 248/2021 Sb. v platném znění.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k zákonu o oceňování majetku ve znění platném v době ocenění č. 434/2023 Sb.,
3. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2016, Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc. a kol.
4. Metodický pokyn pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí
5. Údaje z katastru nemovitostí z www.nahlizenidokn.cz, list vlastnictví č. 1033 pro obec a k.ú. Strání,
6. Katastrálních mapy získaný z www.nahlizenidokn.cz
7. Územní plán Obce Strání
8. Mapa záplavových zón http://gis.kr-zlinsky.cz/-/mapy-zlinskeho-kraje
9. Cenové údaje o prodejích porovnatelných nemovitých věcí z katastrální evidence
10. Fotodokumentace z místního šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro zpracování lze považovat za věrohodné. Pro určení obvyklé ceny, nebo tržní hodnoty, nejsou k dispozici přesné údaje o nemovitých věcech zařazených do porovnávání nemovitých věcích, které si musí znalec operativně sestavit z veřejně dostupných údajů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, podle zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 434/2023 Sb., je postup upraven vyhláškou tak, že jde o tržní ocenění podle § 1a obvyklá cena, případně § 1b určení tržní hodnoty. Podle § 1 c je uloženo stanovit i cenu zjištěnou (administrativní).

Tržní ocenění:
Stanovení obvyklé ceny dle §1 a, stanovení tržní hodnoty § 1b vyhlášky

1. Pravidla pro oceňování majetku jsou upravena zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku .... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

2. Ustanovení § 2 odst. 3) zákona Způsoby oceňování majetku a služeb v odstavci se uvádí: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*"
3. Znalecký posudek se zabývá oceněním nemovitých věcí dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2 odst. 7) je ocenění provedeno dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 434/2023 Sb. a cenové údaje uvedené jako cena zjištěná (administrativní) na základě oceňovacího předpisu, tj. vyhlášky.
4. Úkolem posudku je určit obvyklou cenu podle § 1a vyhlášky, případně tržní hodnotu podle § 1b, není-li dostatek stejných nebo obdobných nemovitých věcí v obchodním styku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno podle §1b postupem pro určení tržní hodnoty. Je aplikována metoda přímého porovnání pro určení celkové ceny nemovité věci, tj. pozemku jehož součástí je stavba a určení obvyklé ceny nezastavěných pozemků. Pro metodu přímého porovnání jsou použity cenové údaje z na trhu uskutečněných obchodních transakci maximálně obdobných, jako je oceňovaná nemovitá věc. Při dodržení evropských oceňovacích standardů jsou pro porovnávání použity realizované obchodní transakce v časovém rozmezí nejlépe 6 měsíců od data, ke kterému je ocenění prováděno v místě případně sousedící lokalitě oceňované nemovité věci. Pokud se takové transakce v časovém rozpětí neuskutečnily, je možné využít indexy hypotečních bank, případně údajů sledující vývoj cen zatížených inflací a ceny se přepočítávající indexy inflace vydané Českým statistickým úřadem.

Pro potřeby stanovení tržní hodnoty
Zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 9) uvádí jiné způsoby oceňování:
a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Nákladový způsob ocenění napomáhá učinit obrázek o technickém stavu nemovité věci - stavby, jejím stáří, stavu údržby a funkčnosti. Nákladový způsob ocenění je možné aplikovat při ocenění staveb. Předmětem ocenění jsou taktéž pozemky, a nákladové ocenění staveb lze využít při ocenění pozemků a určení jejich využití např. metodou Třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy) viz. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. Pro potřeby využití metody polohy třídy je využíván údaj o věcné (nákladové) ceně staveb nacházejících se na pozemcích. Pro potřeby určení tržní hodnoty nákladový způsob není použit při stanovení tržní hodnoty nemovité věci pozemku.
b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který ***lze z předmětu ocenění*** *za daných podmínek* ***obvykle získat*** *a z* ***kapitalizace*** *tohoto výnosu (úrokové míry),* je významná metoda pro tržní oceňování, dává možnost investorům v rozhodování, zda investice lze kapitálově zhodnotit. V případě ocenění výnosovým způsobem lze přihlédnout k možnostem nemovitou věc pronajmout, tedy zohlednit možnosti pronájmu věci nebo propachtování a způsob stanovení nájmu nebo pachtu. Použitím kapitalizace výnosů z pronájmů (pachtů) se pak stanoví možná tržní hodnota nemovité věci z pohledu výhodnosti investice.
c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Způsob lze v praxi používat při ocenění věci, které se často na trhu obchodují, a lze nemovité věci porovnávat. Postupy jsou obdobné jako v případě porovnání při určení obvyklé ceny s tím rozdílem, že se porovnávání realizuje porovnáním s jinými nemovitými věcmi i nabízenými na realitním trhu, v případě určení ceny obvyklé se do porovnávání zahrnují pouze již reálně prodané nemovité věci. Porovnávací způsob pro stanovení tržní hodnoty je použit pokud se nepodaří nalézt v katastrální evidenci dostatek cenových údajů o realizovaných prodejích uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, které lze zahrnout do porovnání. V oceňovací praxi při stanovení tržní hodnoty jsou do porovnání zahrnovány i inzerované, tedy doposud neprodané nemovité věci. Jde tak o nabídkové ceny, které nevypovídají o skutečných cenách. Zpravidla jsou o 10 až 20 % vyšší, než konečné ceny, které jsou při prodeji sjednány. Použití nabídkových cen inzerce se aplikuje při odhadu

tržní hodnoty.
Znalecký posudek kombinuje obě ocenění jak určení obvyklé ceny, tak určení tržní hodnoty, nelze-li sestavit databázi s dostatečným počtem, tj. minimálně třemi, uskutečněnými prodeji obdobné nemovité věci. V průběhu zpracování znaleckého posudku tak znalec ze získaných potřebných údajů rozhoduje o tom, kterou metodu bude pro účely ocenění využívat.

Stanovení ceny zjištěné (administrativní) podle cenového předpisu § 1c vyhlášky,

Pro účely stanovení zjištěné ceny je postupováno podle vyhlášky č. 434/2023 Sb. tak, že objekt rodinného domu č.p. 470, venkovních úprav, tj. oplocení, zpevněných ploch jsou oceněny nákladovým způsobem § 13 a dalších vyhlášky. O použití postupu ocenění je rozhodováno v okamžiku zpracování ocenění tak, aby výsledné zpracování vyjadřovalo skutečný stav nemovité věci. Vedlejší stavba je oceněna dle § 16 vyhlášky. Zemní sklep, altán, zahradní udírna, zpevněné plochy, opěrné zídky, jsou oceněny jako venkovní úpravy dle § 18, studna dle § 19 vyhlášky. Trvalé porosty v případě stavby rodinného domu č.p. 470 se na pozemcích ve funkčním celku nenachází. Trvalé porosty jako součást pozemku parc.č. 8875 jsou oceněny dle § 46 vyhlášky.

Pozemky ve funkčním celku se stavbou rodinného domu parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3 a parc.č. 20/6 jsou oceněny jako pozemky stavební podle § 4 odst. 1a vyhlášky. Pozemek parc.č. 8875 je dle územního plánu rozdělen na část pozemku určeného k zastavění, plocha odměřena z katastrální mapy, a je oceněn podle § 9 odst. 4a) vyhlášky a zbývající část pozemku je oceněna dle BPEJ jako pozemek zemědělský dle § 6 vyhlášky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Pro účely stanovení zjištěné (administrativní) ceny jsou použity postupy a cenové údaje v prováděcí vyhlášce č. 434/2023 Sb. k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 v platném znění. Především údaje o rozměrech staveb, druhu stáří a stavu, obdobně u porostů.
2. Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou jako zdroj dat použity informace o cenách realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí v obci a katastrální území Strání, případně přiléhajících dalších katastrálních území.
3. Pro účely stanovení obvyklé ceny je sestavení databáze porovnávaných nemovitých věcí, pro metodu přímého porovnání, je použita databáze realizovaných vkladů do katastru nemovitostí vyhotovovaná katastrálním úřadem v části cenové údaje.
4. Pro účely ověření aktuálních nabídek na trhu jsou jako zdroj využity cenové nabídky za prodej obdobných nemovitých věcí zveřejněné na realitních serverech.
5. Pro potřeby posouzení stavu a polohy porovnatelných nemovitostí jsou využívány mapové podklady katastrálního úřadu, www.mapy.cz a google mapy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Zpracování ocenění dle postupů upravených vyhláškou pro určení zjištěné (administrativní) ceny. V rámci ocenění je řešeno i opotřebení stavebních objektů, stavební úpravy a jejich dokončení, případná poškození. Ocenění pozemků, stavebních objektů dle cenového předpisu Vyhl. č. 434/2023 Sb.
2. Vyhledávání realizovaných vkladů kupních smluv nemovitostí a vytváření databáze vkladů pro získání údajů o dosažených cenách.
3. Do posouzení porovnání jsou vybrány řízení o povolení vkladu kupních smluv období let 2022 a

2023, tak aby se rozšířil obraz o vývoji cen nemovitostí v důsledku inflace nebo stagnace trhu s nemovitými věcmi. U starších cenových údajů jak 6 měsíců je pak posouzeno, zda je potřeba cenu upravit prostřednictvím indexu inflace, nebo prostřednictvím HB indexu - index růstu cen nemovitostí evidovaných hypoteční bankou.

4. Prostřednictvím čísla popisného jsou domy vyhledány v mapách www.mapy.cz, nebo www.google.cz/maps, kde se získají údaje o poloze, druhu stavby, počtu podlaží a je možné stanovit předpokládané stáří objektu a stav údržby a modernizace objektů.
5. Takto je sestavena databáze řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ke kterým jsou ve zpoplatněné databázi katastrálního úřadu vyhledány údaje o dosažených cenách.
6. Po získání cenových údajů je přistoupeno k získání údajů o rozměrech zastavěných podlaží objektů zařazených do porovnání k určení jednotkové ceny.
7. Porovnáním dosažených cen tak z posuzování se vyřazují cenové údaje, které se nedůvodně odlišují od ostatních cen prodávaných nemovitých věcí, např. z důvodu zakoupení spoluvlastnického podílu, nebo jde o mimořádné ceny, např. vlivem věcných břemen užívání, nebo součástí prodeje jsou i jiné movité nebo nemovité věci, které nejsou ve funkčním celku a mohou ovlivňovat výslednou cenu.
8. Přepočtem dosažených cen s rozměry staveb jsou stanoveny jednotkové ceny za 1 m^2 zastavěné plochy podlaží, které jsou zahrnuty do přímého porovnání.
9. Výsledná jednotková cena je získána statisticky jako průměrná cena, případně váženým průměrem pro případ, že je možné využít cenového údaje nejblíže se vyskytujícímu prodeji obdobné nemovité věci a dosažená cena má nejlepší vypovídací hodnotu o obvyklé ceně.
10. Zpracování grafických a mapových podkladů a sestavení grafických vstupů do znaleckého posudku.
11. Výše uvedeným postupem se dojde k určení obvyklé ceny podle §1a vyhlášky. Obvyklá cena uvedeným způsobem v sobě zahrnuje jednak cenu pozemku a tak také cenu staveb na pozemku.
12. Obdobný postup pro určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 470 je postupováno i při určení obvyklé ceny samostatného pozemku parc.č. 8875.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Strání, k.ú. Strání
adresa nemovité věci: Záhumenice 470, 687 65 Strání

Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Strání, k.ú. Strání
adresa nemovité věci: Záhumenice, 687 65 Strání

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Gurica, Záhumenice 470, 687 65 Strání, LV: 1033, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dle předložené stavební dokumentace se stav objektu neodlišuje od dokumentace. Pozemek parc.č. 8875 vedený jako trvalý travní porost je z části využit jako zahrada nebo ovocný sad.

Místopis

Obec Strání se nachází na jižní Moravě, v jihovýchodním cípu Zlínského kraje. Je příhraniční obcí, její katastr přímo sousedí se slovenskými obcemi – např. Moravské Lieskové. Rozkládá se v údolí, které je z velké části ohraničeno horami a kopci – v blízkosti se nachází i nejvyšší hora Bílých Karpat, Velká Javorina – 971 m.n.m. Má více než 3 600 obyvatel, jejich průměrný věk je 35,2 let.

Obec je rozdělena na dvě části – Strání a Květnou, které však tvoří jeden celek. Celá oblast je známá díky svým kulturním tradicím a zvykům.

V obci funguje základní škola, dvě mateřské školy, knihovna, ordinaci zde mají dva praktičtí a jeden dětský lékař, také dva stomatologové. Dopravu obstarává krajem vybraná dopravní společnost .

Obec je plně plynofikována, kanalizace ústí do čističky odpadních vod. Každá část obce má svoji poštu. Okolní kopce skýtají dostatek vodních zdrojů, proto obec disponuje vlastním vodovodem, na který je napojena většina obyvatel.

Obec Stání, části Strání, ulice Záhumenice, č.p. 470. Jde o pozemky mírně svažité v okrajové části severovýchodně orientované stráně nad údolím řeky Klanečnice, která je určitou osou obce, kolem které se na protilehlých stráních nachází zástavba domů. Nacházející se ve střední poloze části obce Strání. Ulice Záhumenice je po obou stranách obestavěna řadovou zástavbou rodinných domů. Ulice není průjezdná, je ukončena točnou, která ukončuje komunikaci se zpevněným povrchem. Komunikace pak pokračuje již s nezpevněným povrchem a části pozemků přiléhající ke komunikaci jsou územním plánem určeny k pokračující uliční zástavbě. Takto je zahrnuta k zastavění i část pozemku parc.č. 8875.

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 470, ul. Záhumenice, Strání,

je součástí pozemku parc.č. st. 1333. Vjezd a přístupový chodník, včetně umístění přípojek vody, kanalizace, obě ve vlastnictví vlastníka stavby, a plynu, ve vlastnictví správce distribuční soustavy, a dále zpevněné dlážděné plochy ze žulových kostek tvořící vjezd do průjezdu, ohraničený opěrnými monolitickými betonovými zídkami, přístupový chodník ke vstupnímu schodišti z lomového kamene položeného do betonové malty, na opěrné zdi, a kopaná studna, jsou součástí pozemku parc.č. 19/3, která se nachází mezi komunikací ulice a stavbou rodinného domu. Dvorní část tvoří část pozemku st. 1333 a parc.č. 20/6 na kterých je zřízena vedlejší stavba chlívku a kurníku, zemní sklep, na jehož stropě je zřízen altán a kovový kotec pro psa na betonové desce. Volné nezastavěné plochy stavbami jsou tvořeny zpevněnými plochami z betonové šedé zámkové dlažby. Svažitost pozemku je vyrovnávána opěrnými zídkami vyzděných z lomového kamene. V pozemku byla zjištěna i stavba jímky nebo septiku, nebyla doložena žádná dokumentace. Kanalizace domu a venkovních úprav a vedlejší stavby je na venkovní kanalizační řad připojena přípojkou sousedního pozemku parc.č. st. 1333 pozemkem parc.č. 21/3 ve kterém, dle územně plánovací dokumentace inženýrských sítí má být veden kanalizační řad. Součástí dvora je zaužíván pozemek parc.č. 19/8, který je ve vlastnictví SJM manželů vlastníci navazující pozemek parc.č. 19/1. Na pozemku je zřízena stavba udírny.

Stavba rodinného domu č.p. 470 je řešena jako stavba řadová, s jedním podzemním podlažím pod celým půdorysem stavby, ve kterém je zřízen průjezd do dvorní části pozemku a dále chodbou na kterou navazují místnosti - dílna, kotelna, sklad zeleniny (podzemní část na straně uličního průčelí), schodiště do I. nadzemního podlaží a podschodišťového prostoru, sklad ovoce a prádelna. První nadzemní podlaží sestává ze vstupního závětří přístupného venkovním předsazeným betonovým schodištěm, vstupním zádveřím navazující na příčnou chodbu. Proti zádveří je otevřené schodiště, schodišťová ramena nejsou opatřena zábradlím. Schodiště je orientováno na dvorní průčelí domu. Vedle schodiště je místnost WC, vedle spíž a za ní koupelna. Přímý vstup z chodby je do ložnice s oknem do dvora. Opačnými místnostmi s okny do uličního průčelí jsou kuchyně vedle vstupního zádveří, která je průchozí a přes kuchyň se vstupuje do obývacího pokoje. Ze schodiště ve II. nadzemním podlaží se vstupuje do středové chodby. Vedle schodiště je místnosti WC, vedle je pracovna, přímý vstup z chodby je do pokoje - místnosti mají okna do dvorního průčelí. Do uličního průčelí pak mají okna dvě místnosti. Jedna byla projekčně určena jako druhá kuchyně a vedle ní obývací pokoj. Z místností jsou však pouze propojené pokoje. Schodiště dále pokračuje do podkroví, tak že vstup do půdního prostoru je uzavřen dveřmi. Dům svým vybavením splňuje podmínky pro jednogenerační bydlení. Prostory schodiště jsou otevřené a ve druhém nadzemním podlaží by pro další bytovou jednotku bylo nutné doplnit další koupelnu a vybavit kuchyň.

Projektová dokumentace je z roku 1979. Pro výpočet opotřebení je odhadnut rok 1983, kde lze odhadovat, že by dům mohl být schopen užívání. Projektová dokumentace z roku 1993 svědčí o tom, že zřejmě byla vyvolána potřeba stavbu legalizovat v rámci stavebního řízení a podle stavu venkovních úprav ve dvorní části a stavu vedlejší stavby (užití betonových střešních tašek, betonové zámkové dlažby), lze odhadnout, že stavební úpravy a stavby vznikaly po roce 1993, protože se do konce 80.tých let tyto stavební prvky na trhu nevyskytovaly v takovém rozsahu jako po roce 1990. Lze tak odhadnout, že v roce 1996 probíhaly pokusy stavbu a další stavební objekty schválit ve stavebním řízení.

V rámci prohlídky domu při místním šetření byly zjištěny poruchy topné soustavy - prasknuté litinové radiátory, které praskly v souvislosti se zamrznutím vody v topném v pokoji ve II. nadzemním podlaží a v místnosti WC. Při místním šetření tak nebylo možné určit rozsah poškození topného systému, rozvodů vody, a zda nedošlo k prasknutí toaletních mís v důsledku případného zamrznutí vody v zápachové uzávěrce mís. Z uvedených důvodů bylo při ocenění počítáno s rizikem poškození tak, že prvky jsou zařazeny jako podstandardní, nebo standardní v případě, že by bylo možné ocenit jako nadstandardní (2 x WC).

Stavba domu je založena na betonových základových pásech. Obvodové zdivo je cihelné a z keramických bloků. Stropní konstrukce jsou z keramických nosníků a tvarovek systému MIAKO. Konstrukce schodiště je železobetonová, nášlapy jsou opatřeny teracovým obkladem. Střešní konstrukce je řešena dřevěným krovem - stojatou stolící se skrytým uložením vazných trámů, které tak nejsou překážkou v pohybu v půdním prostoru. Jako krytina je položena keramická taška. Je provedeno klempířské lemování, okapy, dešťové svody. Schází bleskosvod. Venkovní fasáda je v úrovni I. a II. nadzemního podlaží ze škrábaného břizolitu, podzemní podlaží, z uliční strany se jeví jako sokl, je obloženo kamenným obkladem. Vnitřní omítky jsou vápenné jádrové. Keramické obklady jsou v prádelně, koupelně, místnostech WC. Podlahy obytných místností jsou z dřevěných parket (vlýsů), v kuchyni je položeno PVC. V ostatních místnostech jsou podlahy z keramické dlažby. Venkovní výplně otvorů jsou z doby výstavby v 80.tých letech dvacáte stolení - okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře a dvojí vrata do průjezdu jsou kovové s jednoduchými skleněnými výplněmi a hliníkovými obklady. Vytápění v domě je řešeno jako ústřední, zdrojem tepla je stacionární plynový kotel Destila. V kotelně je instalován trojcestný regulační systém. Ohřev teplé vody je bojlerem připojeným na plynový kotel. Vnitřní rozvod vody je napojen nejen na rozvod vody z vodovodního řadu, ale rovněž na domácí vodárnu čerpající vodu z kopané studny. Nelze však ověřit funkčnost systému. Vnitřní vybavení představuje vana v prádelně a koupelně, sprcha v prádelně, umývadla v prádelně a koupelně a WC v I. a II. nadzemním podlaží. Kuchyňská linka a sklad na ovoce jsou vybaveny plynovými sporáky. V domě je třífázový elektrický rozvod. Rozvod zemního plynu je do kotelny a k plynovým sporákům.

Vodovodní přípojka je řešena z veřejného vodovodu vedeného v uliční čísti pozemkem parc.č. 19/3. Rovněž se v pozemku nachází kopaná studna vybavena domácí vodárnou umístěnou v kotelně. Hloubka studny je odhadnuta na 5 m. Umístění čerpadla mimo studnu je dokazuje, že výška vodního sloupce nepřekračuje hloubku 7,6 m, při které již nelze využívat čerpání vody sáním.

Napojení stavby rodinného domu z veřejné komunikace je řešeno dlážděným příjezdem k průjezdu z žulových dlažebních kostek a ke vstupnímu schodišti vede betonový dlážděný chodník z kamenných desek. Příjezd a chodník jsou zajištěny opěrnými monolitickými betonovými stěnami.

Ve dvorní části se nachází vedlejší stavba chlívku a kurníku. Jde o stavbu o jednom nadzemním podlaží a podkroví vytvořeného z prostoru hambálkové střechy. Stavba je založena na betonových základových pasech, obvodové zdivo je cihelné. Podlahy jsou betonové v místě chlívků keramická taška naplocho. Rozvod elektřiny je jednofázový. Stropy jsou MIAKO. Ve stavbě je zřízen komín z vápenopískových spárovaných cihel, topidlo není instalováno. Krytina je betonová taška. Na střechu navazuje pultové zastřešení vstupů do chlívku a kurníku.

Další stavebním objektem je zemní sklep s betonovým schodištěm nadkrytým poklopen. Sklep je členěn na dvě místnosti. Strop sklepa slouží současně jako podlaha zahradnímu altánu.

Altán je tvořen dřevěnou trámovou konstrukcí bez obvodových stěn, zastřešení je betonovou střešní taškou. Klempířské prvky nejsou provedeny. Ve dvoře je rovněž objekt jímky nebo septiku s napojením do veřejné kanalizační stoky. Zbývající plochy, které nejsou zastavěny, nebo nejsou tvořeny stopními konstrukcemi sklepa, nebo septiku, jsou vydlážděny betonovou zámkovou dlažbou.

Na části pozemku, parc.č. 19/8, který je jiného vlastníka je zřízena stavba zahradní udírny. Vedle udírny je zřízen kotec pro psa, který je tvořen kovovou konstrukcí, stěny jsou z ocelových rámů z výstužných KARI sítí. Zastřešení je pozinkovaným vlnitým plechem.

Doba výstavby dvorní objektů, mimo objekt septiku, je odhadnuta na období poloviny 90.tých let 20. stol. Dle žádosti o změnu stavby spočívající v prodloužení platnosti stavebního povolení lze odhadnut rok 1996.

Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

je řemenovým pozemkem o ploše 4761 m^2 vedeným jako trvalý travní porost. Průměrná šířka pozemku je do 6 m. Orientace pozemku ke světovým stranám je severovýchodní. Pozemek je tak porostem, rozdílné BPEJ, a územním plánem rozdělen na pozemek určeným územním plánem k zastavění v části přiléhající k veřejné komunikaci s nezpevněným povrchem ulice Záhumenice, navazující na řadu dalších pozemků tvořící stavební čáru. Za hranicí pozemku pro zastavění začíná část středem a řadou za sebou vysázených porostů ovocných stromů. Jako porosty převažují slivoně, jsou vysázeny jabloně, třešeň, dále jsou vysázeny i jeřáby oskeruše, ořech vlašský. Stáří porostů je odhadováno od 10 do 25 let. Nejstarším stromem je třešeň s odhadnutým stářím 40 let. Řada stromů je ukončena v neudržovaném náletovém remízku, kde jsou porosty rozšířeny i na sousedící pozemky. V této části jsou porosty hlohu, bez černý, šípkové keře. Nad tento remízek již navazuje pozemek zahrnutý do pastevního lánu ukončeného veřejnou komunikaci. Pozemek je v části územním plánem určeném k zemědělskému využití překřížen vzdušným elektrickým vedením VN, ale dle stanoveného účelu užívání není toto vedení překážkou v užívání. Není tak oceňováno žádné omezení plynoucí z neevidovaného věcného břemene liniové stavby vzdušného elektrického vedení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

1.1. Pozemky parc.č. st. 1333, součást RD č.p. 470, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání
- 1.1.1. Oceňované pozemky
- 1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 407, k.ú. Strání
- 1.1.3. Schodiště betonové
- 1.1.4. Přípojka vody DN 25 mm
- 1.1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 1.1.6. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
- 1.1.7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC
- 1.1.8. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu
- 1.1.9. Kopaná studna
- 1.1.10. Vedlejší stavba chlívku a kurníku
- 1.1.11. Přístřešek
- 1.1.12. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka
- 1.1.13. Zemní sklep zděný nebo betonový
- 1.1.14. Altán zahradní

1.1.15. Kotec pro psa
1.1.16. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
1.1.17. Opěrné zdi z lomového kamene
1.1.18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

2.1. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání
2.1.1. Oceňované pozemky
2.1.2. Trvalé porosty, parc.č. 8875, k.ú. Strání

Obsah ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, k.ú. Strání

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek parc.č. 8875, k zastavění plocha 272 m2, k.ú. Strání
2.1.2. Pozemek parc.č. 8875, sad o ploše 3195 m2, k.ú. Strání
2.1.3. Pozemek parc.č. 8875, pastvina o ploše 1294 m2, k.ú. Strání

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro zpracování ocenění je využit standardní postup vyplývající z prováděcí vyhlášky č. 411/2013 Sb. v platném znění č. 434/2023 Sb. k zákonu o oceňování majetku zákona č. 151/1997 Sb.

Znalecký posudek má za úkol poskytnout zadavateli informace a objasnit výsledek. Proto je ve znaleckém posudku aplikováno několik způsobů ocenění. Stanovení zjištěné ceny vychází z povinnosti dané prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. Na trhu uskutečňované prodeje nemovitých věcí dávají možnost, a v praxi se to běžně děje, že se obchodují za obvyklé ceny. Obvyklou cenu dle §1a vyhlášky lze určit přímým porovnání prodaných nemovitých věcí s oceňovanou nemovitou věcí. Z tohoto důvodu je ve znaleckém posudku provedeno ocenění za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci.

Určení obvyklé ceny vychází z metody přímého porovnání s již s reálně prodanými obdobnými nemovitými věcmi, nejlépe v místě tak, aby se eliminoval vliv rozdílné polohy a využití a vybavení území. Pro aplikaci metody přímého porovnání podle §1a vyhlášky je třeba nalézt minimálně tři prodeje obdobných nemovitých věcí. Dále metodu upřesňují evropské oceňovací standardy, že by doba mezi prodejem a oceněním neměla překročit 6 měsíců, aby se vyloučil vliv změny hodnoty peněž, tj. inflace, deflace. Jde tak a vysledování aktuálního realitního trhu, zda má význam automaticky indexy inflace uplatňovat, nebo jen při zařazení konkrétních uskutečněných prodejů.

V případě, že se nepodaří naplnit uvedené požadavky k určení obvyklé ceny, je předpisem upraven postup určení tržní hodnoty. Při určení tržní hodnoty je vyžadována aplikace alespoň dvou metod ocenění ze tří metod, které se uplatňují pro tržní oceňování, tj. metoda přímého porovnání, která již není tak striktní, jako v případě určení ceny obvyklé, a připouští do porovnání zahrnout nejen

již realizované prodeje a to nejen v místě nejbližším oceňované nemovité věci, ale dále připouští využití i inzerce, tedy užití nabídkových cen s odhadem jejich reálnosti. Využívání inzerce je však zavádějící v tom smyslu, že nejde o skutečně sjednané ceny a výsledné prodejní ceny se mohou i významně lišit od nabídkových cen uvedených v inzerci.

Další metoda je pak věcné ocenění, k jejímu zpracování lze využít metodu nákladového ocenění daného vyhláškou bez aplikace indexů polohy a trhu, které jsou používány při určení ceny zjištěné.

Posouzením dílčích ocenění lze pak učinit odhad tržní hodnoty nemovité věci.

Průzkum realizovaných prodejů pro určení obvyklé ceny se provádí zkoumáním katastrálních map se zapnutou vrstvou Nemovitosti s cenovými údaji a za pomoci databází realizovaných vkladů kupních smluv ve sledovaném období a vyhledání nemovitých věcí v územním plánu, zda účel využití odpovídá využití oceňované nemovité věci. V dané databázi lze tak vyřadit uskutečněné vklady kupních smluv, které obsahovaly kromě prodávané nemovité věci, která je vhodná pro porovnání, i prodeje dalších nemovitostí, jako jsou pozemky, které nejsou ve funkčním celku a nacházejí se v jiných částech území, jiných katastrech.

V rámci zpracování ocenění jsou i posuzovány rozvojové možnosti oceňovaných nemovitých věcí, které lze dále prodávat, nebo jinak využívat, aniž by tím utrpěla uživatelnost nemovitých věcí.

Ke každé oceňované části jsou samostatně vyhledávány uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, je vytvořena databáze prodaných nemovitých věcí, k nim získány údaje o rozměrech, stavu, účelu užiti, zda odpovídají zařazením dle územního plánu. Zpracování údajů je komplikováno neschopností katastrálního úřadu poskytovat kompletní informace. Katastrální evidence nepovažuje údaje o plochách pozemků a zastavěných plochách jako podstatnou náležitost a při vyžádání údajů o cenách jsou vyjmenovány pozemky, které byly součástí vkladu do katastru kupní smlouvy, ale údaje o plochách se musí vyhledávat samostatně a sčítat, aby bylo možné se dopočítat jednotkových cen pozemků, nebo stavebních objektů. Zpracování podkladů je tak pracné, může generovat chyby v údajích o rozměrech pozemků, a časově náročné s rostoucím počtem pozemků vstupujících do oceňování. Na základě analýzy dat jsou pak provedeny odhady obvyklé ceny nemovitých věcí podle samostatných celků.

Jako kontrolní prvek sloužící k posouzení učiněného odhadu obvyklé ceny nemovité věci slouží i seznámení se aktuální inzertní nabídkou prodejů rodinných domů v příslušných katastrálních územích. Dle ust. § 1a vyhlášky při určení obvyklé ceny nejsou inzertní nabídkové ceny zahrnuty do porovnání, ale v důsledku časového pohybu cen mezi cenami ze skutečně realizovaných prodejů vedených v katastrální evidenci, je rovněž dobré přihlédnout i k inzertním nabídkám, které jsou běžné veřejnosti k dispozici a podle kterých si sami lidé utvářejí odhad cen. Jde sice pouze o nabídkové ceny, které jsou s délkou inzerce snižovány, nebo v rámci uzavření kupní smlouvy pak dohodnuty slevy, ale to není veřejně přístupné pro nezúčastněné osoby.

Závěrečné vyhodnocení obvyklé ceny tak obsahuje odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako výsledek posouzení dílčím způsobem stanovených hodnot tak, aby se co nejvíce mohly blížit tržním podmínkám.

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění č. 434/2023 Sb., je v souladu s § 1c přistoupeno ke stanovení zjištěné ceny podle cenového předpisu.

Před samotným řešením ocenění je třeba přistoupit k seznámení se s územním plánem obce za účelem ověření, zda pozemky vedené na listu vlastnictví jsou územním plánem předurčeny ke stejnému účelu užívání, jak jsou užívány a stejně tak nemovité věci, které jsou zahrnuty do porovnávání cen.

Stanovení zjištěných cen je provedeno podle postupů upravených prováděcí vyhláškou, použité paragrafy jsou popsány v části 2.4. Základní pojmy a metody ocenění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 470
Adresa předmětu ocenění:	Záhumenice 470 687 65 Strání
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Strání
Katastrální území:	Strání
Počet obyvatel:	3 355

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 190,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem		1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava		1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 104,00 Kč/m^2**

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

Název předmětu ocenění:	pozemek parc.č. 8875
Adresa předmětu ocenění:	Záhumenice 687 65 Strání
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Strání
Katastrální území:	Strání
Počet obyvatel:	3 355

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 190,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem		1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava		1,00

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) 1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 104,00 Kč/m²**

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

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: 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	VI	1,00
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:

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,060**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,060**

1.1. Pozemky parc.č. st. 1333, součást RD č.p. 470, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

1.1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 104,-	1,060		1 170,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1333	272	1 170,24	318 305,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	19/3	138	1 170,24	161 493,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	20/6	21	1 170,24	24 575,04
Stavební pozemky - celkem			431		**504 373,44**

1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 407, k.ú. Strání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I. podzemní podlaží (I. PP)	10,85*11,00 =	119,35	3,06 m
I. nadzemní podlaží (I.NP)	10,85*11,00 =	119,35	2,95 m
II. nadzemní podlaží (II. NP)	10,85*11,00 =	119,35	2,90 m
krov	10,85*11,00 =	119,35	2,38 m
		477,40 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	I. podzemní podlaží (I. PP)	(10,85*11,00)*(3,06) =	365,21
NP	I. nadzemní podlaží (I.NP)	(10,85*11,00)*(2,95) =	352,08
NP	II. nadzemní podlaží (II. NP)	(10,85*11,00)*(2,90) =	346,12
Z	krov	(10,85*11,00)*(2,38) =	284,05
Obestavěný prostor - celkem:			**1 347,46 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové škrabané	S	100
9. Vnější obklady	sokl kámen	S	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	železobetonové, teraco	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety	N	100

15. Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	80
16. Vytápění	chybí	C	20
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	P	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	P	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	2x vana, 2x umývadlo, sprcha	S	100
25. Záchod	splachovací, více než 1	S	100
26. Ostatní	garážová vrata 2x	N	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	N	2,30	100	1,54	3,54
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	80	1,00	3,36
16. Vytápění	C	4,20	20	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	2,80	100	0,46	1,29
20. Zdroj teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62
Součet upravených objemových podílů					99,15
Koeficient vybavení K_4:					**0,9915**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9915

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 225,42**
Plná cena: 1 347,46 m^3 * 5 225,42 Kč/m^3	=	**7 041 044,43 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 41,0 % / 100)	*	0,590
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 154 216,21 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**4 403 469,18 Kč**
Stavba rodinného domu č.p. 407, k.ú. Strání - zjištěná cena	=	**4 403 469,18 Kč**

1.1.3. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:
9*1,2 = 10,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**697,61**
Plná cena: 10,80 m * 697,61 Kč/m	=	**7 534,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 015,72 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**4 256,66 Kč**
Schodiště betonové - zjištěná cena	=	**4 256,66 Kč**

1.1.4. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 068,41**
Plná cena: 12,00 m * 1 068,41 Kč/m	=	**12 820,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 55 = 76,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,4 % / 100)	*	0,236
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 025,74 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**3 207,28 Kč**
Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena	=	**3 207,28 Kč**

1.1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 9,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**3 679,45**
Plná cena: 9,00 m * 3 679,45 Kč/m	=	**33 115,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 100 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,0 % / 100)	*	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	**23 842,84 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**25 273,41 Kč**
Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	=	**25 273,41 Kč**

1.1.6. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 43,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	295,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**845,62**
Plná cena: 43,00 m^2 * 845,62 Kč/m^2	=	**36 361,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 60 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 908,50 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**11 563,01 Kč**

Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena	=	**11 563,01 Kč**

1.1.7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.16. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	23,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 060,61**
Plná cena: 23,00 m^2 * 1 060,61 Kč/m^2	=	**24 394,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 50 = 84,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)	*	0,160
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 903,04 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**4 137,22 Kč**

Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC - zjištěná cena	=	**4 137,22 Kč**

1.1.8. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	7,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 100,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 511,05**
Plná cena: 7,00 m^3 * 6 511,05 Kč/m^3	=	**45 577,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 50 = 84,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)	*	0,160
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 292,38 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**7 729,92 Kč**

Opěrné zdi monolitické z prostého betonu - zjištěná cena	=	**7 729,92 Kč**

1.1.9. Kopaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	**9 750,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	**29 343,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 100 = 42,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 42,0 % / 100)	*	0,580
	=	**17 019,29Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč	
Základní cena čerpadel celkem		=	9 480,- Kč	
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,3440	
		=	28 531,01 Kč	
opotřebení čerpadel	42,0 %	*	0,580	
		=	16 547,99 Kč	

Upravená cena čerpadel	+	**16 547,99 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**33 567,28 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**35 581,32 Kč**

Kopaná studna - zjištěná cena = **35 581,32 Kč**

1.1.10. Vedlejší stavba chlívku a kurníku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I. nadzemní podlaží	7,8*3,35 =	26,13	2,50 m
Podkroví	7,8*3,35 =	26,13	1,60 m
		52,26 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	I. nadzemní podlaží	(7,8*3,35)*(2,50) =	65,33
Z	Podkroví	(7,8*3,35)*(1,60) =	41,81
Obestavěný prostor - celkem:			**107,14 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	80

7. Úprava povrchů	keramický obklad	N	20
8. Schodiště	kovové	N	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová, keramická	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	80	1,00	3,92
7. Úprava povrchů	N	4,90	20	1,54	1,51
8. Schodiště	N	3,80	100	1,54	5,85
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					99,93
Koeficient vybavení K_4:					**0,9993**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9993
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 745,88**
Plná cena:	107,14 m^3 * 3 745,88 Kč/m^3	=	**401 333,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 80 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	**260 866,83 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**276 518,84 Kč**
Vedlejší stavba chlívku a kurníku - zjištěná cena	=	**276 518,84 Kč**

1.1.11. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Přístřešek	2,2*7,8 =	17,16	3,12 m
		17,16 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Přístřešek	(2,2*7,8)*(3,12) =	53,54
Obestavěný prostor - celkem:			**53,54 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00

12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 008,13**
Plná cena:	53,54 m^3 * 2 008,13 Kč/m^3	=	**107 515,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**57 305,64 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**60 743,98 Kč**
Přístřešek - zjištěná cena	=	**60 743,98 Kč**

1.1.12. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	3,45 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 010,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 232,01**

Plná cena: 3,45 m^3 * 6 232,01 Kč/m^3 = **21 500,43 Kč**

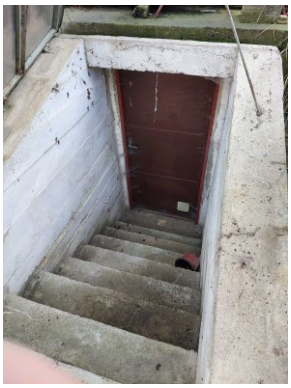
Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**11 459,73 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**12 147,31 Kč**

Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka - zjištěná cena = **12 147,31 Kč**

1.1.13. Zemní sklep zděný nebo betonový



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,4*4,9*4,3 = 50,57 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**5 580,90**

Plná cena: 50,57 m^3 * 5 580,90 Kč/m^3 = **282 226,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**150 426,52 Kč**

Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**159 452,11 Kč**

Zemní sklep zděný nebo betonový - zjištěná cena	=	**159 452,11 Kč**

1.1.14. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

4,9*4,3 = 21,07 m^2 zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**10 076,63**
Plná cena: 21,07 m^2 * 10 076,63 Kč/m^2	=	**212 314,59 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 60 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**113 163,68 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**119 953,50 Kč**

Altán zahradní - zjištěná cena	=	**119 953,50 Kč**

1.1.15. Kotec pro psa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
kotec pro psa	2,8*1,55 =	4,34	1,86 m
		4,34 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	kotec pro psa	(2,8*1,55)*(1,86) =	8,07
Obestavěný prostor - celkem:			**8,07 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	N	100
2. Obvodové stěny	kovové rámy se síťovou mříží	P	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	profilovaný pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	12,20	100	1,54	18,79
2. Obvodové stěny	P	31,00	100	0,46	14,26
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,65
Koeficient vybavení K_4:					**0,8565**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8565
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**1 719,96**
Plná cena:	8,07 m^3 * 1 719,96 Kč/m^3	=	**13 880,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 40 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 164,02 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**4 413,86 Kč**
Kotec pro psa - zjištěná cena	=	**4 413,86 Kč**

1.1.16. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 78,80 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	480,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 375,92**
Plná cena: 78,80 m^2 * 1 375,92 Kč/m^2	=	**108 422,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 50 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	**47 705,90 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**50 568,25 Kč**
Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena	=	**50 568,25 Kč**

1.1.17. Opěrné zdi z lomového kamene

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:
11*0,5*0,5 = 2,75 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 850,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**5 735,93**
Plná cena: 2,75 m^3 * 5 735,93 Kč/m^3	=	**15 773,81 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 50 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 940,48 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**7 356,91 Kč**
Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena	=	**7 356,91 Kč**

1.1.18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
2,9*2 = 5,80 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	1 135,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**3 148,26**
Plná cena: 5,80 m^2 * 3 148,26 Kč/m^2	=	**18 259,91 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 50 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % / 100)	*	0,440
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 034,36 Kč**

Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**8 516,42 Kč**

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena	=	**8 516,42 Kč**

Pozemky parc.č. st. 1333, součást RD č.p. 470, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání - rekapitulace

1.1.1. Pozemky:	**504 373,44 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:	
1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 407, k.ú. Strání	4 403 469,18 Kč
1.1.3. Schodiště betonové	4 256,66 Kč
1.1.4. Přípojka vody DN 25 mm	3 207,28 Kč
1.1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm	25 273,41 Kč
1.1.6. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	11 563,01 Kč
1.1.7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC	4 137,22 Kč
1.1.8. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu	7 729,92 Kč
1.1.9. Kopaná studna	35 581,32 Kč
1.1.10. Vedlejší stavba chlívku a kurníku	276 518,84 Kč
1.1.11. Přístřešek	60 743,98 Kč
1.1.12. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka	12 147,31 Kč
1.1.13. Zemní sklep zděný nebo betonový	159 452,11 Kč
1.1.14. Altán zahradní	119 953,50 Kč
1.1.15. Kotec pro psa	4 413,86 Kč
1.1.16. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	50 568,25 Kč
1.1.17. Opěrné zdi z lomového kamene	7 356,91 Kč
1.1.18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	8 516,42 Kč
Stavby na pozemku - celkem +	**5 194 889,18 Kč**

Pozemky parc.č. st. 1333, součást RD č.p. 470, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání - zjištěná cena celkem	=	**5 699 262,62 Kč**

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	III	1,00

všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}291}$

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

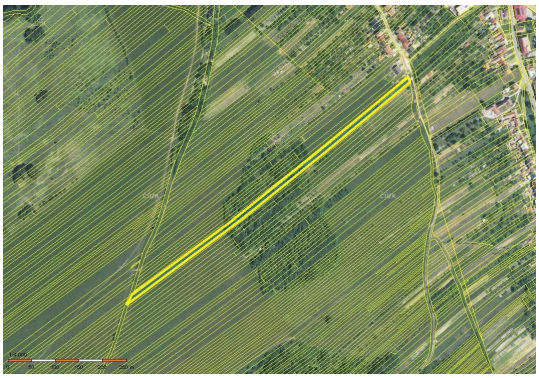
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}291}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}291}$

2.1. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

2.1.1. pozemky



Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}291}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 0{,}291 =$ **0,291**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 104,-	0,291	0,300	96,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	8875	272	96,38	26 215,36
Stavební pozemek - celkem			272		**26 215,36**

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	8875	72044	1 457	2,09	40,00	2,93	4 269,01
trvalý travní porost	8875	74911	717	3,44	40,00	4,82	3 455,94
trvalý travní porost	8875	75441	2 315	2,44	40,00	3,42	7 917,30
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 489 m^2				**15 642,25**

2.1.2. Trvalé porosty, parc.č. 8875, k.ú. Strání

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 8875					
10	4 Ks	2 117,-		2 117,-	8 468,-
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 8875					
15	4 Ks	2 285,-		2 285,-	9 140,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 8875					
40	1 Ks	813,-		813,-	813,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 8875					
50	1 Ks	140,-	- 50 %	min. 140,-	140,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 8875					
10	4 Ks	1 558,-		1 558,-	6 232,-
švestka na pozemku p.č.: 8875					
10	5 Ks	1 166,-		1 166,-	5 830,-
slíva na pozemku p.č.: 8875					
25	14 Ks	639,-		639,-	8 946,-
slíva na pozemku p.č.: 8875					
15	6 Ks	1 018,-		1 018,-	6 108,-
slíva na pozemku p.č.: 8875					
10	6 Ks	1 031,-		1 031,-	6 186,-
Součet:				=	51 863,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	51 863,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Stáří	Počet / Výměra

Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jeřáb oskeruše na pozemku p.č.: 8875			25 roků	4,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-		25 160,-	100 640,-
hloh obecný na pozemku p.č.: 8875			30 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	830,-
bez černý na pozemku p.č.: 8875			30 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	830,-
růže šípková na pozemku p.č.: 8875			30 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	830,-
Součet:			103 130,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	69 612,75 Kč

Trvalé porosty, parc.č. 8875, k.ú. Strání - zjištěná cena celkem = 121 475,75 Kč

Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání - rekapitulace

2.1.1. Pozemky: 41 857,61 Kč

Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání - zjištěná cena celkem = 163 333,36 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, k.ú. Strání

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha: 119,36 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 238,70 m^2
Plocha pozemku: 431,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD č.p. 412, k.ú. Strání**
Lokalita: ul. Slovenská, Strání, část Květná
Popis: *Pozemek:* **St. 571 o výměře 1356 m^2, LV 310** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 412 o zastavěné ploše 231,9 m^2, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.761.645,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 13:28:37. Zápis V-3084/2023-742 proveden dne 27.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 571, LV 310** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 412, rod.dům**; **2977/1 o výměře 3090 m^2, LV 310**
Starší objekt z období I. republiky, u hlavní cesty, k domu je velký pozemek a jsou zřízeny další stavby. Pozemek je rovinatý a poskytuje možnost i komerčního využití, stavby lze využít k podnikání.
Pozemek: 4 446,00 m^2
Zastavěná plocha: 231,90 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 289,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uživatelný	0,95
K6 Vliv pozemku - velký rovinatý pozemek u hlavní cesty	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 21.9.2023	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 761 645	289,00 m2	16 476	0,86	**14 169**

Název: **RD č.p. 637, k.ú. Strání**
Lokalita: ul. Zelnice, Strání
Popis: *Pozemek:* **St. 881, LV 3293** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 637, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.590.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2023 10:21:31. Zápis V-3219/2023-742 proveden dne 07.11.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 881 o výměře 391 m^2, LV 3293** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 637, rod.dům, zastavěná plocha 107,8 m^2**

Pozemek: 391,00 m^2

Zastavěná plocha: 107,80 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 107,80 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objetk	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - FVE - energeticky úsporný	0,90
K5 Celkový stav - uživatelný, udržovaný	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 6.10.2023	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 590 000	107,80 m2	24 026	0,65	**15 617**

Název: **RD č.p. 824, k.ú. Strání**
Lokalita: ul. Slovenská, Strání, část Květná
Popis: *Pozemek:* **St. 1033, LV 323** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 824, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 12:40:27. Zápis V-695/2023-742 proveden dne 23.03.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1033 o výměře 526 m^2, LV 323** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 824, rod.dům, zastavěná plocha 104,5 m^2**; **2977/7 o výměře 283 m^2, LV 323**

Pozemek: 809,00 m^2
Zastavěná plocha: 104,50 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 156,75 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uživatelný	0,90
K6 Vliv pozemku - roviný větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 17.2.2023	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 900 000	156,75 m2	18 501	0,86	**15 911**

Název: **RD č.p. 37, k.ú. Strání**
Lokalita: ul. Na kopci, Strání
Popis: *Pozemek:* **St. 191/4, LV 648** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 37, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 10:22:21. Zápis V-2201/2022-742 proveden dne 19.07.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 191/4 o výměře 205 m^2, LV 648** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 37, rod.dům, zastavěná plocha 114,0 m^2; 178/2 o výměře 838 m^2, LV 648**

Pozemek: 1 043,00 m^2
Zastavěná plocha: 114,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 114,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - udržovaný, uživatelný	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 10.6.2022	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	114,00 m2	21 930	0,72	**15 790**

Název: **RD č.p. 194, k.ú. Strání**
Lokalita: ul. Březovská, Strání
Popis: *Pozemek:* **St. 557, LV 3296** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 194, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.100.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní č. 1944 ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 V-83/2023-742
14:10:30. Zápis proveden dne 01.02.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 557 o výměře 450 m^2, LV 3296** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 194, rod.dům, zastavěná plocha 165,4 m^2; 6224/73 o výměře 151 m^2, LV 3297**

Pozemek: 601,00 m^2
Zastavěná plocha: 165,40 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 165,40 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uživatelný,	0,85

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 23.12.2022	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 100 000	165,40 m2	18 742	0,85	**15 931**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průzkumem uskutečněných prodejů byly z porovnávání vyřazeny prodeje, kde se uskutečňoval exekuční prodej spoluvlastnických podílů a dále prodej domu, jehož technický stav jej předurčuje k odstranění a cena za prodej vychází z ceny pozemku. Do porovnání jsou zařazeny uskutečněné prodeje rodinných domů v k.ú. Strání v období let poloviny roku 2022 až konec roku 2023. Ze sjednaných cen domů, které se jeví v udržovaném stavu schopných užívání. Průzkumem cen lze konstatovat, rozpětí cen vychází z částky 2,5 mil. Kč a nejvyšší sjednaná cena je ve výši 4,76 mil. Kč. Uskutečněné prodeje se týkaly domů v určitých stupňů údržby a stavu, žádný objekt nebyl novostavbou a domy určené k odstranění byly z porovnávání vyloučeny. Při sjednávání cen hraje rovněž roli velikost objektů. U menších objektů dochází ke sjednávání cen vyšších s ohledem na skutečnost, že celková prodejní ceny je nižší a zájemců o koupi je tak více, než v případě objektů větších, kde celková cena objektů v případě stejně vysoké ceny získané přepočtem na jednotku výměry, byly by ceny větších objektů mimo možnosti kupujících a lze konstatovat, že se na trhu vyskytuje tzv. zastropování cen, tj. při dosažení určité celkové výše ceny již cena nemovitosti dále neroste.

Oceňovaná nemovitá věc svou velikosti odpovídá objektu určenému k užívání dvěmi domácnostmi s tím, že není vybavena druhá kuchyně a koupelna ve II. NP. Rovněž nebylo možné ověřit stav rozvodů obsahující vodu s ohledem na skutečnost, že působením mrazů došlo k prasknutí minimálně dvou litinových radiátorů. Objekt není zateplen, nejsou vyměněny výplně otvorů. Dvorní část pozemku neumožňuje drobné pěstování zeleniny, není vypořádaná část zaužívaného pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 169 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 484 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	15 931 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěných ploch podlaží	
Průměrná jednotková cena	**15 484 Kč/m^2**
Zastavěné plochy podlaží:	238,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 696 031 Kč**

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek parc.č. 8875, k zastavění plocha 272 m2, k.ú. Strání

Porovnávací metoda

Pozemek parc.č. 8875 o celkové výměře 4761 m^2, vedený jako trvalý travní porost je členěn dle BPEJ na tři části. BPEJ č. 7.20.44 o výměře 1729 m^2 odpovídá severovýchodní část pozemku, která přiléhá ke nezpevněné komunikaci ulice Záhumenice a část z této plochy o velikosti 272 m^2, je zahrnuta územním plánem k zastavění. Ocenění plochy 272 m^2 je tak provedeno jako by se jednalo o pozemek,

který je prodáván za účelem budoucího zastavění stavbou pro rodinné bydlení, nebo jako pozemek ve funkčním celku se stavbou. Zbývající část o ploše 1457 m^2 a další střední část pozemku pod č. BPEJ 7.54.41 o výměře 2315 m^2, která je rozdělena na tak, že celková odměřená plocha z katastrální ortofoto mapy plnící funkci sadu činí 3195 m^2 opatřeného produkčním trvalým porostem. Část pozemku s BPEJ č. 7.49.11 o výměře 717 m^2 a část z plochy s BPEJ č. 7.54.41 o výměře 577 m^2 jsou tyto části součástí lánu porostlého travním porostem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek parc.č. 11103, k.ú. Strání**
Popis: *Pozemek:* **11103, LV 3316**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **187.500,00 CZK** 394,74 Kč/m2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní UZSVM/BUH/317/2023-BUHM ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k V-2798/2023-742
okamžiku 13.09.2023 09:42:00. Zápis proveden dne 05.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **11103, LV 3316** výměra pozemku 475 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
187 500	475	394,74	1,00	**394,74**

Název: **Pozemek parc.č. 3501/7, k.ú. Strání**
Popis: *Pozemek:* **3501/7, LV 3320**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **50.000,00 CZK** 413, 22 Kč/m^2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 13:04:46. Zápis V-3693/2023-742 proveden dne 13.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3501/7, LV 3320** výměra pozemku 121 m^2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
50 000	121	413,22	1,00	**413,22**

Název: **Pozemek parc.č. 6811 a další, k.ú. Strání**

Popis: *Pozemek:* **6811, LV 3301**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK** 377,0,7 Kč/m^2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení **Smlouva kupní ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 09:52:24. Zápis V-711/2023-742 proveden dne 28.03.2023.**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **4202/3, LV 3301**; **4202/4, LV 3301**; **6811, LV 3301** výměra pozemků: 2256+ 2660+388=5304 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 000 000	5 304	377,07	1,00	**377,07**

Minimální jednotková porovnávací cena	377,07 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	395,01 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	413,22 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

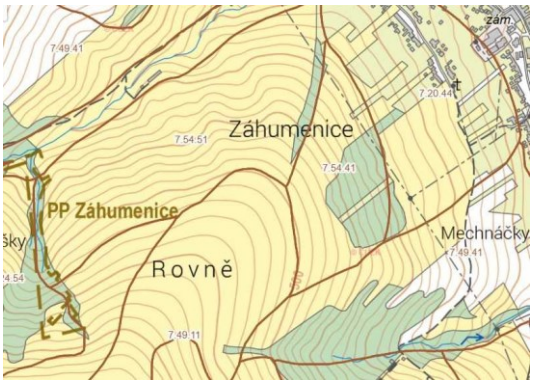
Pozemek parc.č. 8875 je svou částí situován tak, že plocha odměřená z katastrální mapy a mapy územního plánu spadá do ploch určených územním plánem k zastavění. Cena této části pozemku je tak stanovena jako průměrná cena pozemků určených k zastavění stavbami pro rodinné bydlení, nebo pozemky, které jsou ve funkčním celku s takovými stavbami.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra**	**Jednotková**	**Spoluvlastnický**	**Celková cena**

		[m²]	cena [Kč/m²]	podíl	pozemku [Kč]
trvalý travní porost	8875	272	395,01		107 443
Celková výměra pozemků		**272**	**Hodnota pozemků celkem**		**107 443**

2.1.2. Pozemek parc.č. 8875, sad o ploše 3195 m2, k.ú. Strání

Porovnávací metoda



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek parc.č 3126/1 a další, k.ú. Strná**

Popis: *Pozemek:* **3126/1, LV 1193**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.980,00 CZK** 24,15 m²

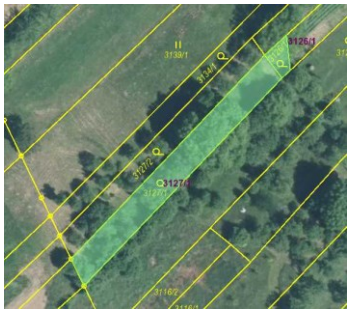
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení* **Smlouva kupní SPU 391183/2023/525104/Mal ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k V-3623/2023-742 okamžiku 13.11.2023 08:35:00. Zápis proveden dne 05.12.2023.**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3126/1, LV 1193**; **3127/1, LV 1193**

výměra pozemků: 34+462 = 496 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - zahrádkářské	2,00
vybavenost pozemku - v ceně nejsou produkční trvalé porosty	3,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
11 980	496	24,15	6,00	**144,90**

Název: **Pozemek parc.č. 3501/7, k.ú. Strání**

Popis: *Pozemek:* **3501/7, LV 3320**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **50.000,00 CZK** 413, 22 Kč/m²

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení* **Smlouva kupní ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023**

13:04:46. Zápis V-3693/2023-742 proveden dne 13.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3501/7, LV 3320** výměra pozemku 121 m^2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - ve funkčním celku se stavbou rodinného domu	0,70
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - zahrádkářské	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
50 000	121	413,22	0,56	**231,40**

Název: **Pozemek parc.č. 11103, k.ú. Strání**
Popis: *Pozemek:* **11103, LV 3316**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **187.500,00 CZK** 394,74 Kč/m^2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení* **Smlouva kupní UZSVM/BUH/317/2023-BUHM ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k V-2798/2023-742**
okamžiku 13.09.2023 09:42:00. Zápis proveden dne 05.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **11103, LV 3316** výměra pozemku 475 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - ve funkčním celku se stavbou rodinného domu	0,70
dopravní dostupnost - dopravně dostupný komunikací	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
187 500	475	394,74	0,56	**221,05**

Minimální jednotková porovnávací cena	144,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	199,12 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	231,40 Kč/m^2

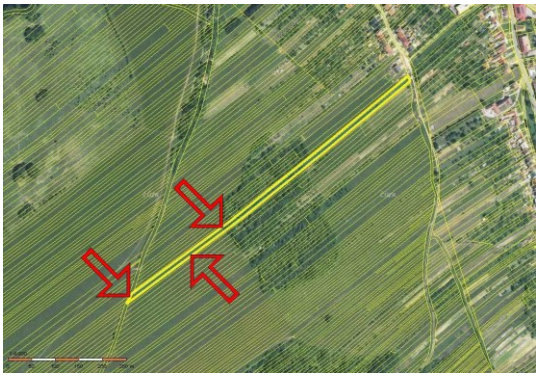
Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Část pozemku parc.č. 8875 navazující na část určenou územním plánem k zastavění je úzkou

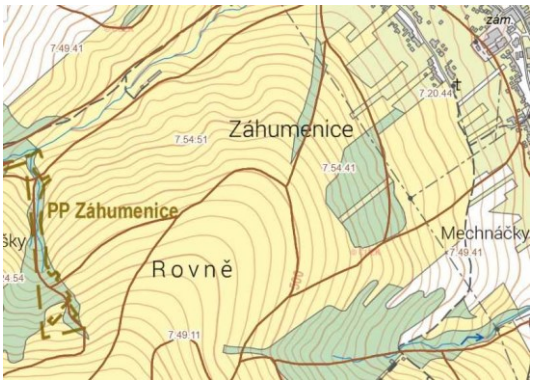
řemenovou parcelou, je využívaná jako sad má udržované a v produkčním stavu porosty ovocných stromů. Za účelem stanovení obvyklé ceny byl proveden i kontrolní průzkum inzerce neoplocených pozemků s vysazenými ovocnými stromy v jiných katastrálních územích.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	8875	3 195	199,12		636 188
Celková výměra pozemků		**3 195**	**Hodnota pozemků celkem**		**636 188**

2.1.3. Pozemek parc.č. 8875, pastvina o ploše 1294 m2, k.ú. Strání

Porovnávací metoda





Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek parc.č 3126/1 a další, k.ú. Strná**

Popis: *Pozemek:* **3126/1, LV 1193**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.980,00 CZK** 24,15 m²

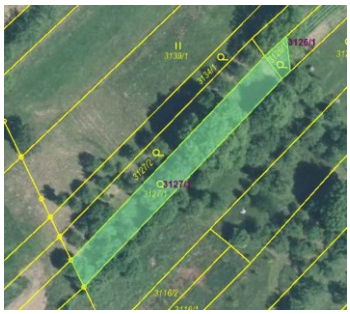
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení* **Smlouva kupní SPU 391183/2023/525104/Mal ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k V-3623/2023-742 okamžiku 13.11.2023 08:35:00. Zápis proveden dne 05.12.2023.**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3126/1, LV 1193**; **3127/1, LV 1193**

výměra pozemků: 34+462 = 496 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
11 980	496	24,15	1,00	**24,15**
			Váha:	**1 000**

Název: **Pozemek parc.č. 3501/7, k.ú. Strání**
Popis: *Pozemek:* **3501/7, LV 3320**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **50.000,00 CZK** 413, 22 Kč/m^2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 13:04:46. Zápis V-3693/2023-742 proveden dne 13.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3501/7, LV 3320** výměra pozemku 121 m^2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
50 000	121	413,22	1,00	**413,22**
			Váha:	**1**

Název: **Pozemek parc.č. 11103, k.ú. Strání**
Popis: *Pozemek:* **11103, LV 3316**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **187.500,00 CZK** 394,74 Kč/m^2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní UZSVM/BUH/317/2023-BUHM ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k V-2798/2023-742
okamžiku 13.09.2023 09:42:00. Zápis proveden dne 05.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **11103, LV 3316** výměra pozemku 475 m2

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
187 500	475	394,74	1,00	**394,74**
			Váha:	**1**

Minimální jednotková porovnávací cena 24,15 Kč/m^2

Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	277,37 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	24,91 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	413,22 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Část pozemku parc.č. 8875 přístupná z nezpevněné veřejné komunikace, pozemek je úzká řemenová parcela, plocha je využívána jako pastvina, nebo produkce travních porostů pro krmení. Cena je stanovena váženým průměrem neboť pozemek parc.č. 3126/1 byl prodán jako pozemek bez trvalých porostů, pouze jako zemědělská plocha trvalý travní porost. V rámci průzkumu uskutečněných prodejů se nepodařil najít další prodeje pozemků tak, že by se nejednalo o soubor různých pozemků, součástí úhrnné kupní smlouvy, kde byly předmětem prodeje pozemky plnící funkci trvalých travních porostů byly i pozemky využívané a vedené jako orná půda, případně se současně uskutečnil prodej i dalších staveb a zastavěných pozemků a nebylo tak možné stanovit konkrétní výši ceny za prodej pozemku plnícího funkci trvalého porostu, nebo šlo o prodeje spoluvlastnických podílů. Stanovená cena odpovídá cenám, které jsou za obdobné pozemky - trvalé travní porosty, sjednávány i v jiných katastrálních územích při výkupech pozemků zemědělskými organizacemi od individuálních vlastníků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	8875	1 294	24,91		32 234
Celková výměra pozemků		**1 294**	**Hodnota pozemků celkem**		**32 234**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

1.1. Pozemky parc.č. st. 1333, součást RD č.p. 470, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání	5 699 262,62 Kč
1.1.1. Oceňované pozemky	504 373,44 Kč
1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 407, k.ú. Strání	4 403 469,18 Kč
1.1.3. Schodiště betonové	4 256,66 Kč
1.1.4. Přípojka vody DN 25 mm	3 207,28 Kč
1.1.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm	25 273,41 Kč
1.1.6. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	11 563,01 Kč
1.1.7. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC	4 137,22 Kč
1.1.8. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu	7 729,92 Kč
1.1.9. Kopaná studna	35 581,32 Kč
1.1.10. Vedlejší stavba chlívku a kurníku	276 518,84 Kč
1.1.11. Přístřešek	60 743,98 Kč

1.1.12. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka	12 147,31 Kč
1.1.13. Zemní sklep zděný nebo betonový	159 452,11 Kč
1.1.14. Altán zahradní	119 953,50 Kč
1.1.15. Kotec pro psa	4 413,86 Kč
1.1.16. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	50 568,25 Kč
1.1.17. Opěrné zdi z lomového kamene	7 356,91 Kč
1.1.18. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	8 516,42 Kč
	= 5 699 262,62 Kč

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání - celkem: **5 699 262,62 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **5 699 260,- Kč**

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

2.1. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání	163 333,36 Kč
2.1.1. Oceňované pozemky	41 857,61 Kč
2.1.2. Trvalé porosty, parc.č. 8875, k.ú. Strání	121 475,75 Kč
	= 163 333,36 Kč

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání - celkem: **163 333,36 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **163 330,- Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 5 862 590,- Kč

slovy: Pětmilionůosmsetšedesátdvatisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 5 862 600 Kč

slovy: Pětmilionůosmsetšedesátdvatisícšestset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, k.ú. Strání	3 696 030,80 Kč

Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

Obvyklá cena 3 696 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsetdevadesátšesttisíc Kč

2. Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek parc.č. 8875, k zastavění plocha 272 m2, k.ú. Strání	107 443,- Kč
2.1.2. Pozemek parc.č. 8875, sad o ploše 3195 m2, k.ú. Strání	636 188,- Kč
2.1.3. Pozemek parc.č. 8875, pastvina o ploše 1294 m2, k.ú. Strání	32 234,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:	**775 865,- Kč**

Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání	
Obvyklá cena	**538 000 Kč**
slovy: Pětsettřicetosmtisíc Kč	

Silné stránky

Jako silné stránky stavby rodinného domu lze hodnotit stav keramických podlah. Jako silnou stránku lze hodnotit propojení studny umožňující využívat vlastní zdroj vody.

Jako silné stránky pozemku parc.č. 8875 lze označit stav stromů, který vykazuje údržbu a je ve stáří, které ještě při vhodných klimatických podmínkách, zaručuje produkci. Orientace stráně severovýchodním směrem zajišťuje opožděné květenství stromů, které v jiných, hlavně osluněných místech, má za příčinu předčasné květenství, které devastují pozdější jarní mrazíky. Pozemek je křížen vzdušným elektrickým vedením VN, které však pro část pozemku, která je určena k zemědělskému využití nepředstavuje omezení v užívání.

Slabé stránky

Slabou stránkou stavby rodinného domu je to, že objekt není na dnešní dobu komplexně zateplen, nejsou vyměněny výplně otvorů. V objektu jsou mrazem poškozené litinové radiátory a nelze určit, jestli neužívání objektu nepoškodilo i další rozvody vody, nebo zápachové uzávěrky zařizovacích předmětů.

Obvyklá cena	**4 234 000 Kč**
slovy: Čtyřimilionydvěstětřicetčtyřitisíc Kč	

Zjištěná cena	**5 862 600 Kč**
Porovnávací hodnota	**3 696 031 Kč**
Hodnota pozemku	**775 865 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemku parc.č. st. 1333 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 470 a pozemků ve funkčním celku parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, je stanovena postup pro určení obvyklé ceny na základě průzkumu, vyhledání a porovnání reálně uskutečněných prodejů rodinných domů v k.ú. Strání za období od 2. poloviny roku 2022 a celého roku 2023. V dané období se neuskutečnil prodej žádného nově vybudovaného domu a všechny domy, které se prodaly, byly již starší výstavby a různého stupně oprav a udržování. Z uskutečněných prodejů byl vytvořen cenový rámec s využitím údajů o zastavěných plochách, byly určeny zastavěné plochy podlaží domů tak, aby bylo možné ceny přepočítat na jednotkové ceny a ty bylo možné vedle celkových cen objektů, velikostí objektů a jednotkových cen zahrnout do porovnání a přistoupit k uskutečnění odhadu obvyklé ceny. Nejdražší prodej evidovaný s cenou 4,7 mil. Kč se uskutečnil sice u staršího, ale lépe situovaného objektu s velkým pozemkem a dalšími stavbami, které umožňují i zřízení komerčních provozoven. Objekt má tak větší rozvojové možnosti dalšího využití, než oceňovaný objekt rodinného domu č.p. 470.

Pozemek parc.č. 8875 je dlouhou řemenovou parcelou, která svou přiléhající částí k nezpevněné části komunikace ulice Záhumenice je zahrnuta do územního plánu k zastavění stavbou pro rodinné bydlení. Šířka pozemku je omezující ale není neřešitelné část pozemku zastavět. Další

část pozemku je osázena řadou ovocných stromů a ze skladby porostů jako jsou slivoně, jeřáb oskeruše, je patrno, že účelem produkce byla výroba destilátu. Ocenění pozemku tak respektuje části, které lze zastavět, část označitelnou jako zahradu, její cenu ovlivňuje skutečnost, že nejde o oplocený pozemek, a na náhorní planině pozemek přechází do lánu travního porostu. Při ocenění je tak vycházeno jak z obvyklé ceny pozemků určených k zastavění, nebo ceny pozemků ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. V případě zemědělské produkční části je cena určena podle cen pozemků obchodovaných se stejným účelem užívání - prodeje zemědělských pozemků zemědělským organizacím

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

1. Výsledné určení obvyklé ceny nemovitých věcí je provedeno oddílně podle vzájemně funkčních celků, tj. stavby rodinného domu č.p. 470 a samostatného pozemku parc.č. 8875, k.ú. Strání.
2. Výsledné hodnoty obvyklé ceny nezohledňují stav neuhrazených závazků a pohledávek, které jsou ručeny oceňovanými nemovitými věcmi.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 1333 o výměře 272 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Strání č.p. 470, rodinný dům, pozemku parc.č. 19/3 o výměře 138 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, pozemku parc.č. 20/6 o výměře 21 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, tvořící s rodinným domem jeden funkční celek,

Rodinný dům č.p. 470, parc.č. st. 1333, parc.č. 19/3, parc.č. 20/6, k.ú. Strání

Obvyklá cena 3 696 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsetdevadesátšesttisíc Kč

2. a pozemku parc.č. 8875 o výměře 4761 m^2, trvalý travní porost,

Pozemek parc.č. 8875, k.ú. Strání

Obvyklá cena 538 000 Kč

slovy: Pětsettřicetosmtisíc Kč

vše vedeno na listu vlastnictví č. 1033 pro obec Strání, část Strání, katastrální území Strání, ke dni zpracování znaleckého posudku?

Obvyklá cena 4 234 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstětřicetčtyřitisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovené hodnoty obvyklých cen nemovitých věcí nezohledňují stav nesplacených závazků a pohledávek, které jsou nemovitými věcmi ručeny.

Zástavní právo smluvní

a) zajištění pohledávky úvěru ve výši 2.320.000,- Kč s příslušenstvím

b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru

c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru

d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 10.9.2021 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k

Parcela: St. 1333, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod V-4001/2021-742**

Pořadí k **16.09.2021 10:00**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod V-4001/2021-742**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod V-4001/2021-742**

° Zákaz zcizení a zatížení

Zástavce coby povinný nesmí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele coby oprávněného nemovitost ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného zástavního práva.

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k

Parcela: St. 1333, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod V-4001/2021-742**

Pořadí k **16.09.2021 10:00**

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Ustanovení znalce	2
Katastrální údaje	9
Mapa územního plánu	1
Údaje o dosažených cenách	4
Fotodokumentace	8

21 D 903/2022 - 250

U S N E S E N Í

Okresní soud v Uherském Hradišti rozhodl JUDr. Gabrielou Bičanovou, notářkou se sídlem v Uherském Hradišti, Mariánské nám. 45, PSČ 686 01, pověřenou tímto soudem jako soudní komisařkou provedením úkonů v řízení o pozůstalosti po

Josefu Guricovi

narozeném 31.7.1972, poslední trvalý pobyt Strání, Záhumenice 470, svobodném, zemřelém 20.5.2022, bez zanechání listiny o právním jednání pro případ smrti, rodné číslo 720731/4620, jehož účastníky jsou:

- pozůst. **matka Marie Guricová,** nar. 16.9.1937, trvale bytem Záhumenice 740, Strání, zastoupena na základě plné moci ze dne 3.7.2022 paní Marií Ježkovou, nar. 30.11.1973, trvale bytem Slavkov 105
- společnost **MONETA Money Bank, a.s.,** se sídlem Praha 4, Vyskočilova 1442/1b, PSČ 140 28, IČO 256 72 720
- společnost **BNP Paribas Personal Finance SA**, odštěpný závod, se sídlem Karla Engliše 5/3208, Praha 5, 150 00, IČ: 038 14 742
- společnost **Home Credit a.s.,** se sídlem Brno, Nové sady 996/25, PSČ 602 00, IČO 269 78 636, zastoupená Mgr. Romanem Pospiechem, LL.M., advokátem
- **Vojenská zdravotní pojišťovna ČR**, se sídlem Praha 9, Drahobejlova 1404/4
- **Finanční úřad pro Zlínský kraj**, Územní pracoviště Uherské Hradiště, se sídlem Uherské Hradiště, Otakarova 1073
- společnost **CREDIT ALLIANCE, SE,** se sídlem Praha 9, Vysočany, Freyova 983/25, PSČ 190 00, IČO 248 05 394

t a k t o :

I.

Okresní soud v Uherském Hradišti **u s t a n o v u j e** znalcem Ing. Vladimíra **Vaculíka**, se sídlem Uherský Brod, Nerudova 303, IČO: 134 02 561, znalce v oboru ekonomie, k vypracování znaleckého posudku k nemovitým věcem, kterými jsou:

– k celku pozemek parcelní číslo **st. 1333** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, v části obce Strání, **č.p. 470**, rod. dům, pozemek parcelní číslo **19/3** zahrada, pozemek parcelní číslo **20/6** ostatní plocha, pozemek parcelní číslo **8875** trvalý travní porost, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 1033 pro **katastrální území Strání**, obec Strání, okres Uherské Hradiště,

Okresní soud v Uherském Hradišti **u k l á d á** znalci, aby určil obvyklou cenu uvedených nemovitých věcí k datu vyhotovení znaleckého posudku a posudek vypracoval písemně do 1 měsíce ode dne, nabytí právní moci tohoto usnesení v třech vyhotoveních a doručil do kanceláře JUDr. Gabriely Bičanové, soudního komisaře, Uherské Hradiště, Mariánské nám. 45 včetně vyúčtování znalečného a případných hotových výdajů.

Znalci se **u k l á d á** aby o termínu provedení odhadu včas vyrozuměl:

- pozůst. **matku Marii Guricovou,** nar. 16.9.1937, trvale bytem Záhumenice 740, Strání, zastoupenou na základě plné moci ze dne 3.7.2022 paní Marií **Ježkovou**, nar. 30.11.1973, trvale bytem Slavkov 105,

Soud podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. ukládá pozůst. matce **Marii Guricové**, prostřednictvím zmocněnkyně, aby poskytla znalci potřebnou součinnost, zejména, aby mu umožnila prohlídku nemovitých věcí a podala nutná vysvětlení.

O D Ů V O D N Ě N Í .

V řízení o projednání dědictví po zemřelém Josefovi Guricovi je nutné stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí.

Vzhledem k tomu, že rozhodnutí ve věci závisí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, soud ustanovil k vypracování znaleckého posudku znalce podle ust. § 127 o.s.ř.

P o u č e n í : Proti výroku číslo 1 tohoto usnesení není odvolání přípustné.
Proti osobě znalce lze vznést námitky do 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení. Jinak má soud za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

Upozornění:

Lhůta stanovená k podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec provést žádaný úkon, je povinen oznámit to příslušným odůvodněním neprodleně soudu. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popř. uložení pořádkové pokuty ve výši do 50.000,- Kč, podle ustanovením § 53 odst. 1 o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci nebo k účastníkům nebo jejich zástupcům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností je trestné podle § 346 zákona č. 40/2009 Sb. v platném znění trestní zákoník.

Okresní soud v Uherském Hradišti
dne 30.11.2023

JUDr. Gabriela Bičanová, v.r.
notářka

Za správnost vyhotovení:
Radka Vebrová, notářská tajemnice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.12.2023 17:15:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592617 Strání**

Kat.území: **756113 Strání** List vlastnictví: **1033**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání	**720731/4620**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1333	**272**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Strání, č.p. 470, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1333**				
19/3	**138**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**rozsáhlé chráněné území**
20/6	**21**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**rozsáhlé chráněné území**
8875	**4761**	**trvalý travní porost**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

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 Zástavní právo smluvní

a) zajištění pohledávky úvěru ve výši 2.320.000,- Kč s příslušenstvím
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 10.9.2021 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k

Parcela: St. 1333, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**

V-4001/2021-742

Pořadí k **16.09.2021 10:00**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**

V-4001/2021-742

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *14.12.2023 17:15:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592617 Strání**
Kat.území: **756113 Strání** List vlastnictví: **1033**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**
V-4001/2021-742

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  Zástavce coby povinný nesmí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele coby oprávněného nemovitost ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného zástavního práva.
  Oprávnění pro
  CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 24805394
  Povinnost k
  Parcela: St. 1333, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**
V-4001/2021-742

Pořadí k **16.09.2021 10:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: 20/6

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu (vznikla z KN st. p.č. 1333 a KN p.č. 19/2 v řízení Z-4353/2022-742)
  Povinnost k
  Parcela: St. 1333

- **Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti**
  povinná osoba: Gurica Josef, r.č.720731/4620
  Povinnost k
  Parcela: St. 1333, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Vyrozumění notáře o zápisu nemovitostí do seznamu likvidační podstaty 21D-903/2022 ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 14:46:54. Zápis proveden dne 19.09.2023.**
Z-3246/2023-742

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-191/2021-742	**Parcela: 20/6**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *14.12.2023 17:15:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592617 Strání**
Kat.území: **756113 Strání** List vlastnictví: **1033**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2001.**
  V-1354/2001-742
  Pro: **Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání** *RČ/IČO:* **720731/4620**
- **Smlouva kupní ze dne 14.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 08:06:35. Zápis proveden dne 08.08.2019.**
  V-2569/2019-742
  Pro: **Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání** *RČ/IČO:* **720731/4620**
- **Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 032964/2021 - příloha 6-78 ze dne 13.07.2021. Právní moc ke dni 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 14:23:17. Zápis proveden dne 29.07.2021.**
  Z-832/2021-742
  Pro: **Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání** *RČ/IČO:* **720731/4620**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
8875	**72044**	**1729**
	74911	**717**
	75441	**2315**

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 14.12.2023 17:17:31*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 https://www.cuzk.cz/.

Koordinační ortofoto katastrální mapy

Orotfoto katastrální mapy RD č.p. 470

Ortofoto pozemku parc.č. 8875, k.ú. Strání

Katastrální údaje platné v době nabytí vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2022 00:00:00*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592617 Strání**
Kat.území: **756113 Strání** List vlastnictví: **1033**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo
Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání **720731/4620**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1333	**121**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Strání, č.p. 470, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1333**				
19/2	**123**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
19/3	**138**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
20/6	**24**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	**rozsáhlé chráněné území**
8875	**4761**	**trvalý travní porost**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

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 Zástavní právo smluvní

a) zajištění pohledávky úvěru ve výši 2.320.000,- Kč s příslušenstvím
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 10.9.2021 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro
CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 24805394

Povinnost k
Parcela: St. 1333, Parcela: 19/2, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**
V-4001/2021-742

Pořadí k **16.09.2021 10:00**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2022 00:00:00*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592617 Strání**
Kat.území: **756113 Strání** List vlastnictví: **1033**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**
V-4001/2021-742

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**
V-4001/2021-742

o **Zákaz zcizení a zatížení**
Zástavce coby povinný nesmí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele coby oprávněného nemovitost ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného zástavního práva.
Oprávnění pro
CREDIT ALLIANCE , SE, Freyova 983/25, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 24805394
Povinnost k
Parcela: St. 1333, Parcela: 19/2, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6, Parcela: 8875

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Uherský Brod**
V-4001/2021-742

Pořadí k **16.09.2021 10:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájena obnova katastrálního operátu mapováním na části k.ú.: OO-1/2016-742**
Povinnost k
Parcela: St. 1333, Parcela: 19/2, Parcela: 19/3, Parcela: 20/6

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*
o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**
ZDŘ-191/2021-742 **Parcela: 20/6**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2001.**
V-1354/2001-742

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2022 00:00:00*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592617 Strání**
Kat.území: **756113 Strání** List vlastnictví: **1033**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: **Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání** *RČ/IČO:* **720731/4620**

o **Smlouva kupní ze dne 14.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2019 08:06:35. Zápis proveden dne 08.08.2019.**

V-2569/2019-742

Pro: **Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání** *RČ/IČO:* **720731/4620**

o **Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 032964/2021 ze dne 13.07.2021. Právní moc ke dni 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 14:23:17. Zápis proveden dne 29.07.2021.**

Z-832/2021-742

Pro: **Gurica Josef, Záhumenice 470, 68765 Strání** *RČ/IČO:* **720731/4620**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
19/2	**72044**	**123**
19/3	**72044**	**138**
8875	**72044**	**1729**
	74911	**717**
	75441	**2315**

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

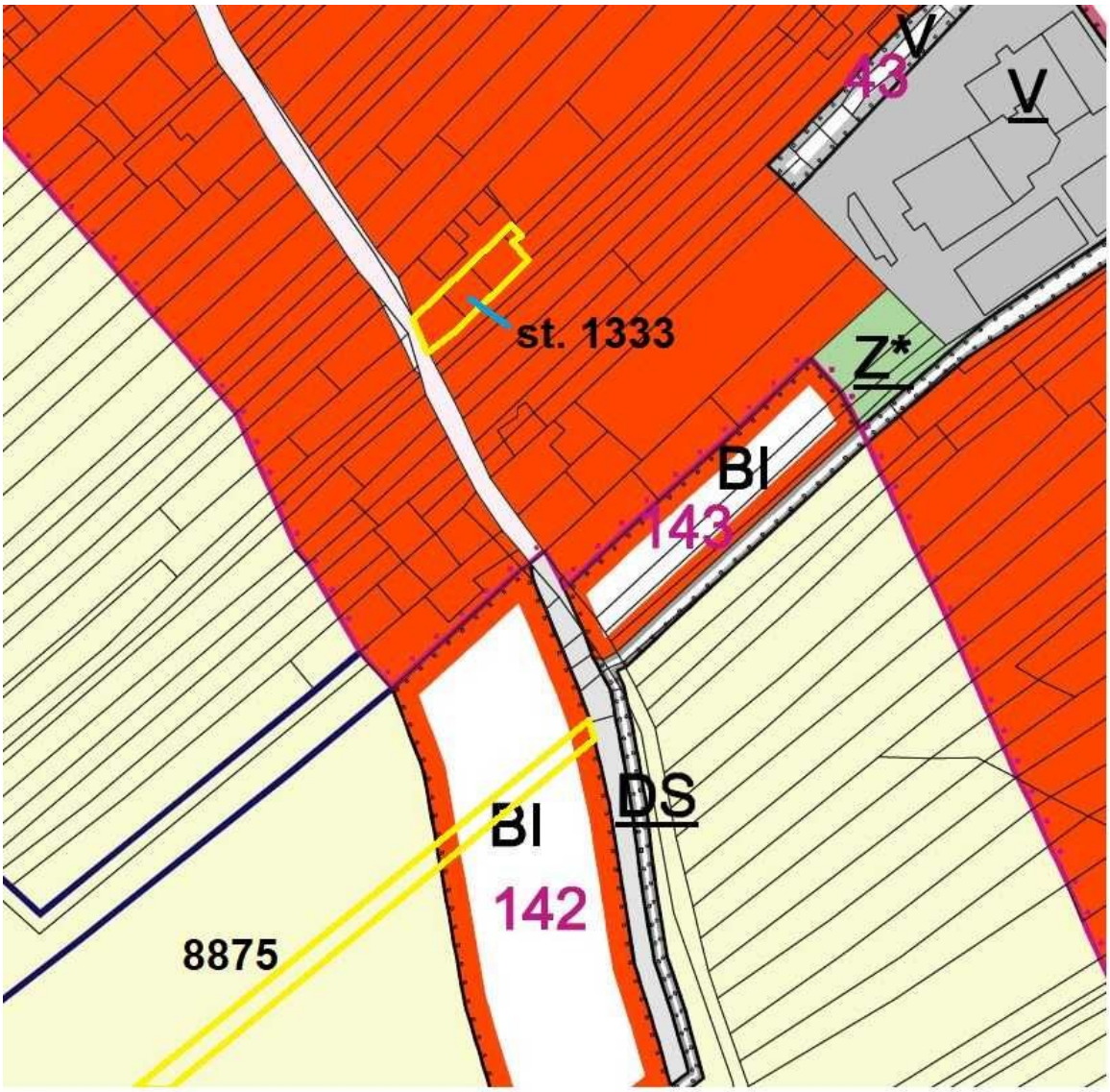
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.12.2023 10:43:55*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 https://www.cuzk.cz/.

Mapa územního plánu



BI	BI	PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
DS	DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR. PRO SILNIČNÍ DOPRAVU
Z*	Z*	PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ
V	V	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 04.01.2024 10:15

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** *Obec:* **592617 Strání**
Kat. území: **756113 Strání**

Pozemek: **St. 1033, LV 323** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 824, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 12:40:27. Zápis proveden dne 23.03.2023. **V-695/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 1033, LV 323** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 824, rod.dům**; **2977/7, LV 323**

Pozemek: **St. 113/2, LV 2792** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 273, rod.dům** dražba podílů
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.700.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 10:30:00. Zápis proveden dne 28.12.2022. **V-3911/2022-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 113/2, LV 2792** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 273, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.450.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 160DD-7/2021 -11 ze dne 13.10.2021. Právní moc ke dni 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 08:14:08. Zápis proveden dne 14.12.2021. **V-4935/2021-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 113/2, LV 2792** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 273, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2021 09:45:00. Zápis proveden dne 03.08.2021. **V-2874/2021-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 113/2, LV 2792** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 273, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 09:30:00. Zápis proveden dne 30.12.2020. **V-4351/2020-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 113/2, LV 2792** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 273, rod.dům**

Pozemek: **St. 191/4, LV 648** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 37, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 10:22:21. Zápis proveden dne 19.07.2022. **V-2201/2022-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 191/4, LV 648** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 37, rod.dům**; **178/2, LV 648**

Pozemek: **St. 484, LV 3321** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 361, rod.dům** starý dům ve špatném stavu
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 15:06:10. Zápis proveden dne 14.12.2023. **V-3763/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 484, LV 3321** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 361, rod.dům**

Pozemek: **St. 557, LV 3296** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 194, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.100.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní č. 1944 ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 14:10:30. Zápis proveden dne 01.02.2023. **V-83/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 557, LV 3296** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 194, rod.dům**; **6224/73, LV 3297**

Vyhotovil: VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 04.01.2024 10:37
strana 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 04.01.2024 10:15

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** *Obec:* **592617 Strání**
Kat. území: **756113 Strání**

Pozemek: **St. 571, LV 310** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 412, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.761.645,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 13:28:37. Zápis proveden dne 27.10.2023.	**V-3084/2023-742**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 571, LV 310** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 412, rod.dům**; **2977/1, LV 310**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 04.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2016 12:00:47. Zápis proveden dne 28.07.2016.	**V-2799/2016-742**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 571, LV 310** *Součástí je stavba:* **Květná, č.p. 412, rod.dům**; **2977/1, LV 310**

Pozemek: **St. 596, LV 43** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 469, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **273.333,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 030EX-9507/2019 -77 ze dne 08.06.2023. Právní moc ke dni 05.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 14:20:39. Zápis proveden dne 18.08.2023.	**V-2336/2023-742**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 595, LV 43** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, rod.dům**; **St. 596, LV 43** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 469, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **295.333,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 177EX-76/2016 -272 ze dne 10.11.2022. Právní moc ke dni 07.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 13:43:07. Zápis proveden dne 28.02.2023.	**V-396/2023-742**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 595, LV 43** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, rod.dům**; **St. 596, LV 43** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 469, rod.dům**

Pozemek: **St. 881, LV 3293** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 637, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.590.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2023 10:21:31. Zápis proveden dne 07.11.2023.	**V-3219/2023-742**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 881, LV 3293** *Součástí je stavba:* **Strání, č.p. 637, rod.dům**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 04.01.2024 13:35

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** *Obec:* **592617 Strání**
Kat. území: **756113 Strání**

Pozemek: **11103, LV 3316**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **187.500,00 CZK** 394,74 Kč/m2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní UZSVM/BUH/317/2023-BUHM ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 09:42:00. Zápis proveden dne 05.10.2023. **V-2798/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **11103, LV 3316** výměra pozemku 475 m2

Pozemek: **3126/1, LV 1193**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.980,00 CZK** 24,15 m2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní SPU 391183/2023/525104/Mal ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 08:35:00. Zápis proveden dne 05.12.2023. **V-3623/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3126/1, LV 1193**; **3127/1, LV 1193** výměra pozemků: 34+462 = 496 m2

Pozemek: **3501/7, LV 3320**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **50.000,00 CZK** 413, 22 Kč/m2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 13:04:46. Zápis proveden dne 13.12.2023. **V-3693/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3501/7, LV 3320** výměra pozemku 121 m2

Pozemek: **3811/1, LV 3241**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **30.450,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 11:12:23. Zápis proveden dne 13.01.2022. **V-5493/2021-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3809, LV 3240**; **3811/1, LV 3241**; **10793, LV 3241**; **10795, LV 3240**; **10796, LV 3240**; **10798, LV 3241**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **55.500,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 11:07:53. Zápis proveden dne 10.12.2021. **V-4910/2021-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3809, LV 3240**; **3811/1, LV 3241**; **10793, LV 3241**; **10795, LV 3240**; **10796, LV 3240**; **10798, LV 3241**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **20.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 09:20:00. Zápis proveden dne 10.08.2021. **V-2980/2021-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3809, LV 3240**; **3811/1, LV 3241**; **10793, LV 3241**; **10795, LV 3240**; **10796, LV 3240**; **10798, LV 3241**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 18.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2020 13:50:27. Zápis proveden dne 10.07.2020. **V-2053/2020-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **PK** **3811/1, LV 3200**

Pozemek: **6811, LV 3301**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK** 377,0,7 Kč/m2
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 09:52:24. Zápis proveden dne 28.03.2023. **V-711/2023-742**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **4202/3, LV 3301**; **4202/4, LV 3301**; **6811, LV 3301** výměra pozemků: 2256+ 2660+388=5304 m2

Vyhotovil: VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 04.01.2024 13:57
strana 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 04.01.2024 13:35

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** *Obec:* **592617 Strání**
Kat. území: **756113 Strání**

Pozemek: **8882, LV 2810**

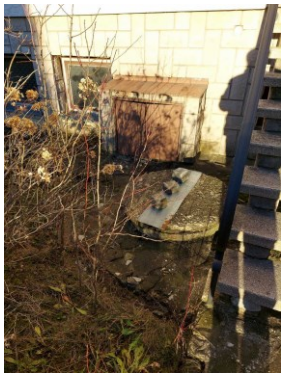
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1,00 CZK**

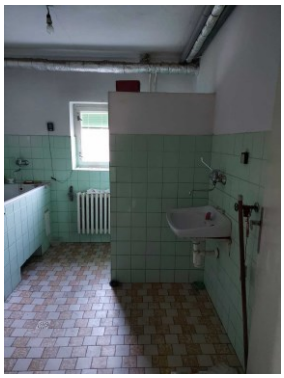
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 15:10:37. Zápis proveden dne 03.11.2022.	**V-3329/2022-742**

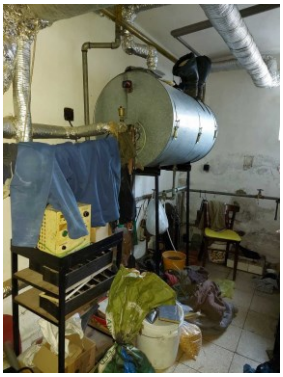
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

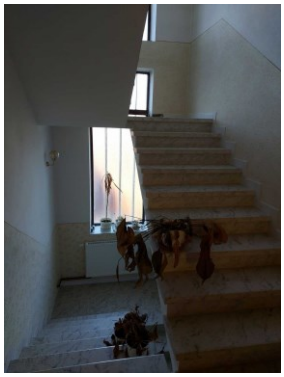
pozemky: **8882, LV 2810**

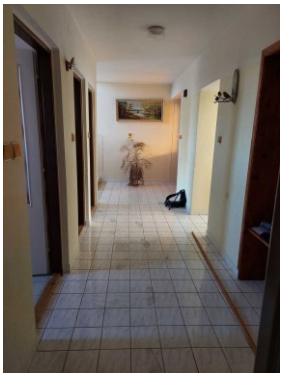
Fotodokumentace RD č.p. 470, ul Záhumenice, Strání

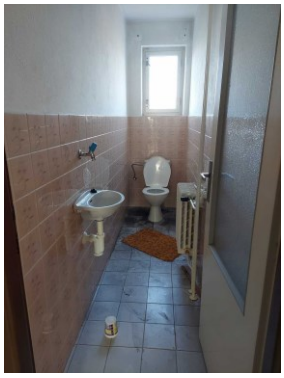


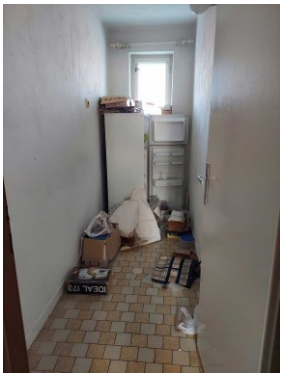


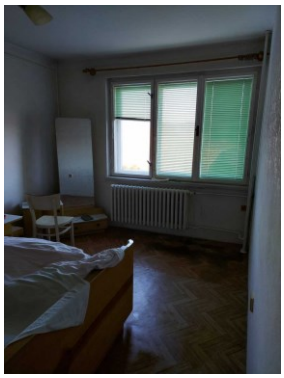


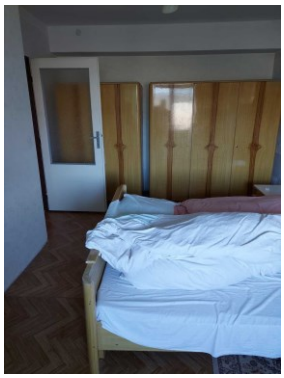


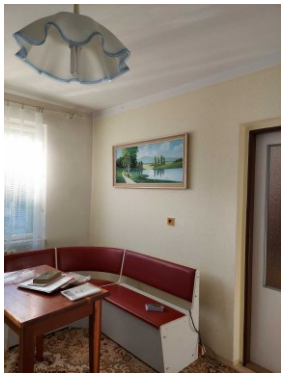


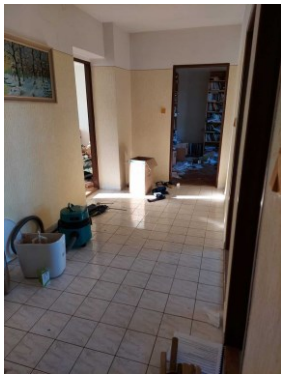


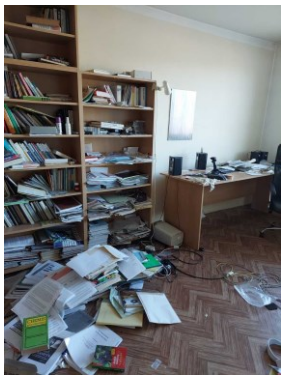


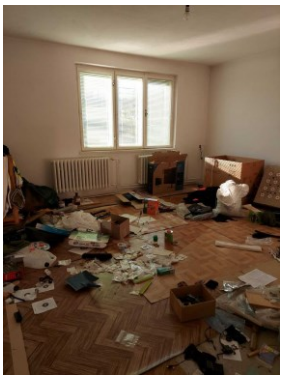


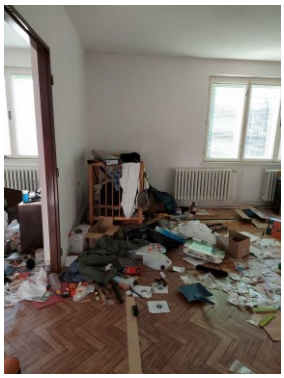


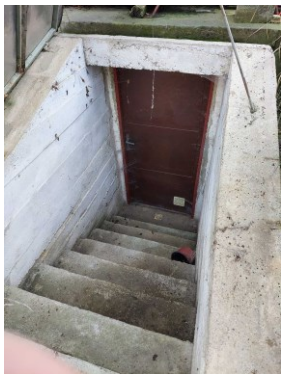




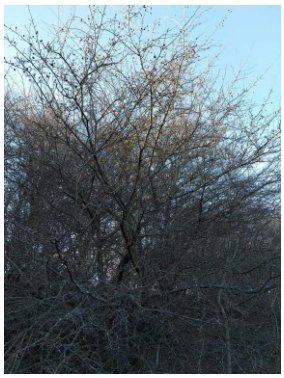








Fotodokumentace pozemku parc.č. 8875, k.ú. Strání



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

DOLOŽKA ZNALCE:

1. Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu:
   „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku."

2. Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:
   „ Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit."

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedením Ministerstvem spravedlnosti v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců dne 11.2.2019.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083462/2023 (431/2023).

V Uherském Brodě 4.1.2024

Digitálně podepsal/a Ing. Vladimír Vaculík
DN: C=CZ, OID.2.5.4.97=NTRCZ-47114983, O="Česká pošta, s.p.", CN=PostSignum Qualified CA 4
Důvod: Jsem autorem tohoto dokumentu
Datum: čtvrtek 4. leden 2024 20:19:26

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Vaculík
Nerudova 303
688 01 Uherský Brod

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.2.