ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002657/2025 (520/2025)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí pozemka parcelní číslo **st. 298/1,** zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, v části obce Podolí, **č.p. 88**, rod. dům, pozemku parcelní číslo **st. 298/2,** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba **bez čp/če,** jiná st., pozemku parcelní číslo **140** zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo **97** pro **katastrální území Podolí nad Olšavou**, obec Podolí, okres Uherské Hradiště, ke dni vyhotovení 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 1181/2023

OBVYKLÁ CENA	**3 535 000 Kč**

Počet stran: 59 **Počet vyhotovení:** 7 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 29.01.2025 **Vyhotoveno:** V Uherském Brodě 29.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí pozemku parcelní číslo **st. 298/1,** zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, v části obce Podolí, **č.p. 88**, rod. dům, pozemku parcelní číslo **st. 298/2,** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba **bez čp/če,** jiná st., pozemku parcelní číslo **140** zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo **97** pro **katastrální území Podolí nad Olšavou**, obec Podolí, okres Uherské Hradiště, ke dni vyhotovení znaleckého posudku?

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely pozůstalostního řízení.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.01.2025 za přítomnosti p. Michaely Navrátilové.

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 se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku, a dokumentaci územního plánu, vyhledávání ochranný pásem.
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka pozemku a stavby.
5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 370/2024 Sb. tak, že je součástí znaleckého posudku ocenění nemovitých věcí za účelem stanovení zjištěné ceny (administrativní ceny), dle § 1c aktuálně platného znění vyhlášky.
6. Vyhledávání v katastrální evidenci realizace prodejů pozemků v obci Podolí, k.ú. Podolí nad Olšavou, a přiléhajících katastrálních území tak, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejblíže oceňovaným nemovitým věcem, 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 druhé poloviny roku 2023 a roku 2024, optimální je 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. 370/2024 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 listu vlastnictví č. 97 ke dni 23.1.2025 pro obec Podolí, k.ú. Podolí nad Olšavou
6. Katastrálních mapy získaný z www.nahlizenidokn.cz
7. Územní plán Obce Boršice
8. Cenové údaje o prodejích porovnatelných nemovitých věcí z katastrální evidence, pokud se podaří nalézt uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí v obci Podolí,
9. Fotodokumentace z místního šetření.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro zpracování z veřejných rejstříků lze považovat za věrohodné. Pro určení obvyklé ceny, nebo tržní hodnoty, nejsou k dispozici přesné údaje o nemovitých věcech zařazených do porovnávání nemovitých věcích jejichž prodejní ceny jsou získány z údajů o dosažených cenách, a 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. 370/2024 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. 370/2024 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. Uplatnění indexů je třeba posoudit s ohledem na reálný vývoj cen, kdy za poslední období ceny stagnovaly, nebo docházelo k tzv. zastropování cen, kdy ceny nerostly úměrně s velikostí nemovité věci, ale narážely na příjmové možnosti kupujících schopných splácet poskytnuté úvěry na zakoupení.

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.

Je-li přistoupeno k určení tržní hodnoty, je vyžadováno uskutečnění alespoň dvou z výše uvedených postupů ocenění a to buď věcného nákladového ocenění v kombinaci s výnosovým oceněním, nebo porovnávacím s tím, že je úkolem znalce učinit výsledný odhad tržní hodnoty ze získaných dílčích výsledků.

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

Stanovení zjištěné (administrativní) ceny nemovitých věcí je řešeno dle vyhlášky. Objekty jsou oceňovány jako stavby rodinného domu dle § 13 vyhlášky nákladovým způsobem z důvodu zanedbaného stavu staveb. Venkovní úpravy a vedlejší stavby dle § 16 vyhlášky, studna dne § 19 vyhlášky. Pozemky jsou řešeny jako pozemky stavební, tvoří jeden funkční celek, ocenění je dle § 4

odst.1a vyhlášky, trvalé porosty jsou oceněny zjednodušeným způsobem dle § 47 vyhlášky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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 se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku, a dokumentaci územního plánu, vyhledávání ochranný pásem.
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka pozemku a stavby.
5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 370/2024 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 pozemků v obci Podolí, k.ú. Podolí nad Olšavou, a případně i v přiléhajících katastrálních územích tak, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejblíže oceňovaným nemovitým věcem, 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 druhé poloviny roku 2023 až do konce roku 2024, optimální je 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 a pohyb cen na trhu s nemovitými věcmi.
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.

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. 370/2024 Sb.
2. Pro potřeby určení obvyklé ceny pozemku a pozemků, jejichž součástí je stavba rodinných domů, je přistoupeno k 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 druhé poloviny roku 2023 až konce roku 2024, není-li dostatek vhodných nemovitých věcí vhodných pro zařazení do přímého porovnání, 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 nutné, aby cena byla upravena prostřednictvím indexu inflace, nebo prostřednictvím index růstu cen nemovitostí evidovaných hypotečními bankami.
4. Prostřednictvím čísla popisného jsou domy vyhledány v mapách www.mapy.cz, kde se získají údaje o poloze, druhu stavby, počtu podlaží a je možné stanovit předpokládané stáří objektu, není -li k dispozici z údajů vedených v RUIÁNu 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, převodů mezi osobami blízkými, nebo jsou součástí prodeje 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, nebo plochy pozemku bez zastavění stavbou, 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 blížícímu vyskytujícímu prodeji obdobné nemovité věci a dosažená cena má nejlepší vypovídací hodnotu o obvyklé ceně.
10. 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.
11. Zpracování grafických a mapových podkladů a sestavení grafických vstupů do znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Podolí, k.ú. Podolí nad Olšavou
Adresa nemovité věci:	Podolí 88, 686 04 Podolí

Vlastnické a evidenční údaje

Patrik Navrátil, nar. 19.3.1992, Podolí 88, 686 04 Podolí, LV: 97, podíl 1 / 1

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*
Vlastnické právo
Navrátil Patrik, č.p. 88, 68604 Podolí **920319/5716**
B *Nemovitosti*
Pozemky *Způsob ochrany*
Parcela *Výměra[m2]* *Druh pozemku* *Způsob využití*
St. 298/1 312 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **Podolí, č.p. 88, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 298/1**
St. 298/2 172 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 298/2**
140 713 zahrada **zemědělský půdní fond**

Zástavní právo smluvní
- dluhy do výše 2 000 000,00 Kč
- budoucí dluhy do výše 2 000 000,00 Kč, vzniklé do 23.03.2055
Oprávnění pro
Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617
Povinnost k
Parcela: St. 298/1, Parcela: St. 298/2, Parcela: 140
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-3981/2021-711

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-7402/2024-711 *Pořadí k* **02.06.2021 12:28**
Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46.**
Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště
V-3981/2021-711
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00.**
Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště
V-7402/2024-711
Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46.**
Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště
V-3981/2021-711
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00.**
Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště
V-7402/2024-711
Zákaz zatížení
- zákaz zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu banky
- doba trvání: do zániku zástavního práva
Oprávnění pro
Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617
Povinnost k
Parcela: St. 298/1, Parcela: St. 298/2, Parcela: 140
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-3981/2021-711
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-7402/2024-711 *Pořadí k* **02.06.2021 12:28**
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti *Povinnost k*
Parcela: St. 298/1, Parcela: St. 298/2, Parcela: 140
Listina **Vyrozumění likvidačního správce o zápisu nemovitostí do seznamu likvidační podstaty 21 D 1181/2023, Nd 315/2023 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 11:09:45. Zápis proveden dne 02.12.2024.**
Z-6032/2024-711
Listina
o Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 14:42:41. Zápis proveden dne 22.07.2021.
V-4720/2021-711 *Pro:* **Navrátil Patrik, č.p. 88, 68604 Podolí** *RČ/IČO:* **920319/5716**

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace vedená ve veřejných rejstřících a předložená ke zpracování znaleckého posudku odpovídá skutečnosti. Dokumentace vedená v katastrálních mapách vyznačující obvod stavby neodpovídá skutečnosti v tom, že ve dvorní části je hospodářská zaměřena po obvodu střechy a nikoliv obvodu zdiva, do zastavěné plochy jsou tak zahrnuty i přístřešky tvořené přesahem střechy.

Místopis

Obec Podolí, okres Uherské Hradiště, k.ú. Podolí nad Olšavou, se nachází ve vzdálenosti 5,5 km jihovýchodně od Uherského Hradiště. Uvádí se, že má 896 obyvatel. Východní část obce tvoří Průmyslová zóna. Příjezd do průmyslové zóny je místní komunikací vedoucí obcí. K průmyslové zóně není dopravní napojení na silnici I. třídy E 50.

V obci je obecní úřad, mateřská a základní škola, obchod, lékař, sportovní vybavení, knihovna, kulturní dům.

V obci se nachází inženýrské sítě - vodovod, plyn, elektrické rozvody. Průmyslová zóna nemá napojení na veřejnou kanalizaci, aktuálně se dobudovává napojení na čistírnu odpadní vod. Budovaná kanalizace přetíná zahradu parc.č. 140, k.ú. Podolí nad Ošavou, a umožní pozemky se stavbami odkanalizovat s napojením do čistírny odpadních vod.

Celkový popis nemovité věci

Stavba rodinného domu č.p. 88, parc.č. st. 298/1, k.ú. Podolí nad Olšavou, se nachází v okrajové části obce, pozemek přiléhá k silnici, která před vybudováním obchvatu, byla součástí silnice první třídy E50. Silnice pokračuje do obce Míkovice a Kunovice. Pozemky s domem a navazující hospodářskou stavbou a zahradou tak směřují od silnice ke korytu řeky Olšava a tvoří řemenovou parcelu. Za stavbou rodinné domu navazuje hospodářská vedlejší stavba átriového L půdorysu sestávající se dvou na sebe navazujících částí. Stavba přetínající šířku pozemku s tím, že je ve stavbě zřízen průchod, představuje část pro letní užívání, a průchodem se pak dostává k podélné části podél hranice pozemku, která měla hospodářskou funkci chlívků pro chov domácích zvířat a skladů zemědělských produktů a krmení pro zvířata. Kolem podélné části hospodářské stavby je zpřístupnění zahrady.

Stavba rodinného domu byla projektována a už v roce 1954. Stavba byla povolena v roce 1959. Jako stav dokončení ve stávajícím provedení je uváděn datum v RUIÁNu, že stavba byla dokončena do konce roku 1965. Vybudování ústředního topení a dodatečná oficiální kolaudace je z roku 1980, ze dne 12.12.1980, což lze považovat za rok, ve kterém byly provedeny i další stavební úpravy a objekt svým provedením odpovídá tomu období roku 1980. Ústřední vytápění bylo plynofikováno včetně zřízení plynových rozvodů v domě v roce 1996, povolením ze dne 14.2.1996. Dle projektu plynofikace bylo uvažováno se zřízením další kuchyně do podkroví, čímž by byl dům řešen jako rodinný dům se dvěma byty. K dokončení však nedošlo.

Stavba domu je celoplošně podsklepená stavba se dvěma nadzemními podlažími s tím, že druhé nadzemní podlaží je z části plochy podkrovím. Stavba je založena na betonových základech s hydroizolací. Obvodové zdivo je keramických cihel a bloků tl. 40 cm, stropy jsou hurdiskové s nosným ocelovým nosníkem. Zastření je dřevěným trámovým krovem s valbami. Krytina je z keramických tašek, je provedeno kompletní klempířské lemování a klempířské konstrukce. Střecha je vybavena bleskosvodem a anténním systémem. Okapy a svody jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky jsou jádrové vápenné, sokl je z cementové omítky. Vnitřní omítky jsou vápenné jádrové, vnitřní obklady jsou v koupelně a WC. V koupelně je osazena zazděná vana, schází umývadlo. WC je splachovací. Podlahy obytných místností v I. nadzemním podlaží jsou z dřevěných parket (vlýsů), ve druhém nadzemním podlaží jsou v pokojích podlahy z prken na sraz a s PVC. Podlahy ostatních místností jsou z PVC, litého teraca, včetně schodiště, a cementového gletovaného potěru. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené osazené do kovových zárubní. Venkovní okna jsou rámová dvojitá (kastlová), sklepní okýnka jsou kovová s jednoduchým zasklením. Výplně otvorů jsou vhodné k výměně. Vytápění domu je ústřední, plynovým kotlem, ohřev teplé vody zajišťuje plynový zásobníkový ohřívač. Instalace z roku 1996. Elektřina je třífázová, rozvod zemního plynu je realizován do kotelny a přívody ke sporákům v kuchyni v I. nadzemním podlaží, a potrubí je vyvedeno i do II. nadzemního podlaží, kuchyně však není instalována. Objekt nemá napojení na kanalizaci a likvidace splaškových a odpadních vod probíhala

trativodem do řeky Olšavy. Kuchyňská linka v I. nadzemním podlaží není vybavena spotřebiči. Koupelna je vybavena vanou, schází umývadlo. WC je v samostatné místnosti vedle koupelny v I. nadzemním podlaží.

Objekt rodinného domu sestává z podzemního podlaží přístupného z úrovně dvora. Vstupuje se do prádelny s instalovanou vanou a otevřeným kotlem na vyvařování prádla s napojením do komína. Prádelnou se prochází do chodby se schodištěm do I. NP a vstupuje se do sklepních místností sloužících jako sklady a kotelna. Pod vstupní verandou je ze dvora přístupný sklad. Do I. nadzemního podlaží je možné vystoupat jednoramenným schodištěm z podzemního podlaží, nebo je vstup zajištěn ze schodiště z proluky sloužící jako průjezd mezi domem a hranicí pozemku. Z verandy se vchází do chodby (předsíně), ze které vpravo jsou vstupy do místnosti WC, na ni navazující spíže a dále sousedící koupelny. Chodbou se přímo vchází do pokoje. Z chodby vlevo je vstup do kuchyně, která je průchozí do ložnice. Proti dveřím do koupelny na chodbě je nástup na zatočené dvouramenné schodiště vedoucí do II. nadzemního podlaží - podkroví. Z podesty II. nadzemního podlaží je přímý vstup do pokoje, podlaha prkenná, oknem orientovaným na jih do ulice, spojeného s kuchyňským koutem, za kterým je sklad ve střešním zešikmení, a kuchyňským koutem se prochází vlevo do pokoje orientovaného do dvora a zahrady, podlaha z PVC, ze kterého se vstupovalo na terasu vytvořenou ze střechy verandy. Vpravo z podesty jsou dveře do půdního prostoru.

Stav objektu nevykazuje statické vady, nebo významné poškozování vlhkostí, mimo kout sklepa, kde je opadaná omítka, stav lez přisoudit i vlivu srážení vzdušné vlhkosti v letních obdobích na studeném povrchu stěny. Dům vykazuje zanedbanou rekonstrukci a modernizaci, kterou domy prodělávají v cyklech délky obvykle 30-ti let.

Ve dvoře mezi stavbou rodinného domu a hospodářskou stavbou se nachází studna s ruční pumpou, která neslouží k zásobování vodou. Zpevněné plochy jsou poškozené a prorostlé pnoucími porosty, které narušují soudržnost ploch a pro bezpečné užívání, bez nebezpečí zakopnutí, je bude nutné vyměnit a předláždit.

Hospodářská átriová budova, která uzavírá dvorní část a odděluje dvůr domu od zahrady, dle použitých stavebních prvků a konstrukčních řešení lze datovat do stejného období vzniku rodinného domu. Hospodářskou budovu lze rozčlenit na dvě části. Dvorní část je řešena jako letní kuchyně, dílna, a je podsklepena tak, že je ve sklepě instalován i krb. Sklep byl řešen tak, aby umožňoval degustaci domácích produktů. Vedle tohoto souboru místností je vytvořen průchod do zahrady. Za průchodem navazuje místnost se vstupem do udírny, místnost se suchou toaletou, a sklad. Do zahrady objekt pokračuje podél hranice pozemku. Do objektu zasahuje místnost z letní kuchyně. Ke štítu této místnosti je řešena přístavba tak, že má společnou střechu. Jde o část podsklepenou se sklepem na uskladňování brambor a nad sklepem je místnost určená ke skladování, která je přístupná z neuzavřené podélné chodby se schody. Nejnižší dvorní část uzavírá dvoupodlažní objekt, který má ve spodním podlaží, ze kterého se prochází do zahrady umístěny chlívky pro chod domácích zvířat a horní podlaží má jednu půdní místnost určenou ke skladování sena a krmení pro zvířata. Z chlívku, kde ve štítové stěně jsou dveře do zahrady je k tomuto štítu přistaven výběh pro drobné zvířectvo - drůbež a králíky. Naproti podélné části hospodářské stavby, navazující za objekty vpravo od průchodu jsou instalovány dva výběhy pro psy podél protější hranice pozemku. Prostor mezi hospodářskou stavbou a výběhy pro psy se nacházejí pozůstatky kotců pro chov nutrií, které jsou ve stavu vyžadujícím jejich rozebrání již z důvodu zřízení připojovací kanalizace ke kanalizačnímu řadu vedeného zahradou. Na konci zahrady sousedícím s korytem řeky Olšava se nachází pozůstatek výběhu pro ovce, který je poškozen. Mezi hospodářskou stavbou a výběhem pro ovce se nachází dochovaná zahradní kůlna.

Na pozemku zahrady se nachází neudržované trvalé porosty ovocných stromů, nachází se zde vzrostlý smrk. Oplocení pozemku je pletivovým plotem v neudržovaném stavu a funkci rozhrady plní pnoucí se porost.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky parc.č. st. 298/1, parc.č. st. 298/2 a parc.č. 140, k.ú. Podolí nad Olšavou
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům č.p. 88, parc.č. st. 298/1, k.ú. Podolí nad Olšavou
   1.3. Hospodářská budova bez čp/eč - společenská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou
   1.4. Hospodářská budova bez čp/eč - hospodářská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou
   1.5. Přípojka vody DN 25 mm
   1.6. Kopaná studna s ruční pumpou
   1.7. Výběhy pro psy
   1.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
   1.9. Zahradní kůlna
   1.10. Výběh pro drobné zvířectvo a drůbež
   1.11. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Rodinný dům č.p. 88, Podolí nad Olšavou

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. 188/2019 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 nezastavěného pozemku.

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 v aktuálně platném znění, 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 o 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. Další metoda je výnosové ocenění.

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.

K oceňované části jsou 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. Metoda přímého porovnání aplikovaná pro určení obvyklé ceny pozemků, jejichž součástí jsou stavby, vychází ze skutečnosti, že stavební objekty jsou kompletní, dokončené. Na trhu nelze uskutečnit prodej pozemku s vyznačením stavby, která by nebyla dokončena, podmínkou zápisu novostavby do katastru je to, že stavba je kolaudována. Jediné objekty, které lze do katastrálních map zaevidovat jsou objekty s vymezenými rozestavěnými jednotkami.

Při zpracování znaleckého posudku např. nelze k posouzení stavu objektu svévolně rozhodnout o tom, že dochované části objektu jsou zbořeništěm. Takovéto rozhodnutí nepodložené rozhodnutím stavebního úřadu by vedlo ke spekulativním postupům při oceňování, kdy by zadavatel znaleckého posudku mohl výši hodnoty nemovité věci ovlivnit tím, že by prohlásil, že zachované části stavby odstraní. Ocenění odstraňované stavby představuje vyčíslení předpokládaných nákladů na odstraňování a tím snížení hodnoty nemovité věci. Následně pak ze strany vlastníka nemusí dojít k reálnému odstranění, ale naopak k dalšímu využívání. V případě, že by odstranění stavby bylo doloženo rozhodnutím o odstranění stavby, musí stavebník stavbu realizovat, aby již splňovala nové podmínky kladené na výstavbu. V případě, výše uvedeného zachování pozůstatků stavby, dává možnost stavební činnost řešit jako udržovací práce a tedy jednodušší úkony spojené se stavební činností a menší nároky na uplatnění nových podmínek kladených na výstavbu. Proto nelze při zpracování znaleckého posudku znalcem svévolně rozhodovat, zda bude pozůstatek stavby označen jako stavba k odstranění a náklady na odstranění odečíst z hodnoty oceňované nemovité věci.

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. 370/2024 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. Do porovnání lze zahrnovat uskutečněné prodeje nemovitých věcí s obdobným účelem využití a užívání.

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

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 88, parc.č. st. 298/1, Podolí nad Olšavou
Adresa předmětu ocenění:	Podolí 88
	686 04 Podolí
LV:	97
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Podolí
Katastrální území:	Podolí nad Olšavou
Počet obyvatel:	896

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 393,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **822,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}918}$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}929}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}853}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,929**

1. Pozemky parc.č. st. 298/1, parc.č. st. 298/2 a parc.č. 140, k.ú. Podolí nad Olšavou

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 197,00 m^2

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

R = (200 + 0,8 * 1 197,00) / 1 197,00 = **0,967**

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,929**

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 * 0,929 = **0,929**

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	822,-	0,929		763,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 298/1	312	763,64	
Redukční koeficient R = 0,967				738,44	230 393,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 298/2	172	763,64	
Redukční koeficient R = 0,967				738,44	127 011,68
§ 4 odst. 1	zahrada	140	713	763,64	
Redukční koeficient R = 0,967				738,44	526 507,72
Stavební pozemky - celkem			1 197		**883 912,68**

1.2. Rodinný dům č.p. 88, parc.č. st. 298/1, k.ú. Podolí nad Olšavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
Podzemní podlaží	8,60*12,0 =	103,20	2,50 m
I. Nadzemní podlaží	8,60*12,0 =	103,20	3,10 m
II. nadzemní podlaží-podkroví	8,6*12,0 =	103,20	3,81 m
		309,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
PP	Podzemní podlaží	(8,60*12,0)*(2,50) =	258,00
NP	I. Nadzemní podlaží	(8,60*12,0)*(3,10) =	319,92
Z	II. nadzemní	(8,6*12,0)*(3,81) =	393,19

podlaží-podkroví

Obestavěný prostor - celkem: **971,11 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	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, valbová 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	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	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	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety	N	50
14. Podlahy obytných místností	prkenná podlaha	P	25
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	25
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler plynový	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka bez spotřebičů	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana	P	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	N	2,10	50	1,54	1,62
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	25	0,46	0,24
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	25	1,00	0,53
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	2,70	100	0,46	1,24
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,30	100	0,46	1,98
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,74
Koeficient vybavení K_4:					**0,9174**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9174
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 403,20**
Plná cena: 971,11 m^3 * 5 403,20 Kč/m^3	=	**5 247 101,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 098 840,62 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**1 949 822,94 Kč**
Rodinný dům č.p. 88, parc.č. st. 298/1, k.ú. Podolí nad Olšavou - cena zjištěná	=	**1 949 822,94 Kč**

1.3. Hospodářská budova bez čp/ečp - společenská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Podzemní podlaží	4,45*4,641 =	20,65	2,28 m
Nadzemní podlaží se střechou		81,44	3,56 m
		102,09 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	Podzemní podlaží	(4,45*4,641)*(2,28) =	47,09
NP	Nadzemní podlaží se střechou	(81,44)*(3,56) =	289,93
Obestavěný prostor - celkem:			**337,02 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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné o min. tl. 29 cm	N	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 (kompletní)	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100

8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody	železobetonové, teraco	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	jednoduchá kovová	P	50
13. Okna	dvojitá špaletová	S	50
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	50
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	50
15. Podlahy ostatních místností	teraco	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	suché WC	P	100
25. Záchod	suchý	P	100
26. Ostatní	krb	S	100
27. Udírna		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	50	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43

23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
27. Udírna	A	0,26	100	1,00	0,26

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)
5 000,00 / (337,02 * 2 290,- * 0,8000 * 3,1710) = 0,26

Součet upravených objemových podílů	99,35
Koeficient vybavení K_4:	**0,9935**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9935
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 771,51**
Plná cena: 337,02 m^3 * 5 771,51 Kč/m^3	=	**1 945 114,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	**778 045,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**722 804,47 Kč**

Hospodářská budova bez čp/eč - společenská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou - cena zjištěná	=	**722 804,47 Kč**

1.4. Hospodářská budova bez čp/eč - hospodářská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
Podzemní podlaží	76,42	2,19 m
Nadzemní podlaží se střechou	80,09	3,79 m
	156,51 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	Podzemní podlaží	(76,42)*(2,19) =	167,36
NP	Nadzemní podlaží se střechou	(80,088)*(3,79) =	303,53
Obestavěný prostor - celkem:			**470,89 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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné o min. tl. 29 cm	N	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 (kompletní)	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	železobetonové, cementový potěr	S	100
12. Dveře	svlakové	P	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá	P	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	50
15. Podlahy ostatních místností	cihelná naplocho	S	50
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100

23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	50	0,46	0,23
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50	1,00	0,50
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,76
Koeficient vybavení K_4:					**0,8076**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8076
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 691,57**
Plná cena: 470,89 m^3 * 4 691,57 Kč/m^3	=	**2 209 213,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	**883 685,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**820 943,70 Kč**
Hospodářská budova bez čp/eč - hospodářská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou - cena zjištěná	=	**820 943,70 Kč**

1.5. 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: 3,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**988,60**
Plná cena: 3,80 m * 988,60 Kč/m	=	**3 756,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 55 = 63,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 63,6 % / 100)	*	0,364
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 367,43 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**1 270,34 Kč**
Přípojka vody DN 25 mm - cena zjištěná	=	**1 270,34 Kč**

1.6. Kopaná studna s ruční pumpou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
Základní cena celkem		=	**13 560,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		=	**7 552,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
	=	**3 020,95Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč	
Základní cena čerpadel celkem		=	2 054,- Kč	
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,4810	
		=	5 719,98 Kč	
opotřebení čerpadel	60,0 %	*	0,400	
		=	2 287,99 Kč	

Upravená cena čerpadel	+	**2 287,99 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 308,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**4 932,01 Kč**
Kopaná studna s ruční pumpou - cena zjištěná	=	**4 932,01 Kč**

1.7. Výběhy pro psy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
Výběhy pro psy	12,20	2,10 m
	12,20 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Výběhy pro psy	(12,2)*(2,10) =	25,62
Obestavěný prostor - celkem:			**25,62 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	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech vlnitý	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	8,30	100	1,54	12,78
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,65
Koeficient vybavení K_4:					**0,6065**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6065
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**1 447,70**
Plná cena:	25,62 m^3 * 1 447,70 Kč/m^3	=	**37 090,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 50 = 90,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 563,51 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**5 168,50 Kč**
Výběhy pro psy - cena zjištěná	=	**5 168,50 Kč**

1.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**9 386,16**
Plná cena: 1,00 ks * 9 386,16 Kč/ks	=	**9 386,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 55 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 407,92 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**1 307,96 Kč**
Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - cena zjištěná	=	**1 307,96 Kč**

1.9. Zahradní kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I. NP	3,1*1,9 =	5,89	2,18 m
		5,89 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	I. NP	(3,1*1,9)*(2,18) =	12,84
Obestavěný prostor - celkem:			**12,84 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	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,40
Koeficient vybavení K_4:					**0,7340**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7340
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**1 752,04**
Plná cena:	12,84 m^3 * 1 752,04 Kč/m^3	=	**22 496,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 374,43 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**3 134,85 Kč**
Zahradní kůlna - cena zjištěná	=	**3 134,85 Kč**

1.10. Výběh pro drobné zvířectvo a drůbež

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Nadzemní podlaží	3,0*8,5 =	25,50	2,45 m
		25,50 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Nadzemní podlaží	(3,0*8,5)*(2,45) =	62,48
Obestavěný prostor - celkem:			**62,48 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	pletivo	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech vlnitý	S	100
6. Klempířské práce	žlaby z pozinku, svody chybí	P	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	P	1,60	100	0,46	0,74
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,31
Koeficient vybavení K_4:					**0,5531**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5531
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**1 320,24**
Plná cena:	62,48 m^3 * 1 320,24 Kč/m^3	=	**82 488,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**12 373,29 Kč**
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	**11 494,79 Kč**
Výběh pro drobné zvířectvo a drůbež - cena zjištěná	=	**11 494,79 Kč**

1.11. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:		Kč	883 912,68
Celková výměra pozemku		m^2	1 197,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:			
	316+79 =	m^2	395,00
Cena pokryvné plochy porostů		Kč	291 683,80
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:		*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:		=	13 125,77

Trvalé porosty = 13 125,77 Kč

Pozemky parc.č. st. 298/1, parc.č. st. 298/2 a parc.č. 140, k.ú. Podolí nad Olšavou - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**883 912,68 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 88, parc.č. st. 298/1, k.ú. Podolí nad Olšavou		1 949 822,94 Kč
1.3. Hospodářská budova bez čp/eč - společenská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou		722 804,47 Kč
1.4. Hospodářská budova bez čp/eč - hospodářská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou		820 943,70 Kč
1.5. Přípojka vody DN 25 mm		1 270,34 Kč
1.6. Kopaná studna s ruční pumpou		4 932,01 Kč
1.7. Výběhy pro psy		5 168,50 Kč
1.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků		1 307,96 Kč
1.9. Zahradní kůlna		3 134,85 Kč
1.10. Výběh pro drobné zvířectvo a drůbež		11 494,79 Kč
1.11. Trvalé porosty		13 125,77 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**3 534 005,33 Kč**

Pozemky parc.č. st. 298/1, parc.č. st. 298/2 a parc.č. 140, k.ú. Podolí nad Olšavou - cena zjištěná celkem = 4 417 918,01 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 88, Podolí nad Olšavou

Oceňovaná nemovitá věc

Dokončení dle RUIÁNU k 31.12.1965, zdivo kámen, cihly, tvárnice, kombinace, vodovodní přípojka, žumpa, plyn.

Užitná plocha:	160,00 m^2
Zastavěná plocha:	103,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	206,00 m^2
Výměra pozemku:	1 197,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD č.p. 83, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 108, LV 1226** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 83, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.480.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 06.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 08:00:00. Zápis V-6832/2024-711 proveden dne 18.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 108 o výměře 218 m^2, LV 1226** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 83, rod.dům, zastavěná plocha 151 m^2; 732/8 o výměře 348 m^2, LV 1226**
stavba obsahuje 1 byt, dokončení dle RUIÁNu k 31.12.1960, zdivo kámen, cihly, tvárnice-kombinace, vodovod, kanalizace, plyn

Pozemek: 566,00 m^2
Zastavěná plocha: 151,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 151,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - připojení na kanalizaci	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 6.11.2024	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 480 000	151,00 m^2	16 424	0,98	**16 096**

Název: **RD č.p. 68, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 112/1, LV 1103** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 68, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 10:07:23. Zápis V-6869/2024-711 proveden dne 18.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 112/1 o výměře 226 m^2, LV 1103** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 68, rod.dům, zastavěná plocha 121 m^2; 732/14 o výměře 278 m^2, zahrada , LV 1103**
dokončení dle RUIÁNu k 31.12.1970, počet bytů 1, podlaží 1, zdivo kámen, cihly, tvárnice - kombinace, vodovodní přípojka, připojení kanalizace, plyn

Pozemek: 504,00 m^2
Zastavěná plocha: 121,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 121,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - připojení na kanalizaci	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 8.11.2024	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 200 000	121,00 m^2	18 182	0,98	**17 818**

Název: **RD č.p. 200, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 275, LV 897** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 200, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.650.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2024 08:03:14. Zápis V-993/2024-711 proveden dne 13.03.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 275 o výměře 265 m^2, LV 897** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 200, rod.dům, zastavěná plocha 116 m^2** , RUIÁNU chybný údaj 49 m^2 ; **916/85 o výměře 335 m^2, LV 897**
dokončení dle RUIÁNu k 31.12.1960, počet bytů 1, zdivo kámen, cihly, tvárnice - kombinace, vodovod, žumpa na vyvážení, bez plynu.
Dle fotografie dvoupodlažní s obytným podkrovím a průjezdem, ve dvorní části hospodářská budova.

Pozemek: 600,00 m^2
Zastavěná plocha: 116,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 232,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěné plochy**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

k 15.2.2024	**podlaží**	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
4 650 000	232,00 m^2	20 043	1,00	**20 043**

Název: **RD č.p. 67, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 113, LV 985** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 67, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.550.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 11:28:46. Zápis V-2148/2023-711 proveden dne 10.05.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 113 o výměře 976 m^2, LV 985** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 67, rod.dům, zastavěná plocha 105 m^2,**
dokončení do 31.12.1970, počet bytů 1, zdivo kámen, cihly, tvárnice, s vodovodem, připojení na kanalizaci, plyn

Pozemek: 976,00 m^2
Zastavěná plocha: 105,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 210,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - připojení na kanalizaci	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Zastavěné plochy**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 11.4.2023	**podlaží**	Kč/m^2	**K$_C$**	[Kč/m^2]
3 550 000	210,00 m^2	16 905	0,98	**16 567**

Název: **RD č.p. 79, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 18/2, LV 1054** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 79, 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 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 13:26:05. Zápis V-3107/2023-711 proveden dne 23.06.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 18/2 o výměře 357 m^2, LV 1054** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 79, rod.dům, zastavěná plocha 143 m^2; 31/5 o výměře 291 m^2, LV 1054; 3233/7 o výměře 61 m^2, LV 1054**
dokončení stavby k 31.12.1919, počet bytů 1, jiné materiály, vodovod, kanalizace, plyn

Pozemek: 709,00 m^2
Zastavěná plocha: 143,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 143,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - připojení na kanalizaci	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 1.6.2023	Zastavěné plochy podlaží	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 500 000	143,00 m^2	10 490	0,98	**10 280**

Název: **RD č.p. 152, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 227, LV 1217** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 152, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 09:50:57. Zápis V-5084/2023-711 proveden dne 02.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 227 o výměře 359 m^2, LV 1217** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 152, rod.dům, zastavěná plocha 107 m^2 ; 717/2 o výměře 293 m^2, LV 1217; 719 o výměře 50 m^2, LV 1217**
Dokončení stavby dle RUIÁNU 31.12.1970, údaje nezjištěny.

Pozemek: 702,00 m^2
Zastavěná plocha: 107,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 107,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 28.8.2023	Zastavěné plochy podlaží	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 800 000	107,00 m^2	26 168	1,00	**26 168**

Název: **RD č.p. 110, k.ú. Podolí nad Olšavou**

Popis: *Pozemek:* **St. 79/2, LV 680** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 110, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.065.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 14:27:39. Zápis V-6800/2023-711 proveden dne 28.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 79/2 o výměře 603 m^2, LV 680** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 110, rod.dům, zastavěná plocha** 158 m^2 ; **69/1 o výměře 1039 m^2, LV 680**
dokončení k 31.12.1945, počet bytů 1, jiné materiály, vodovod, žumpa na vyvážení, plyn.

Pozemek: 1 642,00 m^2
Zastavěná plocha: 158,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 158,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 8.11.2023	**Zastavěné plochy podlaží**	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 065 000	158,00 m^2	13 070	1,00	**13 070**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota vychází z hodnocení uskutečněných prodejů nemovitých věcí v obci Podolí, k.ú. Podolí nad Olšavou, které se uskutečnily od poloviny roku 2023 až do konce roku 2024 tak, aby bylo možné vytvořit přehled o dosahovaných cenách, tedy jakési rozpětí cen. Nejvyšší cenu 4,65 mil. Kč dosáhnul prodej objektu č.p. 200. Jde o dvoupodlažní objekt s realizovanou půdní vestavbou, s vyměněnými okny, dveřmi, garážovými vraty, je částečně podsklepený. S výměnou oken jsou zpravidla spojeny i vnitřní stavební úpravy o čemž svědčí i střešní okna a nová střešní krytina, že byl objekt podroben významný stavebním úpravám. Nejbližší typ stavby rodinného domu odpovídá objektu č.p. 67, jehož prodej se uskutečnil za cenu 3,55 mil. Kč. K samotnému domu, který typově odpovídá oceňovanému rodinnému domu svou velikostí, čas výstavby se rovněž příliš neodlišuje, dům nebyl podroben modernizaci a rekonstrukci a jsou rovněž zřízeny vedlejší stavby. Jsou přístupné z veřejné komunikace, objekt je napojen na všechny sítě včetně kanalizace, které oceňovanému objektu schází. Porovnávací hodnota tak vychází rovněž z velikosti oceňovaného objektu a ten je věštím, než ostatní objekty, které byly prodány. V případě, že by byly prodávány objekty ve stejném stáří a stavu, bylo by možné vysledovat, že jednotková cena vypočtená z podílu pořizovací ceny dělené součtem zastavěných ploch podlaží, by byla vyšší u menších objektů. Vyšší cena vychází ze skutečnosti, že celkové cena nemovité věci je nižší, než u nemovitostí větších, a tak se na trhu vyskytuje více zákazníků ochotných zaplatit za menší nemovitosti při přepočtu ceny na jednotku vyšší částky.

Prodej domu č.p. 67 se sice uskutečnil ve druhé polovině roku 2023, ale s ohledem na realitní krizi, která se projevila zastropováním cen, tedy poklesem nejvyšších cen. Důvodem zastropování jsou finanční možnosti domácností, které nejsou schopny hradit pořízení nemovitostí za vysoké ceny a tak v případě, že prodávající nutně potřebuje prodat, prodává větší nemovitosti za nižší jednotkové ceny. Vytvořit tak finální odhad obvyklé ceny pouhým pronásobením jednotkové ceny a plochy, nebo objemu, nelze.

V rámci porovnání jsou stanoveny jednotkové ceny pro všechny uskutečněné prodeje zahrnuté do porovnání. S ohledem na průměrnou jednotkovou cenu, ze které se stanovovala porovnávací hodnota, která se blížila ceně sjednané za prodej domu č.p. 67, nebylo v porovnání významně pracováno s indexy pro úpravu jednotkových cen.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 280 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 149 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	26 168 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěných ploch podlaží	
Průměrná jednotková cena	**17 149 Kč/m^2**
Zastavěné plochy podlaží:	206,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 532 694 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky parc.č. st. 298/1, parc.č. st. 298/2 a parc.č. 140, k.ú. Podolí nad Olšavou		4 417 918,01 Kč
1.1. Oceňované pozemky	883 912,68 Kč	
1.2. Rodinný dům č.p. 88, parc.č. st. 298/1, k.ú. Podolí nad Olšavou	1 949 822,94 Kč	
1.3. Hospodářská budova bez čp/eč - společenská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou	722 804,47 Kč	
1.4. Hospodářská budova bez čp/eč - hospodářská část, parc.č. st. 298/2, k.ú. Podolí nad Olšavou	820 943,70 Kč	
1.5. Přípojka vody DN 25 mm	1 270,34 Kč	
1.6. Kopaná studna s ruční pumpou	4 932,01 Kč	
1.7. Výběhy pro psy	5 168,50 Kč	
1.8. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	1 307,96 Kč	
1.9. Zahradní kůlna	3 134,85 Kč	
1.10. Výběh pro drobné zvířectvo a drůbež	11 494,79 Kč	
1.11. Trvalé porosty	13 125,77 Kč	
	= 4 417 918,01 Kč	

Zjištěná cena - celkem: 4 417 918,01 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 417 920,- Kč

slovy: Čtyři miliony čtyři sta sedmnáct tisíc devět set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 4 417 920 Kč

slovy: Čtyři miliony čtyři sta sedmnáct tisíc devět set dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 88, Podolí nad Olšavou	3 532 694,- Kč

Porovnávací hodnota 3 532 694 Kč

Obvyklá cena 3 535 000 Kč

slovy: Tři miliony pět set třicet pět tisíc Kč

Silné stránky

Jako silné stránky objektu rodinného domu Podolí č.p. 88 lze hodnotit skutečnost, že stavební objekty vznikaly v 60.tých letech, kdy se již používaly stavební materiály a postupy uplatňované ještě v 90.tých letech. Stavby jsou provedeny z cihelných materiálů, jsou uplatněny hydroizolace, stavby mají betonové základy a nevykazují statické poruchy. Dávající tak prostor k realizaci modernizace a

rekonstrukce.

Slabé stránky

Jako slabé stránky lze označit neexistenci napojení na kanalizaci, které se buduje tak, že přetne zahradu parc.č. 140. Kromě modernizace a rekonstrukce se tak bude muset vlastník zabývat i dokončením kanalizace, napojením stavby rodinného domu, ale rovněž hospodářské stavby, pokud ji bude chtít zachovat. V objektu je suchá toaleta, které bude muset být přestavěna, aby nedocházelo ke kontaminaci vody ve studni a studna se dala znovu užívat. Jako další slabou stránku lze označit výskyt velkého množství stavebních objektů, jako jsou kotce pro psy, výběh pro drobná zvířata, ale hlavně pozůstatky po kotcích pro chov nutrií, které jsou postaveny z vápenopískových cihel na betonových deskách a bude pracné je odstraňovat tak, aby užívání pozemku v sousedství hospodářské stavby se začlenilo do uživatelného stavu. Stavební zanedbanost a velké množství stavebních objektů tak kladou požadavky na budoucí výdaje.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Komentář ke stanovení obvyklé ceny je uveden především v části **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

1. Stanovení zjištěné ceny a obvyklé ceny nemovitých věcí nezohledňuje a nezabývá se stavem nesplacených dluhů, které jsou nemovitými věcmi ručeny.
2. Znalecký posudek je zpracován podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, a postupy podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. tak, že pro stanovení zjištěné (administrativní) ceny jsou uplatněny ceny a postupy dané zněním vyhlášky ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., které upravuje postupy pro určení ceny obvyklé, případně stanovení tržní hodnoty.
3. Zjištěná cena, stanovená v souladu s §1c vyhlášky č. 370/2024 Sb. vyjadřuje úřední (administrativní cenu), která se uplatňuje v daňových řízeních.
4. Tržní ocenění vychází z určení obvyklé ceny postupy upravenými vyhláškou ve znění č. 370/2024 Sb., dle § 1a metodou přímého porovnání a tržní hodnota je odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 3.535.000 Kč.

5.2. Kontrola postupu

1. Vyhotovit úřední ocenění - stanovit zjištěnou cenu nemovitých věcí.
2. Zpracovat tržní ocenění - vyhledat uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí v období druhé poloviny roku 2023 až do konce roku 2024.
3. Stanovit odhad obvyklé ceny nemovitých věcí.
4. Vyhotovit komentáře a výpočty v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb. o znalcích, a prováděcí vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí pozemku parcelní číslo **st. 298/1,** zastavená

plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, v části obce Podolí, **č.p. 88**, rod. dům, pozemku parcelní číslo **st. 298/2,** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba **bez čp/če,** jiná st., pozemku parcelní číslo **140** zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo **97** pro **katastrální území Podolí nad Olšavou**, obec Podolí, okres Uherské Hradiště, ke dni vyhotovení znaleckého posudku?

Obvyklá cena	**3 535 000 Kč**
slovy: Tři miliony pět set třicet pět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při určení odhadu obvyklé ceny nemovité věci jsou použity cenové údaje z uskutečněných prodejů pozemků, jejichž součástí jsou stavby rodinných domků, které byly reálně prodány ve druhé polovině roku 2023 a v roce 2024. Pro zpracování znaleckého posudku však nejsou ve veřejně dostupných databázích přístupné přesné informace o stavu prodávaných nemovitostí v době prodeje, k dispozici je fotodokumentace v aplikaci www.mapy.cz nebo www.google/maps a údaje z evidence soustředěné v databázi RUIÁNu.

SEZNAM PŘÍLOH

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

21 D 1181/2023 - 105

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

Patriku Navrátilovi
r.č. 920319/5716

ženatém, naposledy trvale bytem Podolí 88, zemřelém dne 31.7.2023, se zanecháním pořízení pro případ smrti, za účasti účastníků, kterými jsou:

- pozůst. **matka Anna Petrželová**, nar. 12.9.1966, trvale bytem Staré Město, Na Výsluní 342, zastoupena na základě plné moci ze dne 20.2.2024 advokátkou Mgr. Soňou Kozovou, nar. 20.2.1979, se sídlem Kvítková 124, 76001 Zlín, číslo ČAK 13274
- společnost **MONETA Money Bank, a.s.,** se sídlem Praha 4, Vyskočilova 1442/1b, PSČ 140 28, IČO: 256 72 720
- společnost **Komerční banka, a.s.,** se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, č.p. 969, IČO: 453 17 054, **zastoupena Mgr. Markem Lošanem**, advokátem, ČAK 09471, společníkem a jednatelem HAVEL & PARTNERS, s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1
- společnost **Československá obchodní banka, a.s.** se sídlem Praha 5 Radlická 333/150, 150 57, IČO 000 01 350
- společnost **E.ON, Energie, a.s.**, F.A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice, IČO: 257 33 591
- **Finanční úřad pro Zlínský kraj**, Územní pracoviště Uherské Hradiště, se sídlem Uherské Hradiště, Otakarova 1073

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, PSČ 688 01, IČO: 134 02 561, znalce v oboru ekonomiky, odvětví odhady a ceny a specializace nemovitosti k vypracování znaleckého posudku k nemovitým věcem, kterými jsou:

– k celku pozemek parcelní číslo **st. 298/1** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, v části obce Podolí, **č.p. 88**, rod. dům, pozemek parcelní číslo **st. 298/2** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, **bez čp/če,** jiná st., pozemek parcelní číslo **140** zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo **97** pro **katastrální území Podolí nad Olšavou**, obec Podolí, 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 **2 měsíců** 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. **manželku Michaelu Navrátilovou**, nar. 14.6.1999, trvale bytem Kostelany nad Moravou 44, PSČ 686 01,

Soud podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. ukládá pozůst. manželce Michaele **Navrátilové**, 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 Patriku Navrátilovi 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 28.11.2024

JUDr. Gabriela Bičanová, v.r.
notářka

Za správnost vyhotovení:
Kamila Špačková, notářská tajemnice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.01.2025 16:55:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592501 Podolí**
Kat.území: **724262 Podolí nad Olšavou** List vlastnictví: **97**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Navrátil Patrik, č.p. 88, 68604 Podolí	**920319/5716**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 298/1	**312**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Podolí, č.p. 88, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 298/1**				
St. 298/2	**172**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 298/2**				
140	**713**	**zahrada**		**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**
- **dluhy do výše 2 000 000,00 Kč**
- **budoucí dluhy do výše 2 000 000,00 Kč, vzniklé do 23.03.2055**

Oprávnění pro
Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k
Parcela: St. 298/1, Parcela: St. 298/2, Parcela: 140

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-3981/2021-711

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-7402/2024-711

Pořadí k **02.06.2021 12:28**

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

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-3981/2021-711

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
V-7402/2024-711

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.01.2025 16:55:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592501 Podolí**
Kat.území: **724262 Podolí nad Olšavou** List vlastnictví: **97**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště V-3981/2021-711**

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště V-7402/2024-711**

o **Zákaz zatížení**
- **zákaz zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu banky**
- **doba trvání: do zániku zástavního práva**

Oprávnění pro
Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617
Povinnost k
Parcela: St. 298/1, Parcela: St. 298/2, Parcela: 140

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení HY21727010 ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Uherské Hradiště V-3981/2021-711**

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště V-7402/2024-711**

Pořadí k **02.06.2021 12:28**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti**
Povinnost k
Parcela: St. 298/1, Parcela: St. 298/2, Parcela: 140

Listina **Vyrozumění likvidačního správce o zápisu nemovitostí do seznamu likvidační podstaty 21 D 1181/2023, Nd 315/2023 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 11:09:45. Zápis proveden dne 02.12.2024. Z-6032/2024-711**

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**
OO-1/2021-711

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.01.2025 16:55:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592501 Podolí**
Kat.území: **724262 Podolí nad Olšavou** List vlastnictví: **97**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 14:42:41. Zápis proveden dne 22.07.2021.**

V-4720/2021-711

Pro: **Navrátil Patrik, č.p. 88, 68604 Podolí** *RČ/IČO:* **920319/5716**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
140	**30850**	**618**
	35600	**95**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

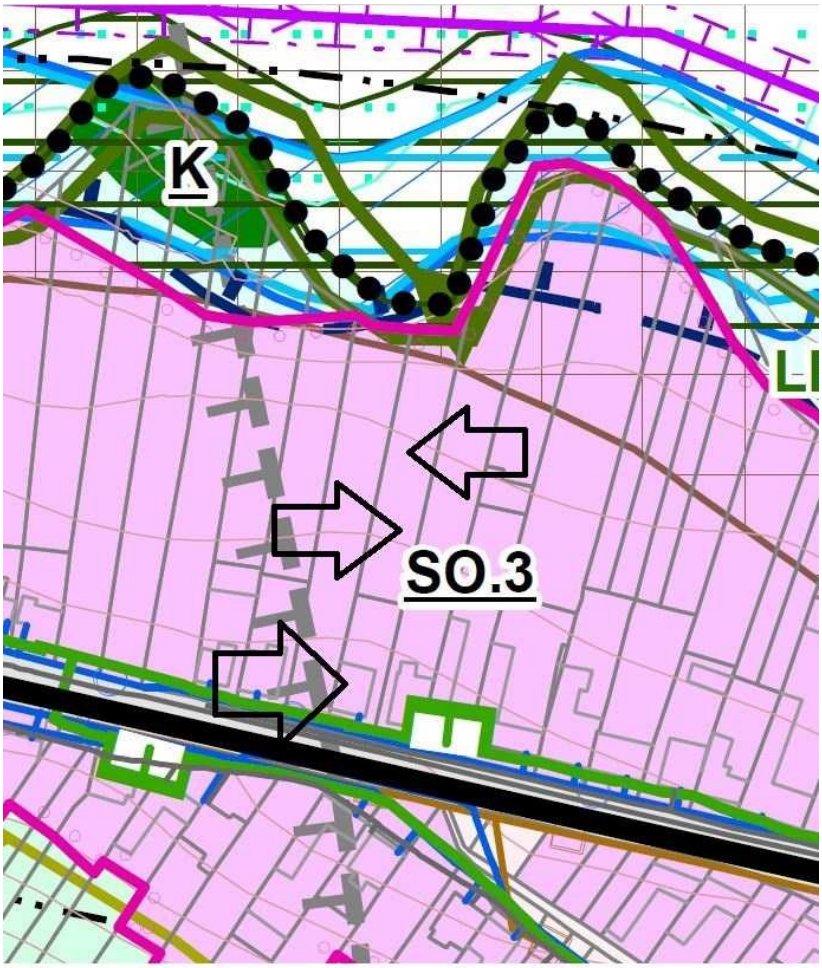
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.01.2025 17:03:30*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

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://cuzk.gov.cz/.

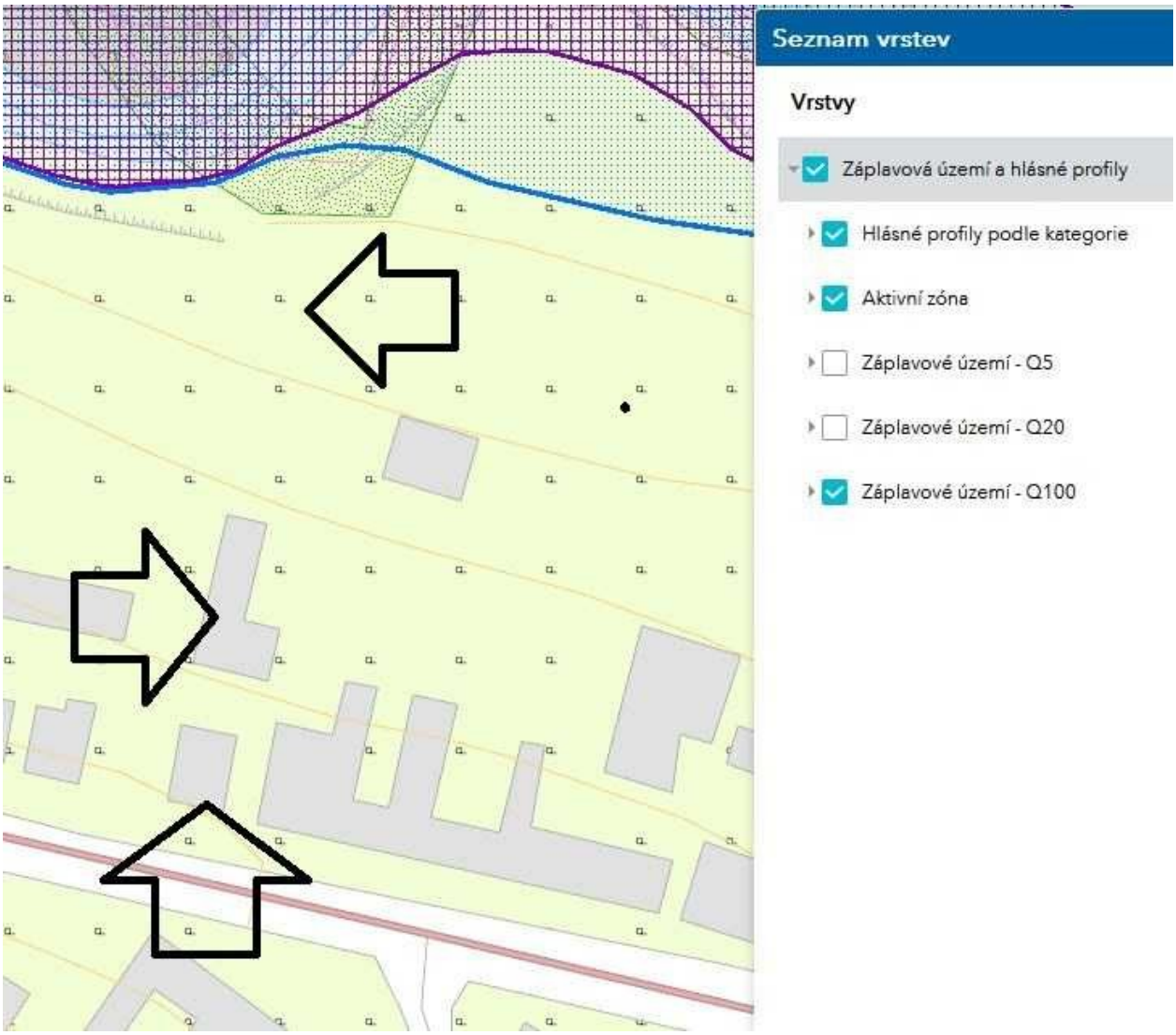
Ortofoto katastrální mapy

Mapa územního plánu



SO.3	SO.3	plochy smíšené obytné vesnické
DS	DS	plochy pro silniční dopravu
		plynovod STL
		vodovod
		aktivní zóna záplavového území
		záplavové území stanovené Q100
		území zvlášní povodně pod vodním dílem
		silnice I. třídy
		silnice III. třídy
		hranice řešeného území (shodné s hranicemi obce)

Mapa záplavových území



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 27.01.2025 18:15

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** *Obec:* **592501 Podolí**
Kat. území: **724262 Podolí nad Olšavou**

Pozemek: **St. 108, LV 1226** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 83, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.480.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 06.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 18.12.2024. **V-6832/2024-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 108, LV 1226** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 83, rod.dům**; **732/8, LV 1226**

Pozemek: **St. 112/1, LV 1103** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 68, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 10:07:23. Zápis proveden dne 18.12.2024. **V-6869/2024-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 112/1, LV 1103** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 68, rod.dům**; **732/14, LV 1103**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **850.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 17.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2014 12:08:06. Zápis proveden dne 14.10.2014. **V-7736/2014-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 112/1, LV 1103** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 68, rod.dům**; **732/14, LV 1103**

Pozemek: **St. 113, LV 985** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 67, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.550.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 11:28:46. Zápis proveden dne 10.05.2023. **V-2148/2023-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 113, LV 985** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 67, rod.dům**

Pozemek: **St. 12/1, LV 838** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 76, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.750,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 17.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 08:44:12. Zápis proveden dne 05.09.2023. **V-4468/2023-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 12/1, LV 838** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 76, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **100.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 01.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2015 16:40:01. Zápis proveden dne 05.08.2015. **V-6186/2015-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 12/1, LV 838** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 76, rod.dům**

Pozemek: **St. 18/2, LV 1054** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 79, 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 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 13:26:05. Zápis proveden dne 23.06.2023. **V-3107/2023-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 18/2, LV 1054** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 79, rod.dům**; **31/5, LV 1054**; **3233/7, LV 1054**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **100,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 20.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2019 07:25:00. Zápis proveden dne 24.01.2019. **V-30/2019-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 18/2, LV 1054** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 79, rod.dům**; **31/5, LV 1054**; **3233/7, LV 1054**

Vyhotovil: VPUSER Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD 27.01.2025 18:22
strana 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 27.01.2025 18:15

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** *Obec:* **592501 Podolí**
Kat. území: **724262 Podolí nad Olšavou**

Pozemek: **St. 227, LV 1217** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 152, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 09:50:57. Zápis proveden dne 02.10.2023. **V-5084/2023-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 227, LV 1217** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 152, rod.dům**; **717/2, LV 1217**; **719, LV 1217**

Pozemek: **St. 275, LV 897** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 200, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.650.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2024 08:03:14. Zápis proveden dne 13.03.2024. **V-993/2024-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 275, LV 897** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 200, rod.dům**; **916/85, LV 897**

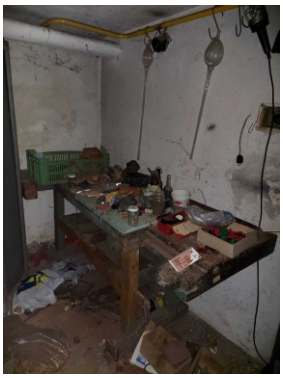
Pozemek: **St. 36, LV 244** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 54, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2024 12:51:24. Zápis proveden dne 18.10.2024. **V-5590/2024-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 36, LV 244** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 54, rod.dům**

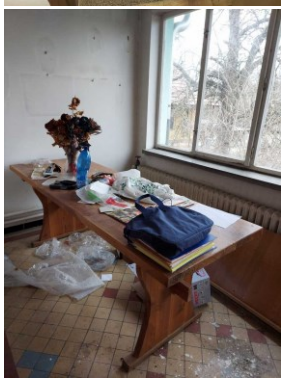
Pozemek: **St. 79/2, LV 680** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 110, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.065.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 14:27:39. Zápis proveden dne 28.12.2023. **V-6800/2023-711**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 79/2, LV 680** *Součástí je stavba:* **Podolí, č.p. 110, rod.dům**; **69/1, LV 680**

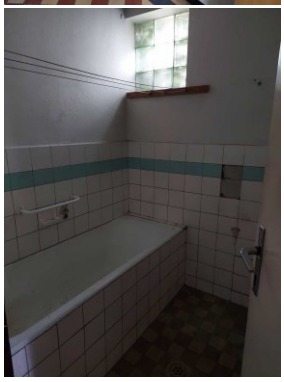
Fotodokumentace

Potrubí pro novou obecní kanalizaci

Vstup do prádelny



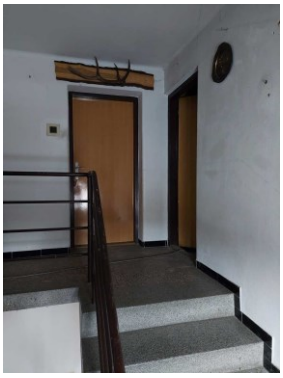




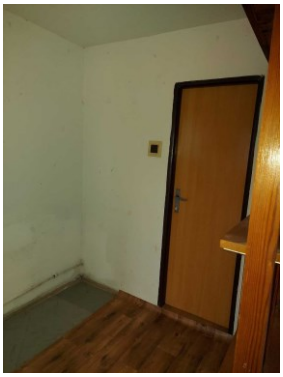
Pokoj

Kuchyně

Ložnice



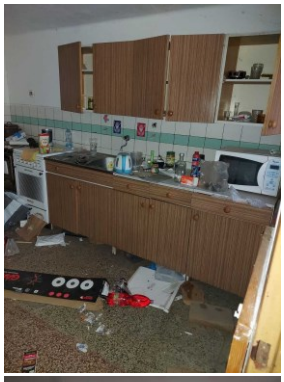
Okno od ulice

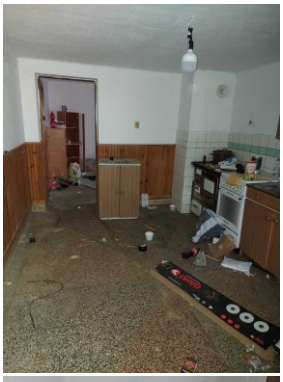


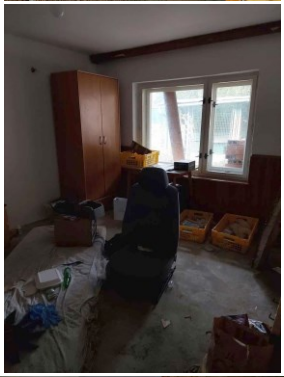
spíž

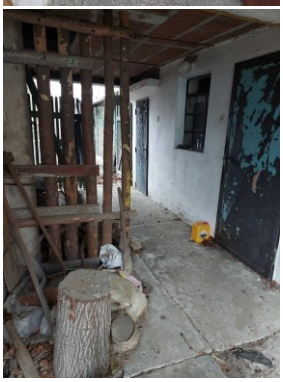
Kuchyňský kout

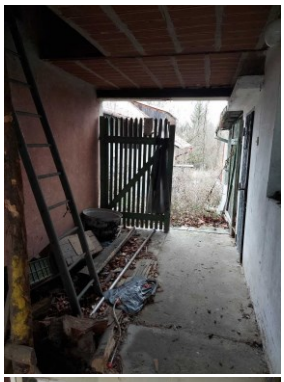
Pokoj se vstupem na terasu



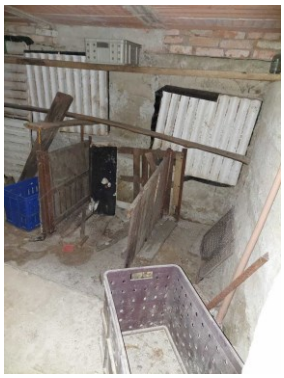








Skladovací místnost I. NP



Sklep na brambory

Chlívky s východem na zahradu

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 vedeným Ministerstvem spravedlnosti v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, zapsaný v seznamu znalců dne 11.2.2019.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002657/2025 (520/2025).

V Uherském Brodě 29.01.2025

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: středa 29. leden 2025 16:08:04

Ing. Vladimír VACULÍK
znalec v oboru ekonomika, oceňování nemovitých věcí

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Vaculík
Nerudova 303
688 01 Uherský Brod

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.