

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7739-19/22

Obor: ekonomika specializace: oceňování nemovitých věcí

- 306 -

Mgr. Petr Ondrůšek notář
20-06-2022
Počet příloh

*Urd*



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1. podíl 1/4 nemovitosti rodinného domu č.p. 213 v Uherském Ostrohu včetně pozemku par.č.st. 242 kat.území Kvačice
2. zemědělsky obhospodařované pozemky par.č. 2150 a 2384 kat.území Žlutava

**Znalec:** Ing Pavel Titl  
Svatopluka Čecha 212  
687 24 Uherský Ostroh  
e-mail: tipro@iol.cz  
IČ: 12710717 DIČ: 420128414

**Zadavatel:** Okresní soud Uherské Hradiště  
Svatováclavská 568  
686 01 Uherské Hradiště

**Číslo jednací:** 21D1132/2013-304

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>532 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 44

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.6.2022

**Vyhotoveno:** Uherském Ostrohu 15.6.2022



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení odvyklé ceny nemovitosti ke dni ocenění

## 1.2. Účel znaleckého posudku

prodej nemovitosti

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.6.2022 za přítomnosti pana Vitáka.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z LV katastrálního úřadu pro Zlínský kraj KP v Uherském Hradišti LV č. 1985 kat.území Kvačice
- výpis z LV katastrálního úřadu pro Zlínský kraj KP ve Zlíně LV č. 760 kat.území Žlutava
- prohlídka, zaměření nemovitosti a informace sdělené účastníkem šetření
- informace o pozemcích u pana starosty obce Žlutava Ing Koláře
- územní plán obce Žlutava

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

### rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Uherský Ostroh, k.ú. Kvačice  
adresa nemovité věci: Hradištská 213, 687 24 Uherský Ostroh

### zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

kraj Zlínský, okres Zlín, obec Žlutava, k.ú. Žlutava  
adresa nemovité věci: Žlutava, 763 61 Žlutava

## Vlastnické a evidenční údaje

### 1. rodinný dům LV č. 1985 k.ú.Kvačice

Viták Emil posledně bytem Hradištská 213, Kvačice, Uherský Ostroh	podíl	1/4
Viták Milan, Hradištská 213, Kvačice, Uherský Ostroh	podíl	1/2
Vitáková Ludmila posledně bytem Hradištská 213, Kvačice, Uherský Ostroh	podíl	1/4

### 2. zemědělsky obhospodařované pozemky LV č. 760 k.ú.Žlutava

Vitáková Ludmila posledně bytem Hradištská 213, Kvačice, Uherský Ostroh

## Dokumentace a skutečnost

písemná dokumentace nebyla předložena

## Místopis

**1. Město Uherský Ostroh** se nachází na obou březích řeky Moravy jihozápadně ve vzdálenosti 12 km od Uherského Hradiště. První písemná zpráva je z roku 1296, ve městě byl okresní soud do roku 1952. Město má 3 katastrální území - Uherský Ostroh, Ostrožské Předměstí a Kvačice. Městem prochází silnice I/55-Přerov-Břeclav, křižovatka se silnicí 71 směr Velká nad Veličkou hranice s SR a 495 směr Moravský Písek. Ve městě je železniční stanice na trati Brno - Bylnice. Město s počtem obyvatel 4209 navazuje na tradice Moravského Slovácka. Ve městě je vybudovaná infrastruktura a pracovní příležitosti jsou v EUROTEKU, DYAS a ŽPSV.

Rodinný dům se nachází v řadové zástavbě se sedlovou střechou v severovýchodní zastavěné místní části Kvačice po pravé straně průjezdní komunikace I/55.

**2. Obec Žlutava** leží u Otrokovic na severozápadním okraji bývalého zlínského okresu v podhůří Chřibů. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1667. K osídlení jistě přispěla vhodná poloha katastru, ležícího v posledních severovýchodních větších výběžcích Chřibů.

V současnosti se v obci nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace, mateřská škola, základní škola pro první stupeň, veřejná knihovna, kulturní zařízení, tělocvična, 2 víceúčelová hřiště, prodejny potravin i smíšeného zboží a pohostinství.

Jedná se obec zemědělskou, pracovní příležitosti jsou v blízkém okolí v průmyslových aglomeracích ve městech Otrokovice, Napajedla, Zlín se kterými je autobusové spojení.

Oceňované pozemky se nachází v tratích Dvořáčice a Soudný navazující na zastavěnou část obce. V obci byly provedeny pozemkové úpravy a pozemek par.č. 2150 je přístupná ze zpevněné komunikace a par.č. 2384 z polní cesty.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

236/7 Šivlová Marie, Moravní 564, 69801 Veselí nad Moravou - chodník  
236/20 Město Uherský Ostroh, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh  
709/1 ČR právo hospodařit - Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

2198 Žlutava Obec Žlutava, č. p. 271, 76361 Žlutava asfaltová komunikace  
2349 Žlutava Obec Žlutava, č. p. 271, 76361 Žlutava pnezpevněná polní cesta

Obsa

rodi

1.

2.

3.

země

1.

4. 2

4.1.

Oceň

1. roc

Název

Adres

Kraj:

Okres

Obec:

Katas

Počet

Zákla

Koefi

Náze

O1. V

O2. F

O3. P

vy

ne

O4. T

ke

O5. L

au

O6. C

sh

sh

## Celkový popis nemovité věci

### 1.rodinný dům

Jednopodlažní rodinný dům v řadové zástavbě se sedlovou střechou přístupný z průjezdní komunikace přes průjezd do dvora a odtud do prosklené verandy ze které je přístup do obytné části. Z uliční strany jsou dvě obytné místnosti, směrem do dvora kuchyně, obytná místnost a koupelna s WC. Po levé straně navazuje na obytnou část kůlna. Rodinný dům je napojen na vodovodní, kanalizační řad a rozvod nn. Dle informace, porovnání s okolní zástavbou a použitými stavebními materiály původní dům pochází z třicátých let minulého století.

### 2. zemědělsky obhospodařované pozemky

Pozemek par.č. 2384 je součástí obhospodařovaného lánu trati Kopánky, na pozemku par.č. 2150 je ohraničená pastvina s přístřeškem dle informace provedl uživatel. Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Dle informace je uživatelem pozemků je Agrocorp Agri s.r.o Žlutava

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice

- 1. rodinný dům
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. rodinný dům

#### zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

- 1. zemědělské pozemky

## Obsah tržního ocenění majetku

### rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

#### 2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

### zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

##### *1. rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice*

Název předmětu ocenění: rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Hradišťská 213  
687 24 Uherský Ostroh  
Kraj: Zlínský  
Okres: Uherské Hradiště  
Obec: Uherský Ostroh  
Katastrální území: Kvačice  
Počet obyvatel: 4 209  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 482,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 669,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

Název předmětu ocenění: zemědělsky obhospodařované pozemky

Adresa předmětu ocenění: Žlutava  
763 61 Žlutava

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec: Žlutava

Katastrální území: Žlutava

Počet obyvatel: 1 204

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1 328,00 \text{ Kč/m}^2$

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 477,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice

### 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: Negativní - zástavní právo exekutorské	I	-0,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy se nevyskytují	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,882}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

## 1. rodinný dům

### 1.1. pozemky

Stavební pozemek s možností napojení na řady inženýrských sítí - vodovod, kanalizaci, rozvod nn a plynovod.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,980}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,960}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	669,-	0,960		642,24

Typ

§ 4 ods

Staveb

1.2. Ro

do průj  
levé str  
bez vyt

podhle  
z uliční  
jednod  
vytápěr

Zatříd

Typ obj  
Poloha  
Stáří st  
Celkov  
Základ

Zastav

1.NP:

Název  
1.NP:

Obesta

1.NP:

zastřeše

Obestav

Podlaži

Zastavě

Zastavě

Podlažn



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	242	283	642,24	181 753,92
Stavební pozemek - celkem			283		<b>181 753,92</b>

## 1.2. Rodinný dům

Jednopodlažní rodinný dům v řadové zástavbě se sedlovou střechou přístupný po pravé straně do průjezdem do dvora a odtud do prosklené verandy. Z uliční strany jsou dvě obytné místnosti, po levé straně směrem do dvora navazuje průchozí místnost bez přímého osvětlení a větrání, kuchyně bez vybavení ve které je vestavěná koupelna s WC a dispozici uzavírá obytná místnost.

Svislé konstrukce jsou zděné založené na základových pasech, stropy dřevěné s rovným podhledem, střecha sedlová s keramickou krytinou, úpravy povrchů vápenné, výplně otvorů dřevěné, z uliční strany před 15 lety byla osazena plastová okna, veranda je ocelové konstrukce s jednoduchým zasklením včetně zastřešení, rozvod nn světelné, rozvod vody teplé a studené, vytápění lokální na pevná paliva. Celkový stav nemovitosti není udržovaný.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 930 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1960
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 353,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	12,1*5,8+10,1*4,8+1,8*2,9	=	123,88 m <sup>2</sup>
	2,2*8,25	=	18,15 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	123,88 m <sup>2</sup>	2,90 m
	18,15 m <sup>2</sup>	2,10 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	(12,1*5,8+10,1*4,8+1,8*2,9)*(0,15+2,90)	=	377,83 m <sup>3</sup>
	(2,2*8,25)*(2,10)	=	38,12 m <sup>3</sup>
zastřešení:	12,1*5,8*(1,5+2,1/2)+1,8*2,9*1,5/2+10,0*4,8*(1,5+1,7/2)+18,15*0,7/2	=	302,03 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>717,98 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	142,03 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	142,03 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,01
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 1 930 let:

$$s = 1 - 0,005 * 1\ 930 = -8,650$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,459$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\ 353,- \text{ Kč/m}^3 * 0,459 = 621,03 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 717,98 \text{ m}^3 * 621,03 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,980 = 428\ 229,99 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 428 229,99 Kč**

### Rodinný dům - rekapitulace

**1.1. Pozemky: 181 753,92 Kč**

**Rodinný dům - zjištěná cena celkem = 609 983,91 Kč**

**země**

**1. zen**

Zeměd

**Oceně**

**Zeměč**

**Výpoč**

Obc

Celkov

Název

trvalý t

trvalý t

trvalý t

orná p

orná p

Zeměd

Celken

**Zeměd**

**Tržní**

**rodin**

**1. Vě**

**1.1. rc**

do průj

levé str

bez vyt

podhle

z uliční

jednod

vytápěr

**Zatříd**

Rodinn

Svislá i

Podskle

Podkro

Střecha

## zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

### 1. zemědělské pozemky

Zemědělsky obhospodařované pozemky do 2 km od zastavěné části obce.

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2150	31410	1 293	14,34	60,00	22,94	29 661,42
trvalý travní porost	2150	33014	1 365	7,05	60,00	11,28	15 397,20
trvalý travní porost	2150	34310	2 426	12,43	60,00	19,89	48 253,14
orná půda	2384	30840	1 334	9,67	60,00	15,47	20 636,98
orná půda	2384	03244	1 620	1,66	60,00	2,66	4 309,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		8 038 m <sup>2</sup>					<b>118 257,94</b>

**Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem = 118 257,94 Kč**

#### Tržní ocenění majetku

### rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům

Jednopodlažní rodinný dům v řadové zástavbě se sedlovou střechou přístupný po pravé straně do průjezdem do dvora a odtud do prosklené verandy. Z uliční strany jsou dvě obytné místnosti, po levé straně směrem do dvora navazuje průchozí místnost bez přímého osvětlení a větrání, kuchyně bez vybavení ve které je vestavěná koupelna s WC a dispozicí uzavírá obytná místnost.

Svislé konstrukce jsou zděné založené na základových pasech, stropy dřevěné s rovným podhledem, střecha sedlová s keramickou krytinou, úpravy povrchů vápenné, výplně otvorů dřevěné, z uliční strany před 15 lety byla osazena plastová okna, veranda je ocelové konstrukce s jednoduchým zasklením včetně zastřešení, rozvod nn světelné, rozvod vody teplé a studené, vytápění lokální na pevná paliva. Celkový stav nemovitosti není udržovaný.

#### 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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,1*5,8+10,1*4,8+1,8*2,9 =	123,88	2,90 m
	2,2*8,25 =	18,15	2,10 m
		<b>142,03 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(12,1*5,8+10,1*4,8+1,8*2,9)*(0,15+2,90) =$	377,83
NP		$(2,2*8,25)*(2,10) =$	38,12
Z	zastřešení	$12,1*5,8*(1,5+2,1/2)+1,8*2,9*1,5/2+10,0*4,8*(1,5+1,7/2)+18,15*0,7/2 =$	302,03
Obestavěný prostor - celkem:			<b>717,98 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná	P	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady		C	100
11. Schody		C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	30
13. Okna	dvojitá špaletová	S	70
14. Podlahy obytných místností	dřevěné	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100

23. Vyl  
 24. Vni  
 25. Zác  
 26. Ost

### Výpoč

Konstr

1. Zákl

2. Zdiv

3. Stroj

4. Střec

5. Kryti

6. Klen

7. Vniti

8. Fasá

9. Vněj

10. Vni

11. Sch

12. Dve

13. Okr

13. Okr

14. Pod

15. Pod

16. Vyt

17. Elel

18. Ble:

19. Roz

20. Zdr

21. Inst

22. Kar

23. Vyt

24. Vni

25. Zác

26. Ost:

Součet

Koefici

### Výpoč

(OP = c

UP = uř

Konstr

1. Zákl

2. Zdiv

3. Stroj

4. Střec

5. Kryti

6. Klen

23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	suchý	P	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	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	30	1,54	2,40
13. Okna	S	5,20	70	1,00	3,64
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
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	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,37
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,8637</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,49	85	175	48,57	4,6093
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	24,55	85	140	60,71	14,9043
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,15	85	140	60,71	5,5550
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,45	85	110	77,27	6,5293
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,94	62	70	88,57	3,4897
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,04	62	62	100,00	1,0400

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,72	60	70	85,71	5,7597
8. Fasádní omítky	P	2,80	100,00	0,46	1,29	1,49	60	60	100,00	1,4900
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,70	10	10	100,00	3,7000
13. Okna	N	5,20	30,00	1,54	2,40	2,78	15	60	25,00	0,6950
13. Okna	S	5,20	70,00	1,00	3,64	4,21	60	65	92,31	3,8863
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,17	60	60	100,00	1,1700
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,16	60	60	100,00	1,1600
16. Vytápění	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,77	60	60	100,00	2,7700
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,98	60	65	92,31	4,5970
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,70	5	5	100,00	3,7000
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,20	15	30	50,00	1,1000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,59	60	65	92,31	3,3139
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,75	60	65	92,31	4,3847
25. Záchod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,16	60	60	100,00	0,1600
Opotřebení:										74,0 %

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8637
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	5 006,-
<b>Plná cena:</b> 717,98 m <sup>3</sup> * 5 006,- Kč/m <sup>3</sup>	=	3 594 207,88 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 74,0 % /100)	*	0,260
<b>Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	934 494,05 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	=	233 623,51 Kč

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Stavební pozemek v zastavěné části s možností napojení na řady inženýrských sítí

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Po konzultaci s makléři realitních kanceláří v regionu stanovují cenu pozemku 800 Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	242	283	800,00	1 / 4	56 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>283</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>56 600</b>

3. Po

3.1. r

Oce

Jednoj

Užit

Obe

Zast

Ploc

Srovn

Náze

Lok:

Popi

Podl

Disp

Typ

Poze

Užit

Použ

K1 F

K2 V

K3 F

K4 F

K5 C

K6 V

K7 U

Zdů

Polc

2

Náz

Lok

Pop

Pod

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. rodinný dům

##### Oceňovaná nemovitá věc

Jednopodlažní rodinný dům v řadové zástavbě vel. 4+1 před rekonstrukcí

<b>Užitná plocha:</b>	142,03 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	717,98 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	142,03 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	283,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** rodinný dům  
**Lokalita:** Veselí nad Moravou  
**Popis:** Rodinný dům 3+1 o celkové ploše 345 m<sup>2</sup>. Jedná se o prostorný řadový rodinný dům v klidné ulici, určený k celkové rekonstrukci. Dům je částečně podsklepený a k dispozici je také prostorná půda. Za domem jsou zemědělské přístavky a dvůr. Dům je napojen na elektřinu a vodovod, k dispozici je také studna. Kanalizace a plyn jsou před domem. V ulici je dostatek parkovacích míst.

**Podlaží:** přízemní

**Dispozice:** 3+1

**Typ stavby:** jednopodlažní rodinný dům

**Pozemek:** 345,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 449 000	150,00	16 327	0,59	9 633

**Název:** rodinný dům

**Lokalita:** Veselí nad Moravou

**Popis:** rodinný dům 3+1 o celkové ploše 345 m<sup>2</sup>. Jedná se o prostorný řadový rodinný dům v klidné ulici, určený k celkové rekonstrukci. Dům je částečně podsklepený a k dispozici je také prostorná půda. Za domem jsou zemědělské přístavky a dvůr. Dům je napojen na elektřinu a vodovod, k dispozici je také studna. Kanalizace a plyn jsou před domem. V ulici je dostatek parkovacích míst.

**Podlaží:** přízemní

**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** jednopodlažní zděný rodinný dům  
**Pozemek:** 570,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	0,75
K5 Celkový stav - horší	0,75
K6 Vliv pozemku - menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 950 000	130,00	30 385	0,32	9 723

**Název:** rodinný dům

**Lokalita:** Veselí nad Moravou

**Popis:** rodinný dům 3+1 v centru města, s možností rozšíření o podkroví na 5+1. V domě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě. Dům je cihlový a určen ke kompletní rekonstrukci. Podlahová plocha domu činí 100 m<sup>2</sup>, plocha zahrady je cca 90 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepen. Parkování před domem. Energetický štítek třídy G.

**Podlaží:** přízemí

**Dispozice:** 3+1

**Typ stavby:** zděný rodinný dům

**Pozemek:** 198,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	0,85
K4 Provedení a vybavení - horší	0,70
K5 Celkový stav - horší	0,75
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	100,00	31 000	0,32	9 720

Minimální jednotková porovnávací cena	9 633 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 759 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 920 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průn  
Cell  
Výs

zem

1. H

1.1. |  
Porov

různý

Star  
V nab  
země  
25 Kč

D  
trval  
orná  
Celk

4.2.

Reka

rodin  
1. r

rodin  
Úprav  
rodin

země  
1. z  
země



Průměrná jednotková cena	9 759 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	142,03 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 386 071 Kč</b>

## zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemky

##### Porovnávací metoda

Zemědělsky obhospodařované pozemky ve vzdálenosti do 2 km od zastavěné části obce v různých tratích.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V nabídce porovnatelné pozemky se nenachází a po konzultaci ceny pozemku u pana starosty obce zemědělské pozemky se pohybují v rozmezí 20-25 Kč/m<sup>2</sup>. S porovnáním s BPEJ stanovují ceny 20 a 25 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	2150	5 084	25,00		127 100
orná půda	2384	2 954	20,00		59 080
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>8 038</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>186 180</b>

### 4.2. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice

1. rodinný dům	609 984,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	181 753,92 Kč
1.2. rodinný dům	428 230,- Kč
	<hr/>
	= 609 984,- Kč

rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice - celkem: **609 984,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **1 / 4**

rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice - celkem: **152 496,- Kč**

##### zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava

1. zemědělské pozemky	118 258,- Kč
zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava - celkem:	<b>118 258,- Kč</b>

**Výsledná cena - celkem:** 270 754,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 270 750,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátisícšedmsetpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**270 750 Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesátisícšedmsetpadesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům	233 624,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemky	56 600,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. rodinný dům	1 386 071,- Kč

**rodinný dům/LV č. 1985 k.ú.Kvačice - Obvyklá cena**

**346 000 Kč**

slovy: Třistačtyřicetšesttisíc Kč

**zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava**

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. pozemky	186 180,- Kč

**zemědělské pozemky/LV č. 760 k.ú. Žlutava - Obvyklá cena**

**186 000 Kč**

slovy: Jednastoosmdesátšesttisíc Kč

Porovnávací hodnota	1 386 071 Kč
Věcná hodnota	476 404 Kč
z toho hodnota pozemku	242 780 Kč

**Silné stránky**

nejsou

**Slabé stránky**  
celkový st

**Komentář**

V nabídce je stanovená celková cena Podíl 1/4, obvyklý

**5. ZÁVĚR**

**5.1. Citace**

**OBV**

stanovení

**SEZNAM**

Usnesení  
Výpis z  
Mapa ol  
Mapa cu  
Fotodok  
Výpis z  
Mapa ol  
pozemk

## Slabé stránky

celkový stav nemovitosti

### Obvyklá cena

**532 000 Kč**

slovy: Pětsetřicetdvatisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

V nabídkách realit v Uherském Ostrohu není srovnatelná nemovitost rodinného domu. Cena obvyklá je stanovena na základě vyhodnocení cen srovnatelných rodinných domů ve Veselí nad Moravou.

Celková cena nemovitosti 1 386 tis.Kč.

Podíl 1/4 je 346 tisíc Kč, cena zemědělských pozemků stanovena z věcné hodnoty stanovené z obvyklých cen v obci.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**532 000 Kč**

slovy: Pětsetřicetdvatisíc Kč

stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni ocenění

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Usnesení Okresního soudu 21D 1132/2013 - 304	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č 975 kat.území Kvačice.	9
Mapa oblasti Uherský Ostroh	1
mapa cuzk.cz kat.území Kvačive par.č.st.242, rodinný dům č.p.213	2
Fotodokumentace ze dne 10.6.2022	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.760 kat.území Žlutava	3
Mapa oblasti	1
pozemky 2150 a 2384	4

## Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultace ceny pozemků u pana starosty obce Žlutava Ing Stanislava Koláře

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána odchylně od zákona.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3218.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991 pod č.j.Spr.1315/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské pod č.j. Spr 2028/2000

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7739-19/22 evidence posudků.

Uherském Ostrohu 15.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing Pavel Titl  
Svatopluka Čecha 212  
687 24 Uherský Ostroh



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7739-19/22

počet stran A4 v příloze:

Usnesení Okresního soudu 21D 1132/2013 - 304	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č 975 kat.území Kvačice.	9
Mapa oblasti Uherský Ostroh	1
mapa cuzk.cz kat.území Kvačice par.č.st.242, rodinný dům č.p.213	2
Fotodokumentace ze dne 10.6.2022	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.760 kat.území Žlutava	3
Mapa oblasti	1
pozemky 2150 a 2384	4

Ol  
v Uhe  
úkony  
47.62  
25.5.2

Česk  
nábrže

Soud  
687 2  
pro z  
odvět  
posud

- nen  
p.č. 2

- spo  
zaps  
součá  
součá

Znale  
lhutě  
odmě  
Hrad  
Znale  
soud  
Nepc  
pořác  
násle  
Znale  
znale  
sobě

Z  
dědic  
právi  
opati

roh

parcela)

10-711  
186/200  
ine  
12.201  
711

(vydán  
5.2011.  
1-711

aný dle

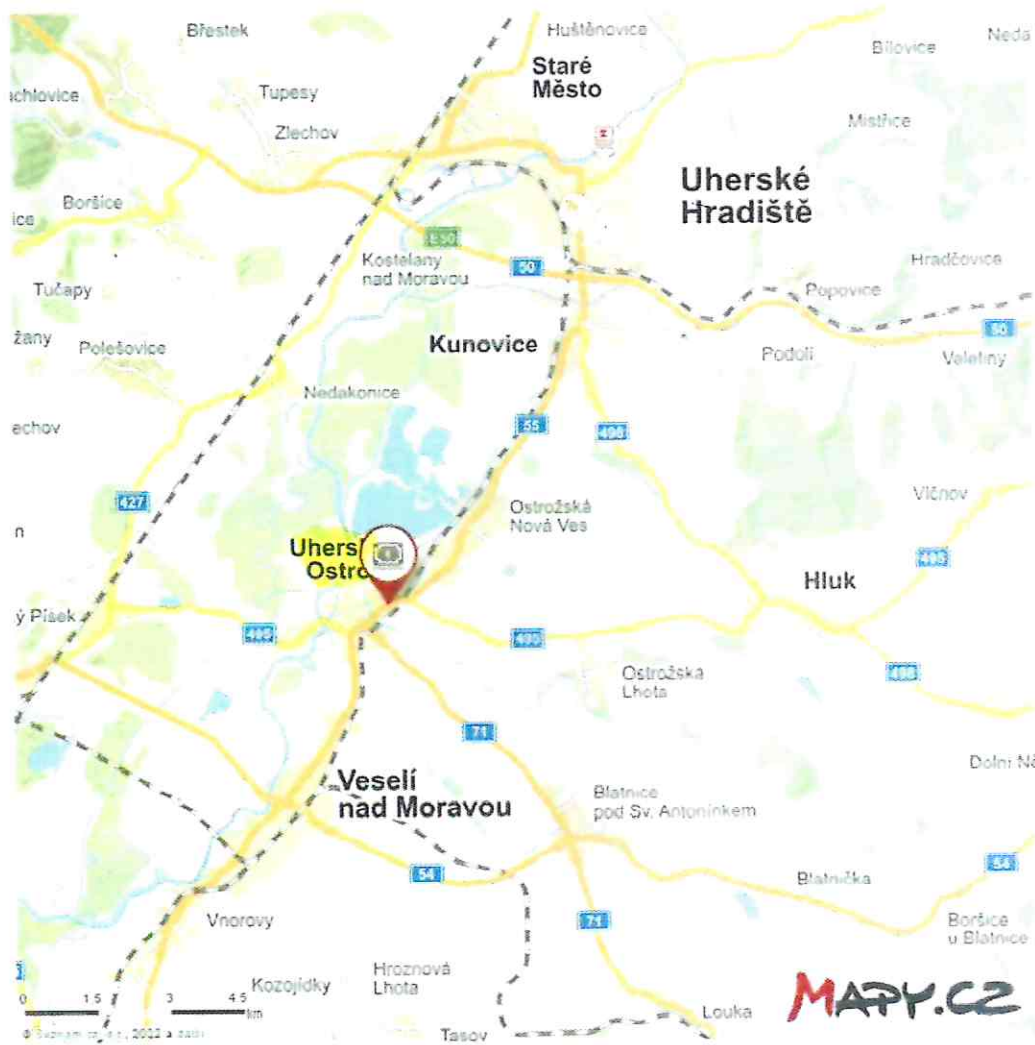
2-711  
6150/201

.2012)

-711

Hradištská 213 (Adresa) - Mapy.cz

<https://mapy.cz/zakladni?x=17.4498736&y=-49.0043247&z=12&sou>



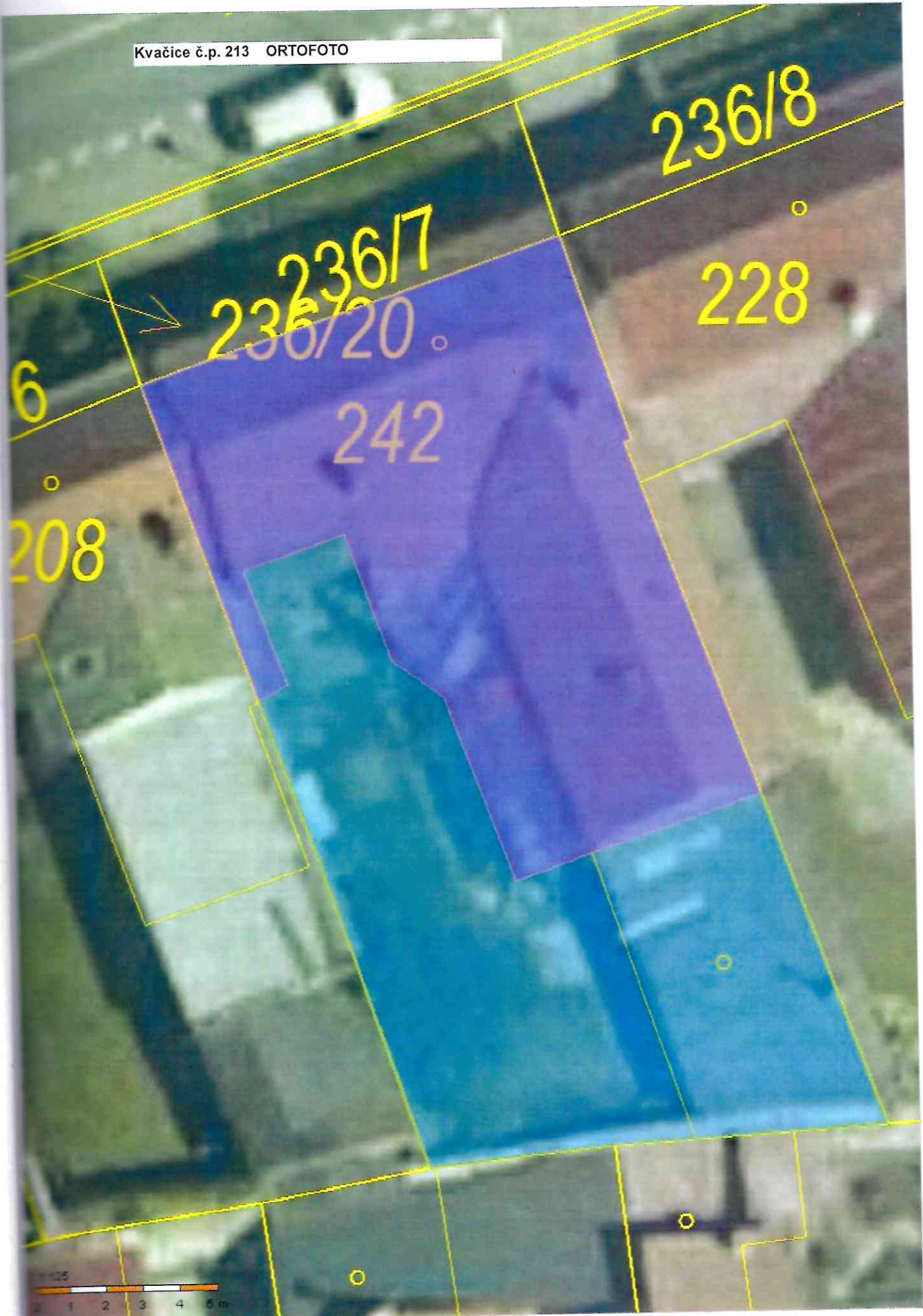
MAPA OBLASTI

1 x 2

okresního  
ČR



Kvačice č.p. 213 ORTOFOTO



obytná část



pokoj uliční



pokoj uliční



pokoj uprostřed



pokoj dvorní



kuchyně



koupelna + WC





veranda



průjezd



venkovní záchod



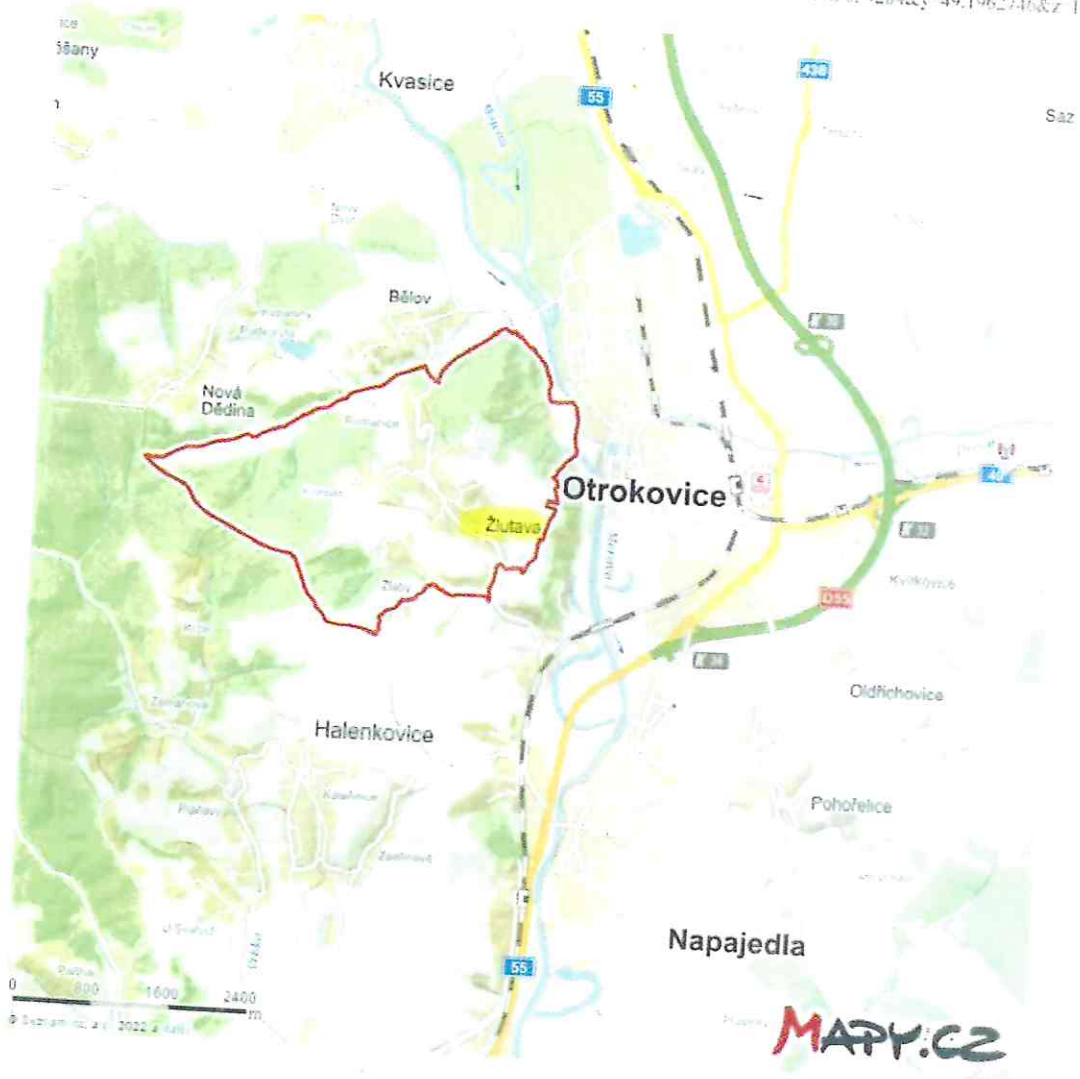
bojler v kuchyni



vedl.stavba ve dvoře



č.p.

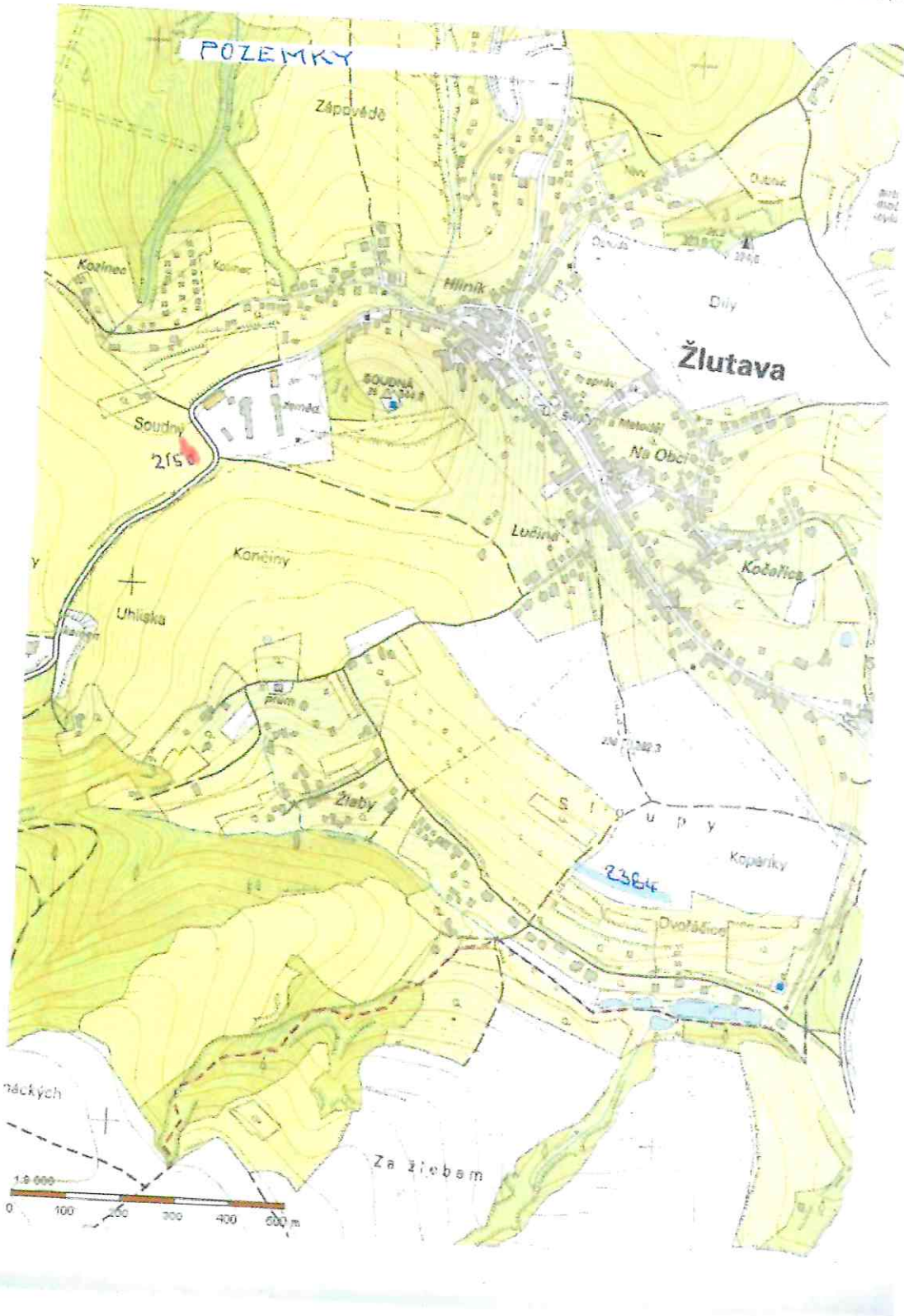


MAPA OBLASTI

# celková mapa obce

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 1s :46ms, 2 prvků.

<https://sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



pozemek č. 2150 ORTOFOTO

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s : 657ms, 204 prvků.



Zlutava  
**POZEMEK 2150**

Soudny

Žlutava par.č.2384 OTOFOTO



- FOTO pozemku 2150



pohled od výběhu koní



stavba



pozemek



pohled na výběh koní

