

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075485/2025

Zadavatel znaleckého posudku: ADL Insolvency, v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Minařík Lukáš, č.p. 140, 763 15 Veselá
Panská 894/4, 110 00 Praha 1

Číslo jednací: KSBR 47 INS 5652/2025

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:** 30.09.2025

Zpracováno ke dni: 30.09.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rozestavěného rodinného domu bez č.p. a pozemků parc. č. 267/3, 272/1, 852/8 a 852/14 v obci Veselá, okres Zlín, katastrální území Veselá u Zlína na listu vlastnictví č. 886 a 902.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, tržní odhad č. 22023181 ze dne 20.10.2023 vypracovaný znaleckým ústavem AZET KONZULT, s. r. o.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rozestavěný rodinný dům bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Veselá
Katastrální území:	Veselá u Zlína
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	4 872,00 Kč/m ²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 673,00\ Kč/m^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář, Pavel Hurtík. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Minařík Lukáš.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 886 a 902

Minařík Lukáš, č. p. 140, 76315 Veselá 1/2

Minaříková Gabriela, č. p. 140, 76315 Veselá 1/2

Nemovitosti:

Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a pozemky parc. č. 267/3, 272/1, 852/8, 852/14 v obci Veselá, okres Zlín, katastrální území Veselá u Zlína na listu vlastnictví č. 886, 902.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je z kombinované konstrukce, z keramických zdících tvarovek, ocelových a ŽB sloupů. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou železobetonové monolitické, krov nad hlavní částí je dřevěný se sedlovým tvarem, nad terasou je plochá střecha, krytinu tvoří živičná lepenka (navržená krytina bude plechová) a klempířské prvky chybí. Vnější omítky chybí a plášť je zateplen minerální vatou.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2015.

Stav objektu lze charakterizovat jako ve výstavbě.

Dispozice rodinného domu je 5+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Hala	12,94 m ²
Ostatní prostory	Místnost	107,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	5,95 m ²
Pokoj	Pracovna	9,67 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,79 m ²
Ostatní prostory	Šatna	5,18 m ²
Ostatní prostory	Místnost	8,50 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Schodiště	16,30 m ²
Pokoj	Ložnice	20,30 m ²
Pokoj	Pokoj	13,37 m ²
Pokoj	Ložnice	37,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	12,18 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,86 m ²
Ostatní prostory	Šatna	6,87 m ²
Příslušenství	Terasa	30,00 m ²
Příslušenství	Balkón	13,68 m ²
Podlahová plocha		265,11 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		308,79 m ²

Vnitřní omítky chybí. Okna jsou hliníková s izolačním trojsklem. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení chybí. Vybavení koupelny a toalet chybí. Interiérové dveře chybí, zárubně chybí a vchodové dveře jsou hliníkové. Osvětlovací technika chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: bez podlah

chodba: bez podlah

koupelna, wc: bez podlah

kuchyně: bez podlah

místnosti: bez podlah

Další vybavení rodinného domu chybí.

Hrubá stavba domu je hotova, jsou provedeny základové konstrukce, nosné stěny, dělicí příčky, stropní konstrukce včetně roštu pro SDK, krov domu je hotov, včetně zateplení z vnitřní strany, jsou provedeny rozvody vody, kanalizace a elektro kabelů, chybí jejich kompletace. Nejsou provedeny fasádní omítky, dřevěné obložení a kamenný obklad. Okna jsou namontována včetně vstupních dveří. Chybí finální vnitřní omítky, podlahy, dveře včetně obložek, dokončení pokrytí schodiště a zábradlí. Chybí zařizovací předměty koupelny, toalet a kuchyně. Z příslušenství jsou provedeny opěrné zdi, příjezdová komunikace, není postaven sklad vedle domu, kryté parkovací stání, zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí (dle předloženého tržního odhadu č. 22023181 vycházejícího z projektové dokumentace).

Dle předloženého tržního odhadu průběh stavby neodpovídá projektové dokumentaci – v rámci výstavby proběhlo zvětšení plošných a objemových parametrů domu, kdy základní vzhled zůstal zachován. Zastavěná plocha půdorysu se zvětšila z cca 152 m² na 175 m². Změny jsou možné po souhlasu stavebního úřadu a případně zúčastněných stran. Bude proto nutné zajistit souhlas se změnou stavby, případně dodatečné povolení nebo změnu stavby před dokončením, podle požadavku daného stavebního úřadu.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků parc. č. 267/3, ostatní plocha, manipulační plocha (tvoří přístupovou komunikaci, nachází se v plochách VP – plochy pro průmyslovou výrobu a sklady) o výměře 432 m², parc. č. 272/1, zahrada o výměře 841 m², parc. č. 852/8, trvalý travní porost o výměře 2484 m² (část o výměře cca 987 m² tvoří zemědělskou plochu, přes kterou prochází plocha technické infrastruktury TV 40 – pro vodní hospodářství) a 852/14, trvalý travní porost o výměře 213 m², činí celkem 4334 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Oplocení pozemku je tvořeno částečně pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se nachází ovocné stromy.

Přístup je řešen přes vlastní pozemky a na ně pak navazuje obecní komunikace na pozemku parc. č. 253/1, která je vedena z části přes několik pozemků v soukromém vlastnictví – parc. č. 267/5 (25 m²).

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
852/14, 267/3	ostatní plocha, manipulační plocha	SJ Minařík Lukáš a Minaříková Gabriela, č. p. 140, 763 15 Veselá

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska

sportovního využití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	2015
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	chybí

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+1
	Typ oken	hliníková s izolačním trojsklem
	Příslušenství oken	chybí
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí

Vstupní dveře	hliníkové	
Typ zárubní	chybí	
Vnitřní dveře	chybí	
Osvětlovací technika	chybí	
Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	
	Ostatní prostory	Hala 12,94 m ²
	Ostatní prostory	Místnost 107,00 m ²
	Kuchyně	Kuchyně 5,95 m ²
	Pokoj	Pracovna 9,67 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna 4,79 m ²
	Ostatní prostory	Šatna 5,18 m ²
	Ostatní prostory	Místnost 8,50 m ²
	2.NP	
	Ostatní prostory	Schodiště 16,30 m ²
	Pokoj	Ložnice 20,30 m ²
	Pokoj	Pokoj 13,37 m ²
	Pokoj	Ložnice 37,20 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna 12,18 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna 4,86 m ²
	Ostatní prostory	Šatna 6,87 m ²
	Příslušenství	Terasa 30,00 m ²
	Příslušenství	Balkón 13,68 m ²
	Podlahová plocha 265,11 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství 308,79 m ²	
Elektřina	chybí	
Vodovod	bez přípojky	
Svod splašek	není	
Plynovod	ne	
Řešení vytápění v domě	chybí	
Topná tělesa	chybí	
Řešení ohřevu vody v domě	chybí	
Podlahy v domě	ostatní: bez podlah chodba: bez podlah koupelna, wc: bez podlah kuchyně: bez podlah místnosti: bez podlah	
Popis stavu	ve výstavbě	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	4334 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	se nenachází
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	částečně pletivem do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	Přístup je řešen přes vlastní pozemky a na ně pak navazuje obecní komunikace na pozemku parc. č. 253/1, která je vedena z části přes několik pozemků v soukromém vlastnictví – parc. č. 267/5 (25 m ²).

Širší vztahy	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Dle předloženého tržního odhadu průběh stavby neodpovídá projektové dokumentaci – v rámci výstavby proběhlo zvětšení plošných a objemových parametrů domu, kdy základní vzhled zůstal zachován. Zastavěná plocha půdorysu se zvětšila z cca 152 m ² na 175 m ² . Změny jsou možné po souhlasu stavebního úřadu a případně zúčastněných stran. Bude proto nutné zajistit souhlas se změnou stavby, případně dodatečné povolení nebo změnu stavby před dokončením, podle požadavku daného stavebního úřadu.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí (nemovitosti stejného charakteru se v tržním prostředí často neobchodují), aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Průběh stavby neodpovídá projektové dokumentaci.	I	-0,04
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,871$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,871$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,940$$

1. Rodinný dům rozestavěný

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	185,00	3,75 m
2. NP	158,00	2,60 m
	343,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(185)*(3,75) = 693,75
NP	2. NP	158*2,6+1,45*9,5*1,0+33,1*1,0 = 457,68
Z	zastřešení	158*(0,3+(1,42*0,5)) = 159,58
Obestavěný prostor - celkem:		1 311,01 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	kombinované zdivo - keramické tvarovky, ocelové a žb sloupy	S	100
3. Stropy	žb monolitické strop, SDK podhledy	S	80
3. Stropy	chybí	C	20
4. Střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytina	plechová krytina	S	10
5. Krytina	chybí	C	90
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky	C	40
7. Vnitřní omítky	chybí	C	60
8. Fasádní omítky	dřevěný obklad fasády, zateplení	S	50
8. Fasádní omítky	chybí	C	50
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	železobetonové	S	80
11. Schody	chybí	C	20
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	hliníková s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	90
14. Podlahy obytných místností	vinylová	S	10
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, vinyl	S	20
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	80
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	80
17. Elektroinstalace	chybí	C	20
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	90
19. Rozvod vody	chybí	C	10
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	90
22. Kanalizace	chybí	C	10
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	rozvody slaboproudu, venkovní žaluzie	S	40
26. Ostatní	chybí	C	60

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	1,00	7,10

2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	80	1,00	6,72
3. Stropy	C	8,40	20	0,00	0,00
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	10	1,00	0,32
5. Krytina	C	3,20	90	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,80	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	C	6,20	40	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	C	6,20	60	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Fasádní omítky	C	3,10	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	80	1,00	1,92
11. Schody	C	2,40	20	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,30	100	0,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	90	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	10	1,00	0,22
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	20	1,00	0,22
15. Podlahy ostatních místností	C	1,10	80	0,00	0,00
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	80	1,00	3,28
17. Elektroinstalace	C	4,10	20	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	90	1,00	2,70
19. Rozvod vody	C	3,00	10	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	90	1,00	2,52
22. Kanalizace	C	2,80	10	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,60	40	1,00	1,44
26. Ostatní	C	3,60	60	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6350

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	7,10	100,00	1,00	7,10	11,18	10	150	6,67	0,7457
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	35,12	10	150	6,67	2,3425
3. Stropy	S	8,40	80,00	1,00	6,72	10,58	10	150	6,67	0,7057
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,19	10	150	6,67	0,5463
5. Krytina	S	3,20	10,00	1,00	0,32	0,50	10	80	12,50	0,0625
8. Fasádní omítky	S	3,10	50,00	1,00	1,55	2,44	10	60	16,67	0,4067

11. Schody	S	2,40	80,00	1,00	1,92	3,02	10	200	5,00	0,1510
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	12,61	10	80	12,50	1,5763
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	10,00	1,00	0,22	0,35	10	80	12,50	0,0438
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	20,00	1,00	0,22	0,35	10	80	12,50	0,0438
17. Elektroinstalace	S	4,10	80,00	1,00	3,28	5,17	10	50	20,00	1,0340
19. Rozvod vody	S	3,00	90,00	1,00	2,70	4,25	10	50	20,00	0,8500
22. Kanalizace	S	2,80	90,00	1,00	2,52	3,97	10	60	16,67	0,6618
26. Ostatní	S	3,60	40,00	1,00	1,44	2,27	10	100	10,00	0,2270
Opotřebení:										9,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6350
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]	=	3 181,46
Plná cena: 1 311,01 m ³ * 3 181,46 Kč/m ³	=	4 170 925,87 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 9,4 % / 100)	*	0,906
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 778 858,84 Kč
Koeficient pp	*	0,940
Cena stavby CS	=	3 552 127,31 Kč
Rodinný dům rozestavěný - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 552 127,31 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům rozestavěný - cena zjištěná	=	1 776 063,66 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům rozestavěný	1 776 063,66 Kč
Celkem	1 776 063,66 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 776 063,66
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = **62 162,23 Kč**

3. LV č. 902**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,000 = 0,940$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 673,-	0,940		1 572,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	852/14	213	1 572,62	334 968,06
Stavební pozemek - celkem				213	334 968,06
LV č. 902 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	334 968,06 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
LV č. 902 - cena zjištěná celkem				=	167 484,03 Kč

4. LV č. 886**Ocenění**

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 3\,689,00 \text{ m}^2$$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,689,00) / 3\,689,00 = 0,854$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,000 = 0,940$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 673,-	0,940		1 572,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	272/1	841	1 572,62	
	Redukční koeficient R = 0,854			1 343,02	1 129 479,82
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	852/8	2 848	1 572,62	
	Redukční koeficient R = 0,854			1 343,02	3 824 920,96
Stavební pozemky - celkem			3 689		4 954 400,78

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 – stavební pozemek – veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 673,-	0,240	1,000	401,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - manipulační plocha	267/3	432	401,52	173 456,64
Ostatní stavební pozemek - celkem			432		173 456,64
LV č. 886 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	5 127 857,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
LV č. 886 - cena zjištěná celkem				=	2 563 928,71 Kč

5. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	5 289 368,84
Celková výměra pozemku	m ²	3 902,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	542 221,31
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	24 399,96
Trvalé porosty - celkem: [Kč]		24 399,96
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	24 399,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty	=	12 199,98 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům rozestavěný	1 776 064,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	62 162,- Kč
3. LV č. 902	167 484,- Kč
4. LV č. 886	2 563 929,- Kč
5. Trvalé porosty	12 200,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 4 581 839,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 4 581 840,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín

Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín	265 m ²	ve výstavbě	4334 m ²	/	ve výstavbě 10 let, průběh stavby neodpovídá projektové dokumentaci
1	Vinohrady, Zlín, okres Zlín	155 m ²	ve výstavbě	413 m ²	2 garáže	nutná přeložka el. napětí
2	Fryšták, okres Zlín	208 m ²	ve výstavbě	533 m ²	sklepní prostory	/
3	Trnava, okres Zlín	188 m ²	ve výstavbě	600 m ²	/	/
4	Potoční č.p. 146, Hvozdná, okres Zlín	332 m ²	dobrý	1733 m ²	dvojaráž	/
5	Holešov, okres Kroměříž	289 m ²	ve výstavbě	1155 m ²	kryté stání	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	46 451,61 Kč	0.9	41 806,45 Kč	1.1	1.06	1	0.77 ¹	1.05	0.93	0.87672123	47 685,00 Kč
2	40 865,38 Kč	0.95	38 822,12 Kč	1.05	1.03	0.95	0.76 ²	1.02	1.03	0.8203536558	47 323,64 Kč
3	23 930,85 Kč	0.95	22 734,31 Kč	1.01	1.04	1	0.79 ³	1	1.03	0.85471048	26 598,84 Kč
4	23 945,78 Kč	0.9	21 551,20 Kč	1.01	0.97	0.97	0.87	1.05	1.03	0.894150489645	24 102,43 Kč
5	31 138,41 Kč	0.9	28 024,57 Kč	1.06	0.99	1	0.85	1.04	1.03	0.955499688	29 329,75 Kč
Celkem průměr										35 007,93 Kč	
Minimum										24 102,43 Kč	
Maximum										47 685,00 Kč	
Směrodatná odchylka - s										11 557,13 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										23 450,80 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										46 565,06 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] 987 m ² je v plochách zemědělských, 432 m ² přístupová komunikace v plochách pro průmyslovou výrobu a sklady											
² [K4; č.2] 987 m ² je v plochách zemědělských, 432 m ² přístupová komunikace v plochách pro průmyslovou výrobu a sklady											
³ [K4; č.3] 987 m ² je v plochách zemědělských, 432 m ² přístupová komunikace v plochách pro průmyslovou výrobu a sklady											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ve srovnatelných lokalitách. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku (část pozemku o výměře cca 987 m² je vedena v plochách zemědělských a pozemek parc. č. 267/3 o výměře 432 m² slouží jako přístupová komunikace a je vedena v plochách VP), u jiných vlastností – příslušenství a vedlejší stavby, v úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že je nemovitost již 10 let rozestavěná a její průběh neodpovídá projektové dokumentaci. Vzorky č. 2 a 3 jsou starší než 1 rok, vstupní ceny byly proto upraveny koeficientem redukce ceny na pramen.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín	265 m ²	ve výstavbě	4334 m ²	/	ve výstavbě 10 let
1	Vinohrady, Zlín, okres Zlín	155 m ²	ve výstavbě	413 m ²	2 garáže	nutná přeložka el. napětí
2	Fryšták, okres Zlín	208 m ²	ve výstavbě	533 m ²	sklepní prostory	/
3	Trnava, okres Zlín	188 m ²	ve výstavbě	600 m ²	/	/
4	Potoční č.p. 146, Hvozdná, okres Zlín	332 m ²	dobrý	1733 m ²	dvojgaráž	/
5	Holešov, okres Kroměříž	289 m ²	ve výstavbě	1155 m ²	kryté stání	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	46 451,61 Kč	0.9	41 806,45 Kč
2	40 865,38 Kč	0.95	38 822,12 Kč
3	23 930,85 Kč	0.95	22 734,31 Kč
4	23 945,78 Kč	0.9	21 551,20 Kč
5	31 138,41 Kč	0.9	28 024,57 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	21 551,20 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	41 806,45 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.94
Sřední hodnota			30 587,73 Kč
Medián			38 822,12 Kč
Rozdíl max-min			20 255,25 Kč

Základní cena: 30 587,73 Kč/m²

Úprava ceny: 30 587,73 Kč * 1,1400 = 34 870,01 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

34 870,01 Kč/m²

* 265 m²

= 9 240 553 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 241 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

4 620 500 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Veselá u Zlína, Veselá, okres Zlín	265 m ²	ve výstavbě	4334 m ²	/	ve výstavbě 10 let
1	Vinohrady, Zlín, okres Zlín	155 m ²	ve výstavbě	413 m ²	2 garáže	nutná přeložka el. napětí
2	Fryšták, okres Zlín	208 m ²	ve výstavbě	533 m ²	sklepní prostory	/
3	Trnava, okres Zlín	188 m ²	ve výstavbě	600 m ²	/	/
4	Potoční č.p. 146, Hvozdná, okres Zlín	332 m ²	dobrý	1733 m ²	dvojaráž	/
5	Holešov, okres Kroměříž	289 m ²	ve výstavbě	1155 m ²	kryté stání	/

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	46 451,61 Kč	0.9	41 806,45 Kč
2	40 865,38 Kč	0.95	38 822,12 Kč
3	23 930,85 Kč	0.95	22 734,31 Kč
4	23 945,78 Kč	0.9	21 551,20 Kč
5	31 138,41 Kč	0.9	28 024,57 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	21 551,20 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	41 806,45 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.94
Aritmetický průměr			30 587,73 Kč

Rozdělení četnosti

Třidy		Četnost	Pravděpodobnost	
21 551,20 Kč	až	26 615,01 Kč	2	0.4
26 615,02 Kč	až	31 678,82 Kč	1	0.2

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

4 581 840 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 638 500 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 620 500 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 855 500 Kč do 5 539 500 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu bez č.p. a pozemků parc. č. 267/3, 272/1, 852/8 a 852/14 v obci Veselá, okres Zlín, katastrální území Veselá u Zlína na listu vlastnictví č. 886 a 902.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na

4 174 700 Kč

Slovy: čtyřimilionyjednostosedmdesátčtyřitisícesedmsetkorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

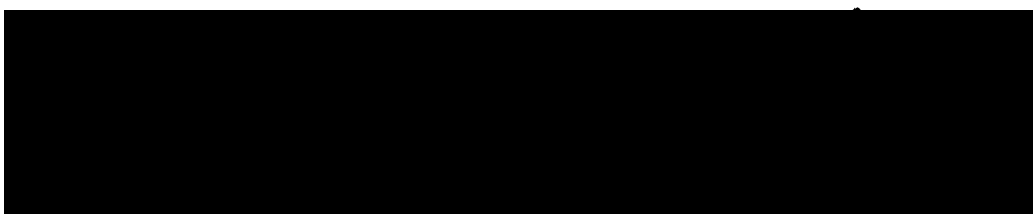
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.10.2025



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 075485/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	886
Katastrální území:	Veselá u Zlína (780583)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mnařík Lukáš, č. p. 140, 76315 Veselá	1/2
Mnaříková Gabriela, [REDACTED]	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
267/3
272/1
852/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

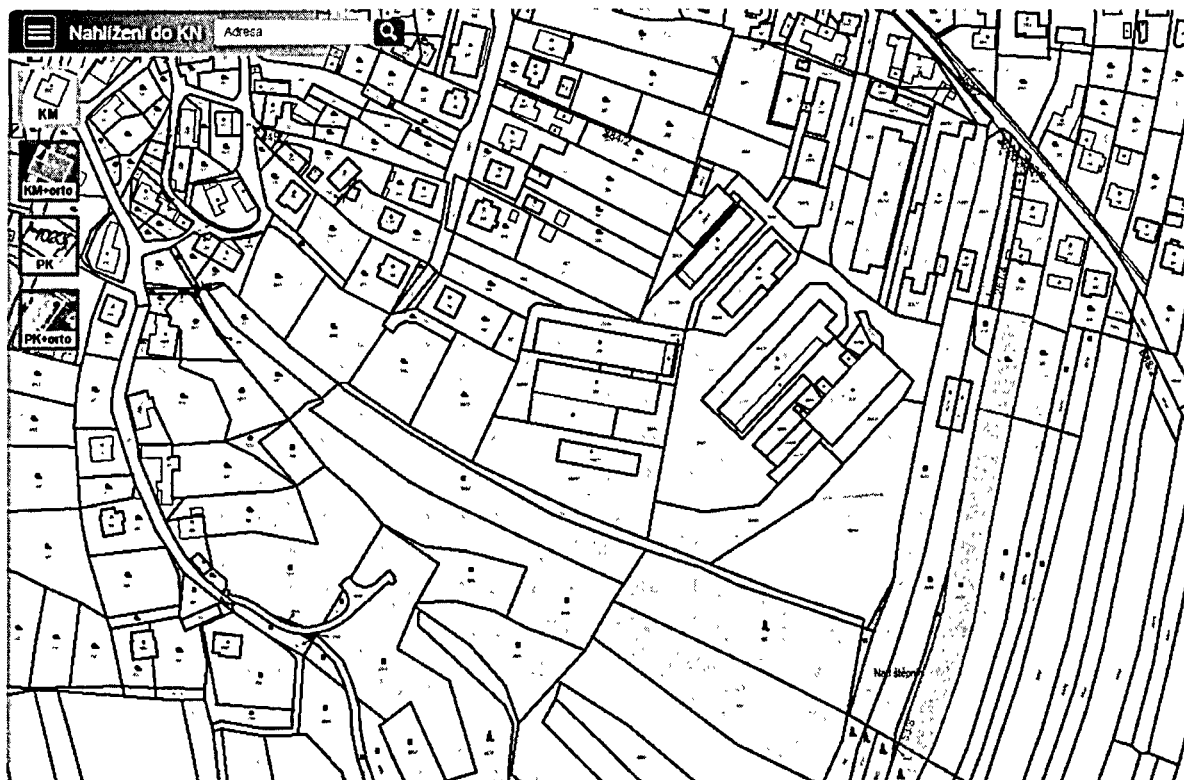
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2025 09:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	267/3
Obec:	Veselá [525921]
Katastrální území:	Veselá u Zlína [720538]
Číslo LV:	886
Výměra [m ²]:	432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minařík Lukáš, č. p. 140, 76315 Veselá	1/2
Minaříková Gabriela, [redacted]	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Základní zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minařík Lukáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minaříková Gabriela
Zahájení exekuce - Minařík Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

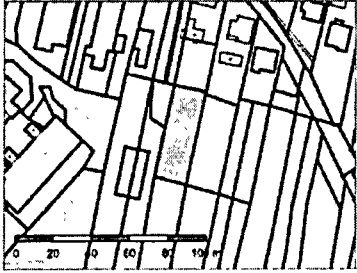
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území Můj katastr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	272/1
Obec:	Veselá [585921]
Katastrální území:	Veselá u Zlína [780588]
Číslo LV:	886
Výměra [m ²]:	841
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minařík Lukáš, č. p. 140, 76315 Veselá	1/2
Minaříková Gabriela	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64911	789
64941	52

Omezení vlastnického práva

Typ
Základní zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

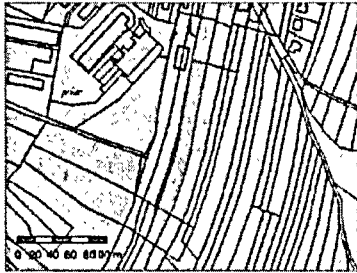
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minařík Lukáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minaříková Gabriela
Zahájení exekuce - Minařík Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	852/8
Obec:	Veselá [525921]
Katastrální území:	Veselá u Zlína [720583]
Číslo LV:	885
Výměra [m ²]:	2848
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Minařík Lukáš, č. p. 140, 76315 Veselá	1/2
Minaříková Gabriela	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64167	419
64189	295
64911	701
64941	1433

Omezení vlastnického práva

Typ
Základ zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minařík Lukáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minaříková Gabriela
Zahájení exekuce - Minařík Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	902
Katastrální území:	Veselá u Zlína [780582]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Minařík Lukáš a Minaříková Gabriela, č. p. 140, 76315 Veselá	

Pozemky

Parcelní číslo
852/14

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2025 09:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	832/14
Obec:	Veselá [535921]
Katastrální území:	Veselá v Zlínu [780588]
Číslo LV:	902
Výměra [m ²]:	213
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Minařík Lukáš a Minaříková Gabriela, č. p. 140, 76315 Veselá	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04911	213

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

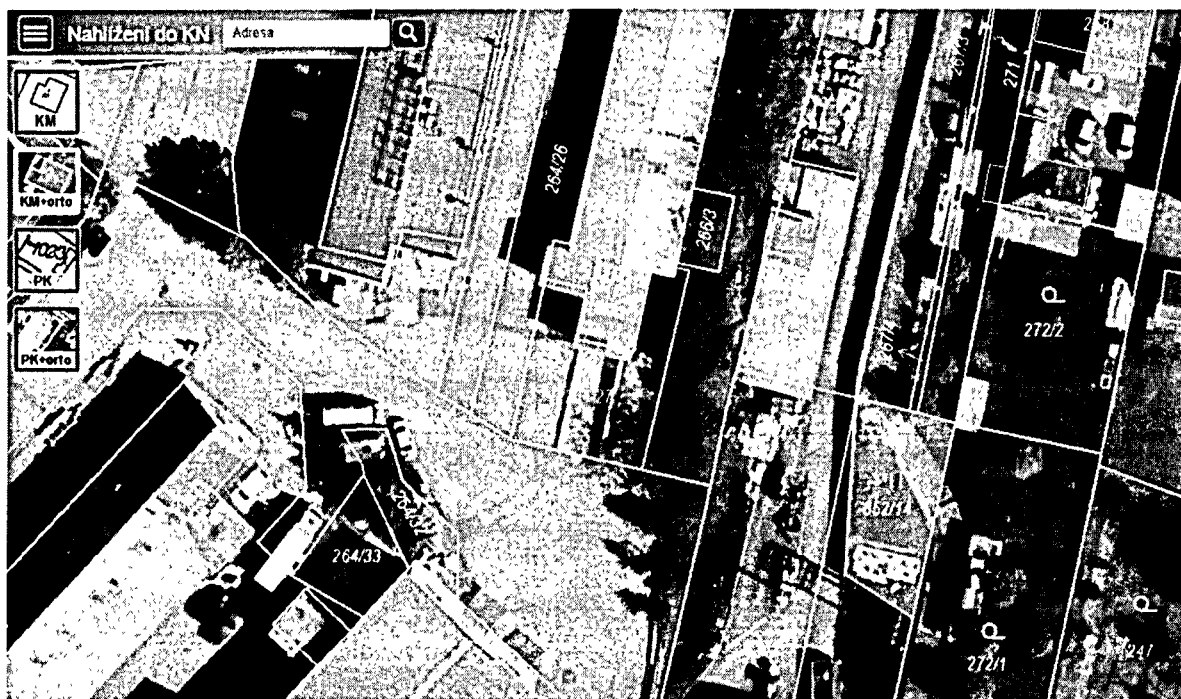
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minařík Lukáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minaříková Gabriela
Zahájení exekuce - Minařík Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

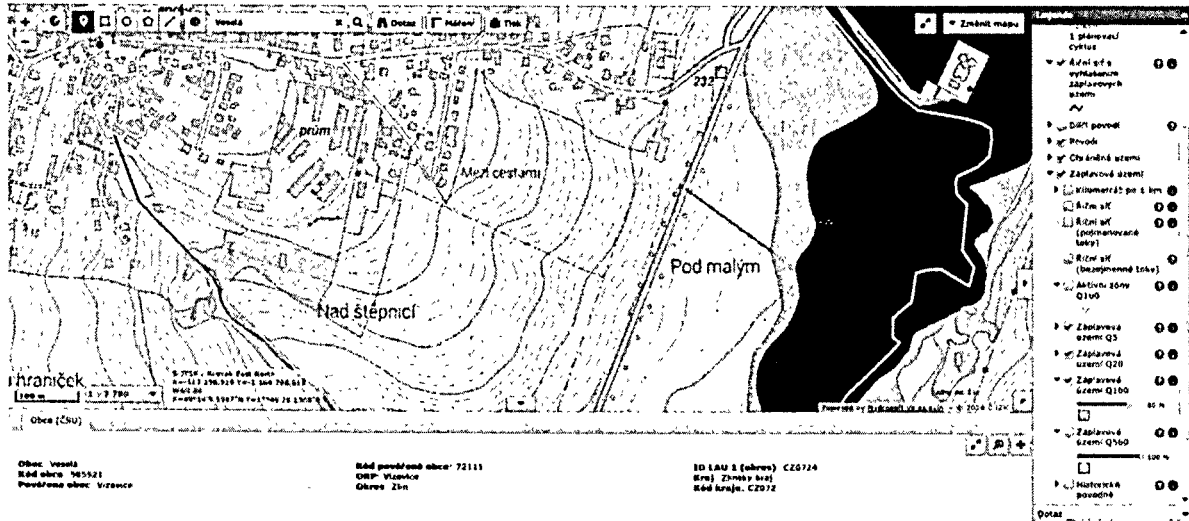
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



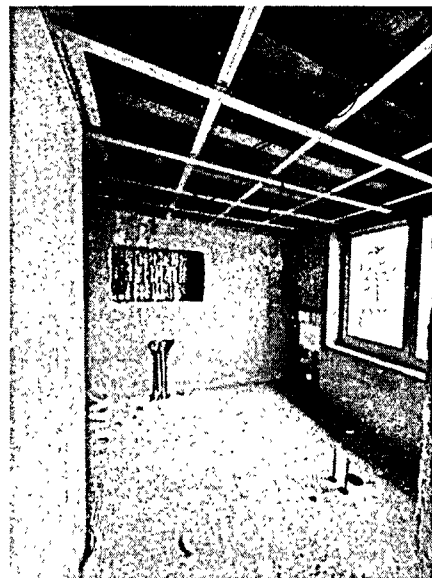
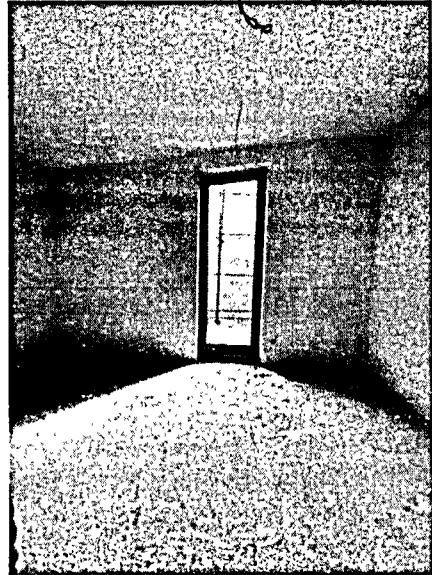
BI	BI
RI	
OV	
OK	
OS	OS
DS	DS
D	D
TV	TV
	TE
	TO.1
PV	PV
PZ	PZ
VP	VP

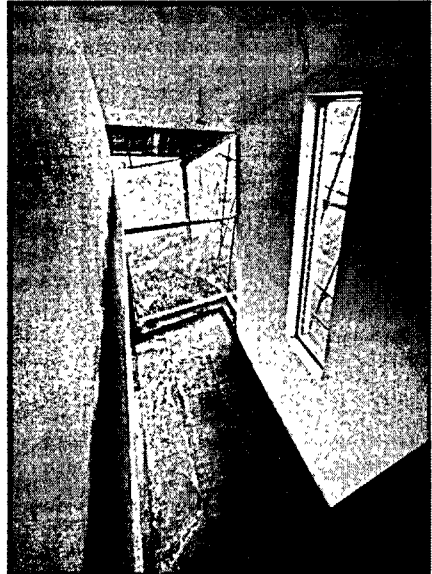
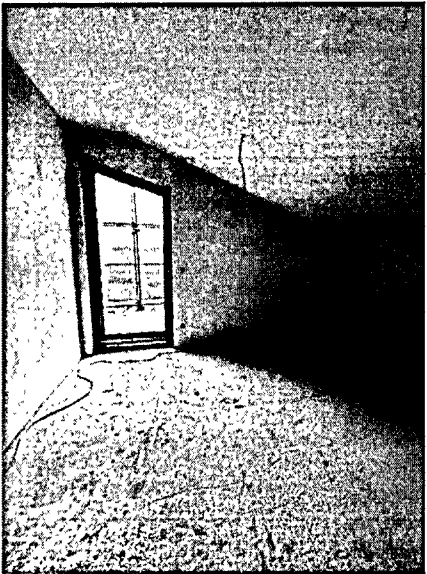
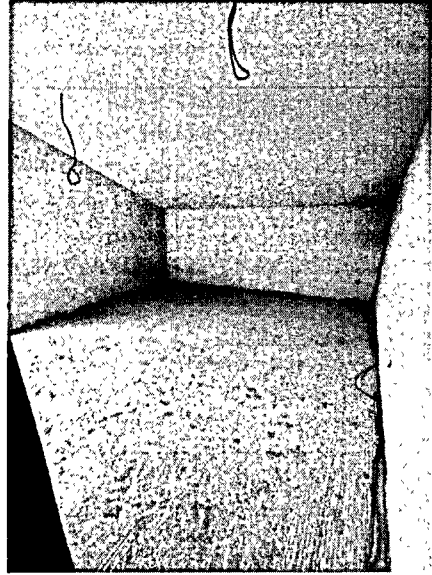
- PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
- PLOCHY RODINNÉ REKREACE
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
- PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGETIKA
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVHOU ZPĚVNĚNÝCH PLOCH
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVHOU NEZPĚVNĚNÝCH PLOCH
- PLOCHY PRO PRŮMYŠLOVOU VÝROBU A SKLADY

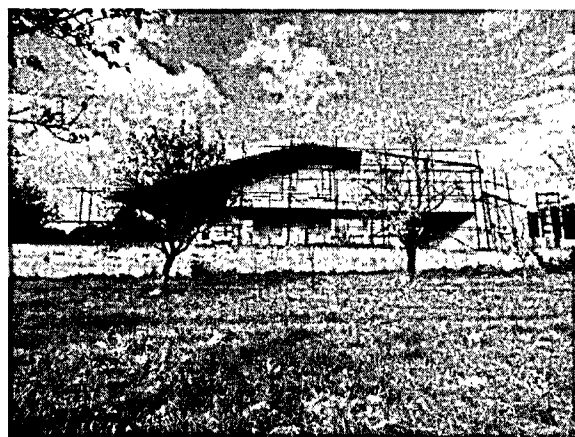
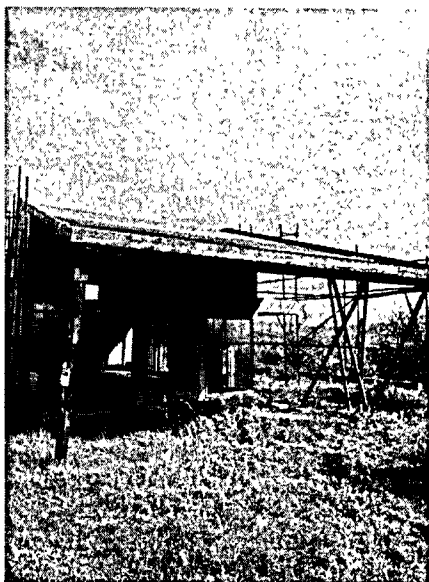
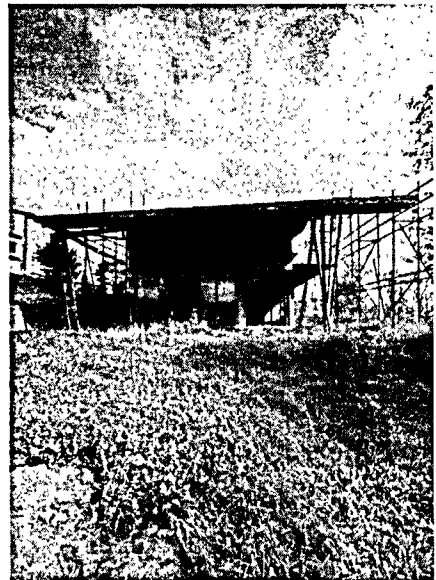
WT	
K	K
P	P
L	L
Z	
S*	

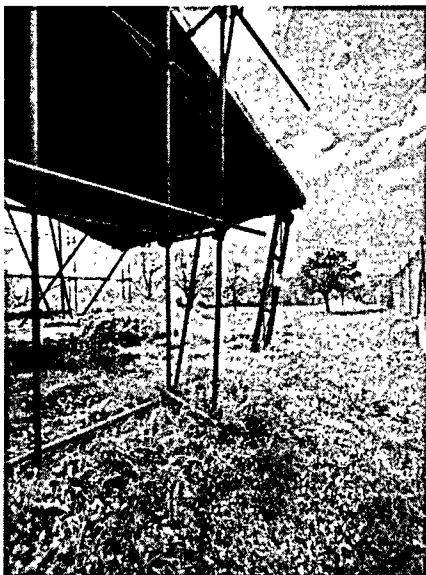
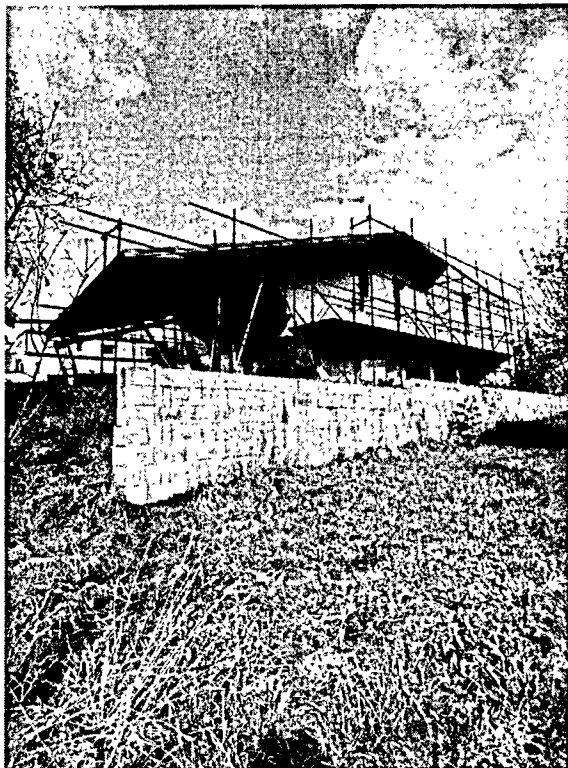
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

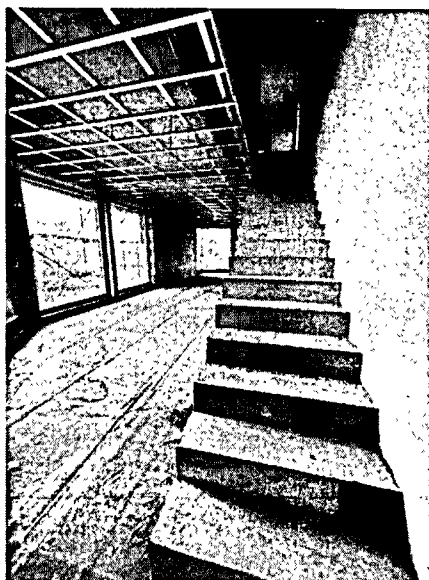
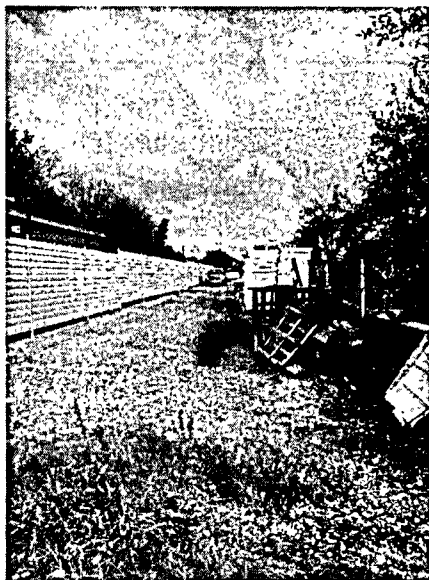
Fotodokumentace předmětu ocenění

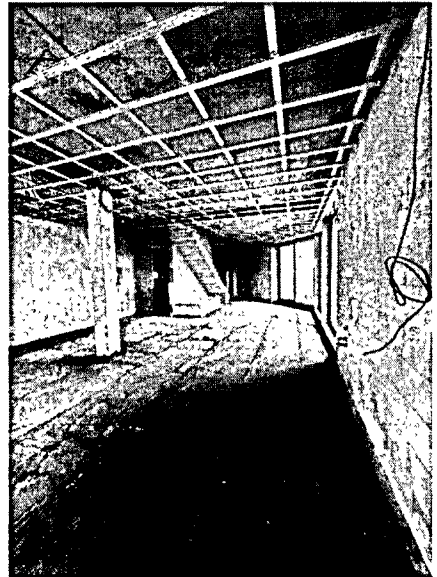


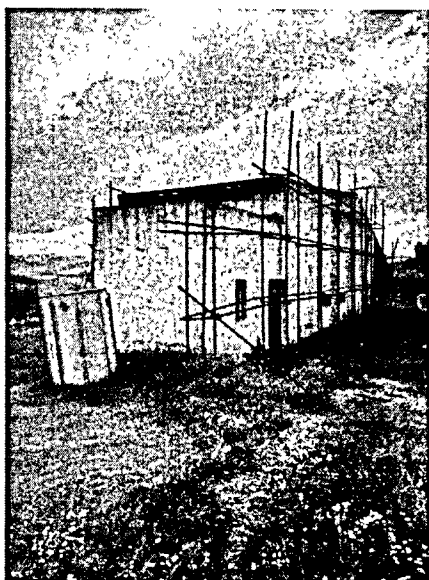
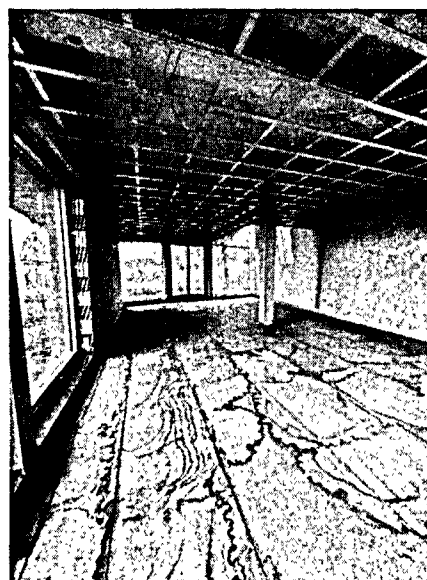
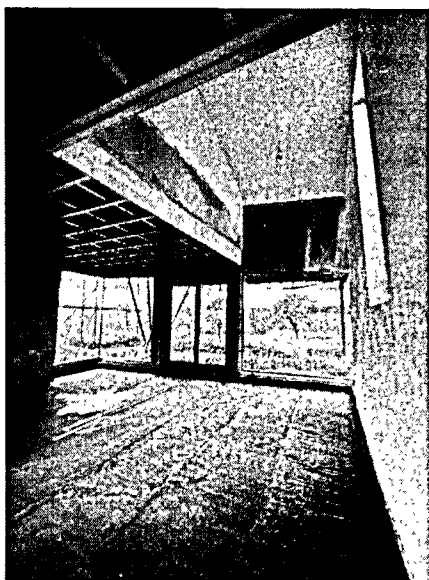












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

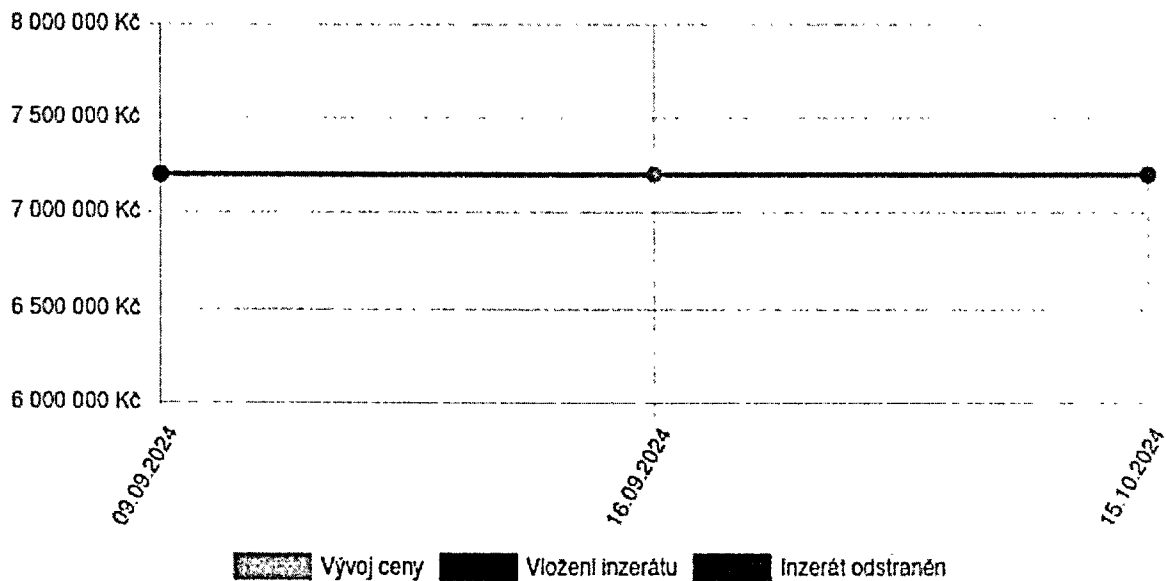
Lokalita	Vinohrady, Zlín, okres Zlín	Cena	7 200 000 Kč
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Ve výstavbě
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	413 m ²
Užitná plocha	155 m ²	Typ objektu	Patrový

Exkluzivní prodej nedokončeného rodinného domu v obci Zlín, lokalita Prštné – ul. Vinohrady. Dispozice domu je 3+kk s možností změny na 4+kk. V přízemí i v patře je vybudovaná koupelna. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění plynové. Celková velikost parcely je 413 m² včetně zastavěné plochy. K dispozici garáž pro 2 auta. Nutná přeložka el. napětí. Pro více informací nás, prosím, kontaktujte. Financování vyřizujeme u všech bank. Energetická náročnost budovy: Třída G – mimořádně nevhodná č.148/2007 Sb.podle vyhlášky

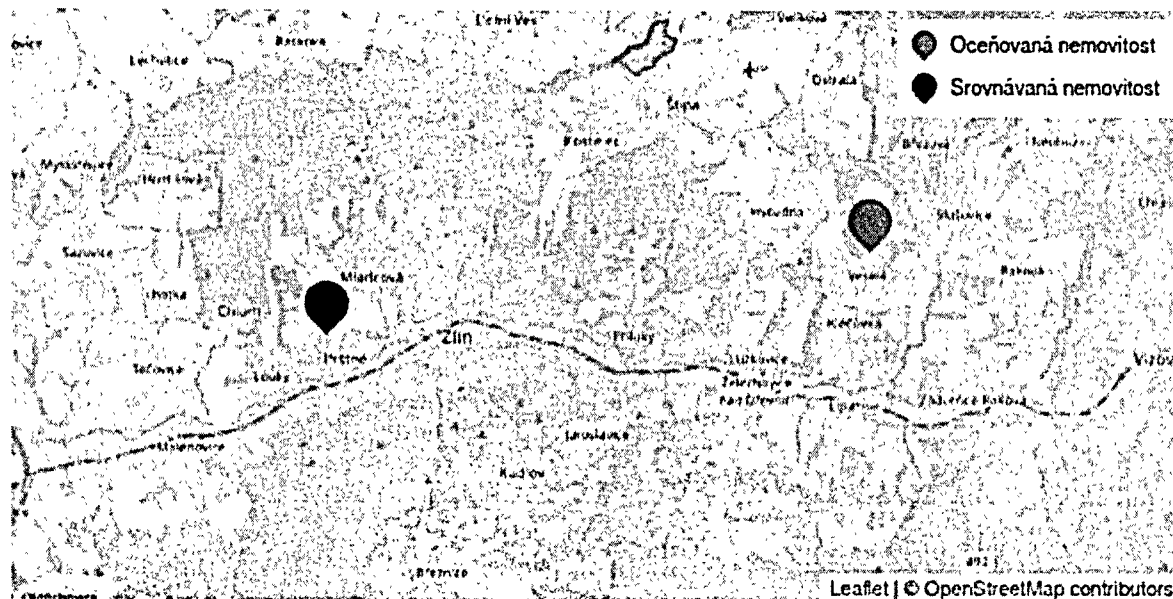
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



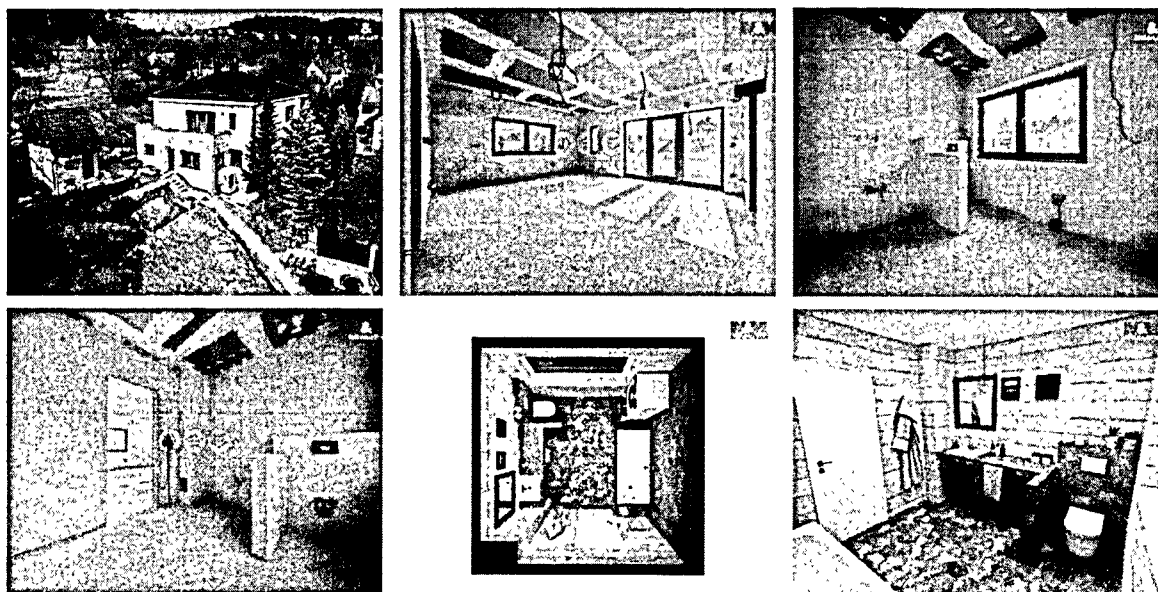
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

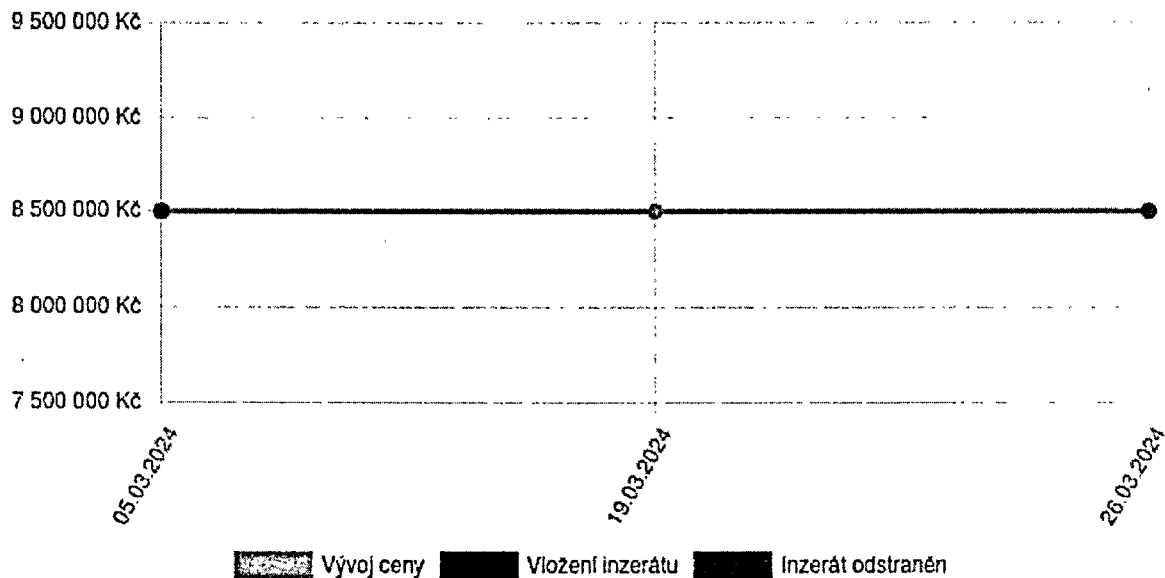
Lokalita	Fryšták, okres Zlín	Cena	8 500 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena uvedena včetně právních služeb a provize RK	Voda	Místní zdroj, Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Přípojky	Ano	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V, 120V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Ve výstavbě	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	1990	Plocha pozemku	533 m ²
Užitná plocha	208 m ²	Vytápění	Jiné
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji podsklepenou vilu se započatou rekonstrukcí v části obce - Vítová. V 1.NP se nacházejí 3 pokoje, zádveří, místnost pro koupelnu a WC. Ve 2.NP najdeme stejnou dispozici jako v přízemí, ale bez zádveří. Provedené práce: nová střecha včetně trámů a okapů, zateplení RD, plastová okna s trojskly, ve 2. NP rozvody elektřiny v mědi, vodotěsná folie na terase, strop v 1. NP, klimatizace a tepelné čerpadlo - zatím nepřipojeny. Započatá rekonstrukce vybízí k dokončení dle Vašich vlastních představ (možnost použití i stávajících vizualizací - příložený). Více informací Vám poskytneme na prohlídce. Vila je napojena na veškeré inženýrské sítě (plyn na hranici pozemku) včetně optického kabelu. Vytápění a ohřev vody plánovány tepelným čerpadlem. Dům lze rozdělit na dvě oddělené bytové jednotky 3+kk. Nachází se v části obce Vítová, 2 km od centra Fryštáku, 10 km od Zlína. Ideální pro toho, kdo hledá klidné bydlení v přírodě, přitom v dostupnosti většího města. Doporučujeme prohlídku

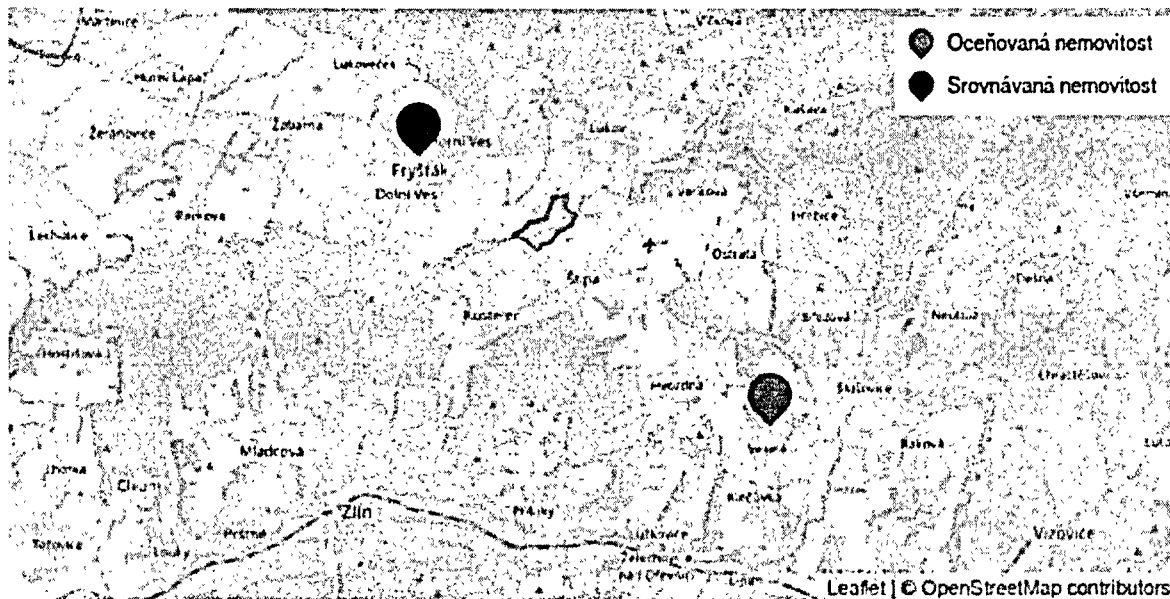
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



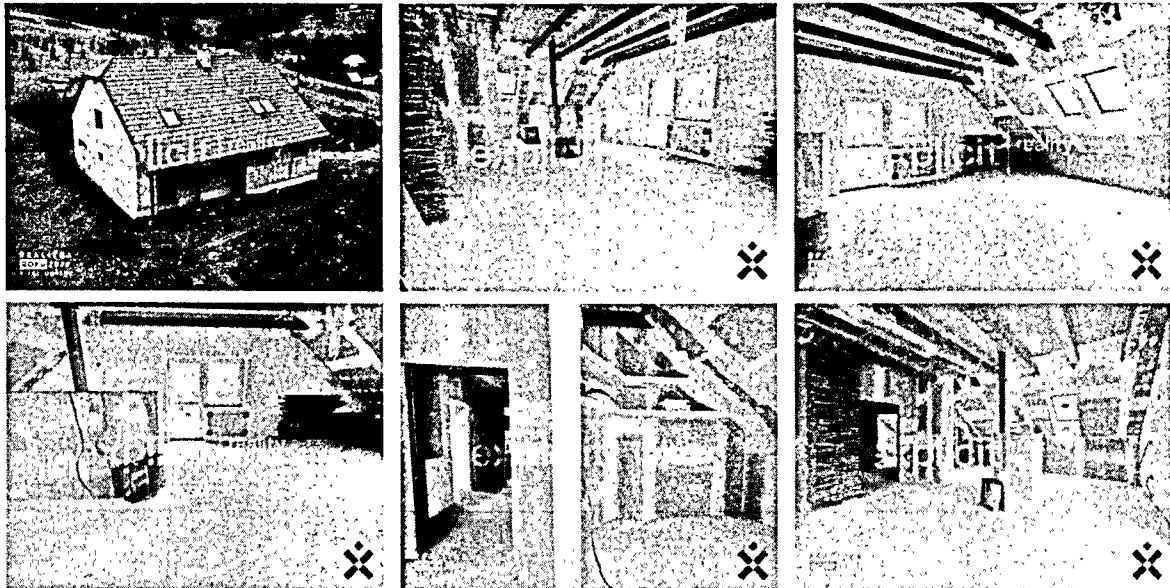
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

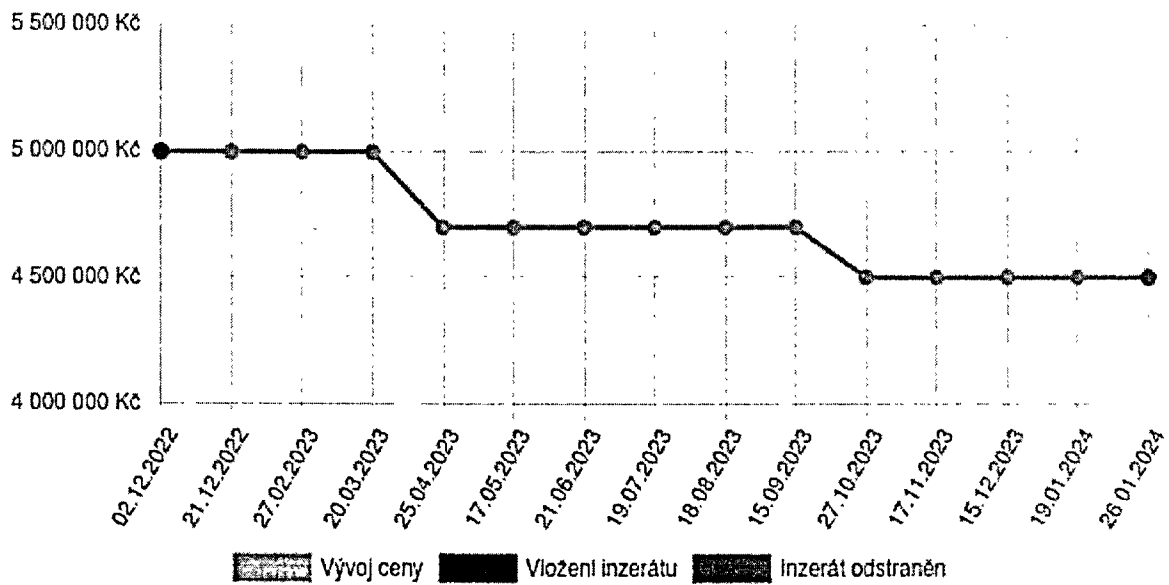
Lokalita	Trnava, okres Zlín	Cena	4 499 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize	Voda	Připojení ke studni, Místní zdroj
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Ve výstavbě
Stav objektu	Ve výstavbě	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	600 m ²	Užitná plocha	188 m ²
Podlahová plocha	188 m ²	Plocha zahrady	471 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Explicit Reality & Karolína Vypušťáková Vám nabízejí ke koupi dům ve výstavbě v obci Trnava na velmi klidném místě. Zastavěná plocha nemovitosti je 129 m², celková užitná plocha je 188 m², podlahová plocha je 199 m². Celková velikost pozemku je 600 m². Velikost zahrady je 471 m². Dům je možno využít jako rodinné sídlo, vybudovat je zde také možné dvě bytové jednotky. Nemovitost je jednopatrová s využitím podkrovní. Dům je rozdělen do dvou pater. V prvním patře se nachází vstup do domu skrze verandu (6 m²). Dále následuje vstupní chodba, která vede do prvního patra. V prvním patře se nachází šatna, koupelna s WC, spíž, sklad, dílna kotelna na tuhá paliva, strojovna ústředního vytápění, sklad paliva. Ve druhém patře do kterého se dostanete ze zádveří po schodišti se nachází ložnice, dva pokoje, obývací pokoj, kuchyňský kout, koupelnu a samostatným WC. Z obývacího pokoje je možnost vstupu na budoucí terasu o velikosti 31 m². Všechny obytné pokoje jsou situovány na tři světové strany - jižní, východní a západní. Díky celodennímu přísunu světla z oken jsou tyto místnosti po celý den krásně prosvětlené. Dům nabízí pozemek o velikosti 471 m², který je celý den je krásně prosluněný. Na jižní straně domu je naplánována terasa, nebo parkovací stání. Před domem je naplánováno kryté parkovací stání pro dvě vozidla. Příjezdová cesta je přes vedlejší pozemek, kde je ve prospěch majitele domu zřízeno věčné břemeno chůze a jízdy. Podlahová krytina je plánována smíšená. Tvoří plovoucí podlahy, dlažba, dřevěné fošny. Středem domu jde komín, který je obložený skládanými šamotovými cihlami, aby držel a sálala teplo dlouhou dobu. V domě je plánovaný rozvod tepla radiátory s kombinací akumulací nádoby a kotlem na tuhá paliva, doplněné elektrickým podlahovým vytápěním. Příprava je ve stavu jakékoliv kombinace s alternativními zdroji tepla. Dům je zateplený polystyrenem a zatažený lepidlem před finální stěrkou. Nemovitost je připojena na elektřinu (230V). Voda je místní. Na pozemku jsou tři zdroje vody, protože Trnava je celkově bohatá na podzemní vodu. Kanalizace se v Trnavě momentálně buduje a bude vedena až k domu. Internet je v obci řešen vzduchem od společnosti Avonet. Majitel nemovitosti disponuje stavební firmou a je možné po předchozí domluvě dům dokončit dle vašich požadavků. Dům s velkou zahradou stojí v klidné části obce Trnava 1,3 km od centra. V obci se nachází Základní škola (870m) a Mateřská škola (1km), dva obchody (nejbližší 350m), autobusová zastávka vzdálená 230m. V obci se nachází také lyžařský svah. V případě zájmu před prohlídkou si neváhejte vyžádat veškeré podklady k nemovitosti online formou.. Tuto nemovitost doporučujeme hlavně rodinám s dětmi, kvůli blízkosti výše uvedených škol, okolní přírodě a bezpečnosti. Pokud Vás nemovitost zaujala, zavolejte nám a rádi Vás provedu domem osobně. Těšíme se Karolína Vypušťáková & Explicit Reality

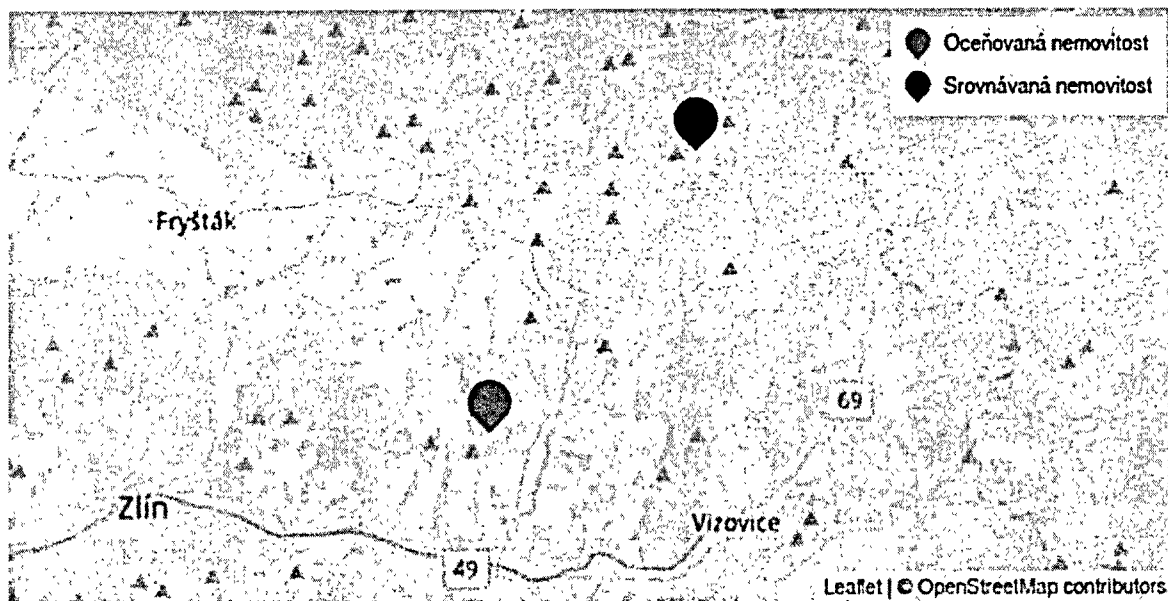
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



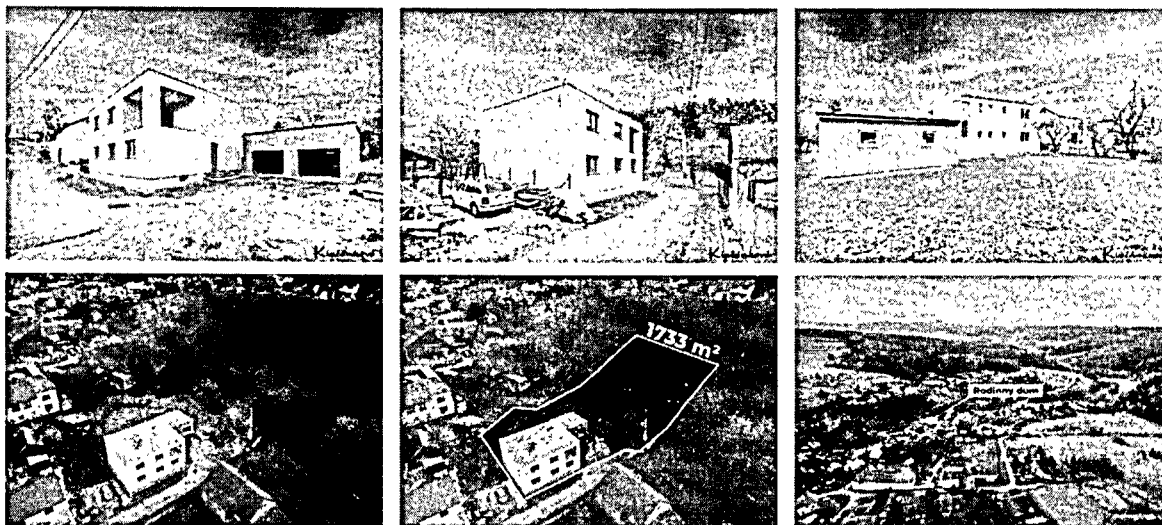
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

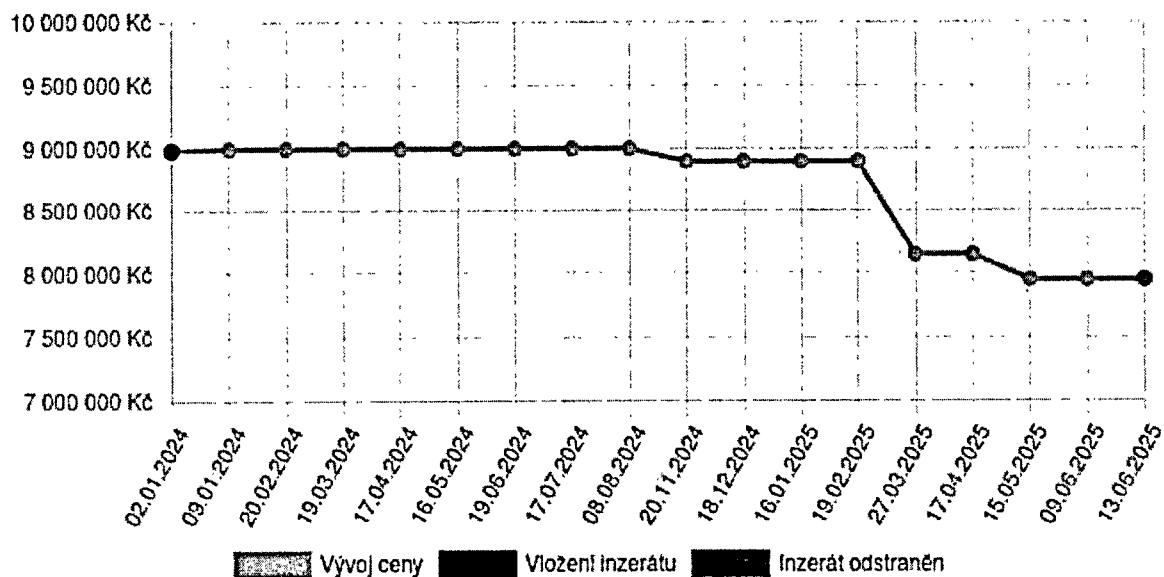
Lokalita	Potoční č.p. 146, Hvozdná, okres Zlín	Cena	7 950 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod, Individuální
Stav	Dobrý	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 733 m ²
Užitná plocha	332 m ²	Podlahová plocha	332 m ²
Plocha zahrady	1 401 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji RD-samostatně stojící. Jedná se o dům s dispozicí 5+1, který prochází kompletní rekonstrukcí. Hrubá stavba domu. Rekonstrukce před dokončením./vše již dle přání klienta/. proběhla zde rekonstrukce střechy -zateplení 30 cm polystyren. Dům zateplen 16cm . Okna -plastová trojskla. Topení -plynové, alternativa na tuhá paliva. Ohřev vody solárními panely. Dům je napojen na vlastní kanalizaci. Na pozemku je vlastní studna. V domě udělaná kompletně nová elektroinstalace, omítky, nové odpady .Podlahy vylité an-hydrydem. V koupelně -podlahové vytápění. V INP i IINP -koupelny a soc.zázemí. V IINP-terasa. Dům z části podsklepený. Kolem domu prostorná zahrada, na které se nachází nově zrekonstruovaná dvojgaráž. Bydlení v klidné části obce. více

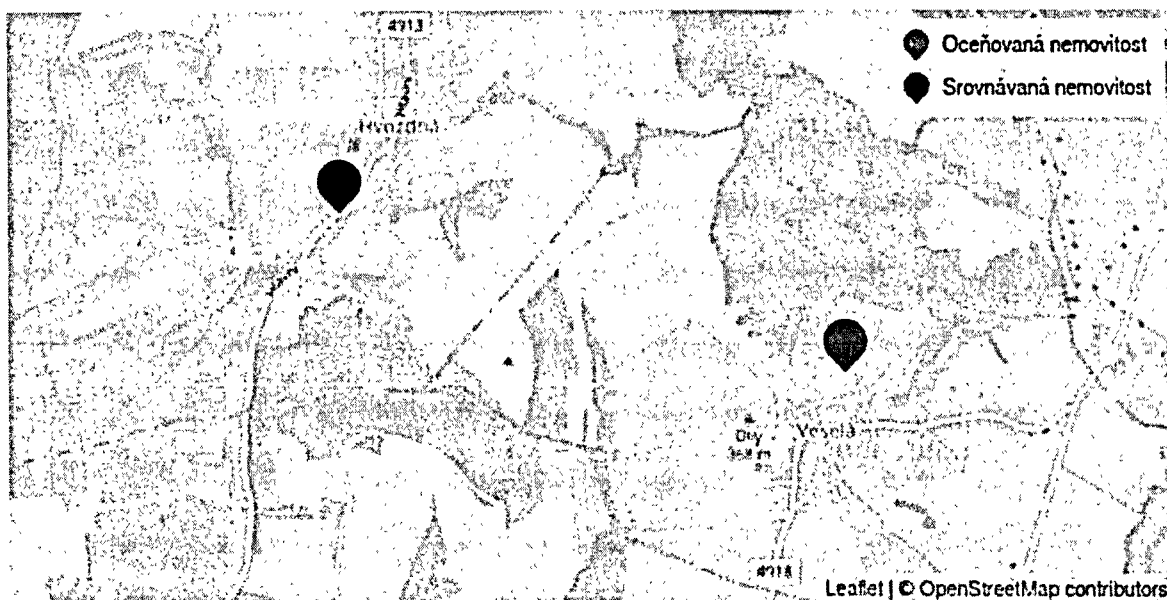
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



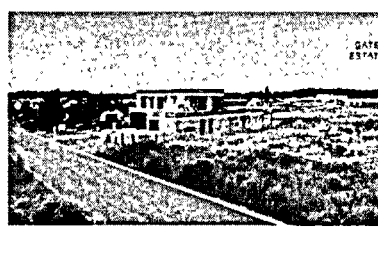
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

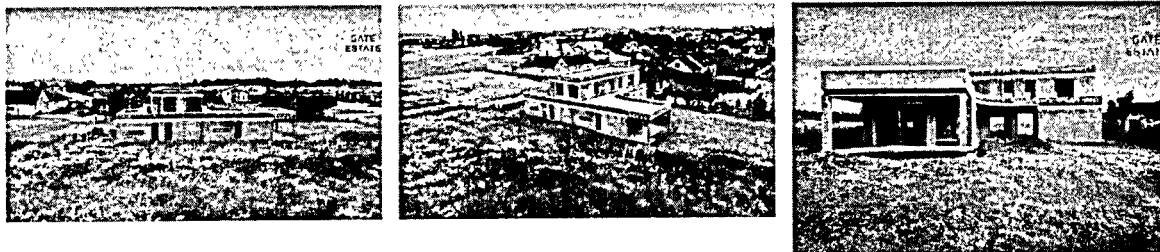
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Holešov, okres Kroměříž	Cena	8 999 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	47 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Ve výstavbě	Stav objektu	Ve výstavbě
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 155 m ²
Užitná plocha	289 m ²	Vytápění	Tepelné čerpadlo
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

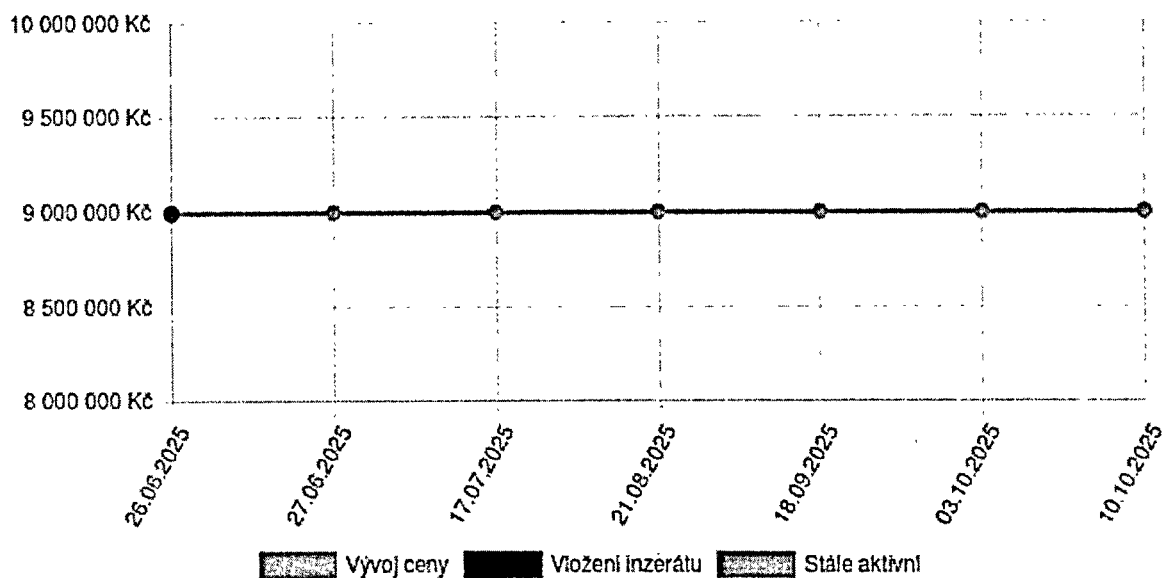
Nabízíme k prodeji výjimečný dům ve stádiu hrubé stavby, situovaný v klidné a vyhledávané lokalitě Sadová v Holešově. Tato nemovitost představuje ideální volbu pro náročné klienty, kteří chtějí bydlet ve výjimečném domě bez zdlouhavého projektování a schvalovacích procesů – dům má platné stavební povolení a je připraven k dokončení dle Vašich představ. Hlavní přednosti: Pozemek o velikosti 1.155 m² v tiché rezidenční zástavbě s dostatkem soukromí. Hrubá stavba z kvalitních materiálů: cihly Heluz, železobetonové spirolové stropy. Užitná plocha domu 289 m², dispozičně řešeno jako 7+kk. Projekt od renomované architektonické kanceláře Studio Brácha – precizně promyšlený design a funkční řešení. Dispozice domu: Přízemí: - prostorná vstupní chodba - 3 samostatné pokoje (ideální jako pracovna, dílna, ložnice) - velkorosý obývací prostor s kuchyní a výstupem na terasu a k bazénu - špajz, koupelna s WC, technická místnost - místo pro saunu - zastřešené parkovací stání pro 2 vozidla patro: - 4 samostatné pokoje - koupelna a samostatné WC Naprojektovaná technologie: - Tepelné čerpadlo vzduch–voda. - Podlahové teplovodní vytápění. - Rekuperace vzduchu. Vše připraveno tak, aby dům nabízel moderní, úsporný a komfortní provoz. Zahrada & exteriér: Součástí projektu je i návrh relaxační zahrady, která zahrnuje: - bazén - zahradní domek s podsklepením a vinným sklípkem (cihly jsou na pozemku, součást kupní ceny) - příjemné zastřešené posezení pro rodinná setkání i klidné večery Předmětem koupě je tedy pozemek 1.155m², hrubá stavba rodinného domu dle přiložené projektové dokumentace, kompletní projektovou dokumentaci na dům, zahradní domek se sklepem i výsadbu zahrady. Ideální volba pro náročného klienta, který hledá výjimečné místo k životu, nechce trávit čas projektováním a vyřizováním povolení, ale preferuje možnost okamžitého pokračování ve stavbě a brzkého bydlení. Prodejní cena: 8.999.000 Kč V případě zájmu o více informací, projektovou dokumentaci nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

