ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 045097/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	AMBINS v.o.s., insolvenční správce dlužníků Mgr. Jan Smrtka a Jana Smrtková, [redacted]
Číslo jednací:	č.j.: KSBR 40 INS 13465 / 2023
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:	Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.11.2023
Zpracováno ke dni:	29.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář [redacted] IČO: 28462572 [redacted]

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 30.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 240 a pozemků parc. č. st. 338, 2780 v obci Suchá Loz, okres Uherské Hradiště, katastrální území Suchá Loz na listu vlastnictví č. 754.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 240
Adresa předmětu ocenění:	Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Suchá Loz
Katastrální území:	Suchá Loz
Počet obyvatel:	1 135

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **552,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Mgr. Jan Smrtka. Nové místní šetření nebyla na žádost zadavatele provedeno, stav nemovitosti je dle vyjádření zadavatele v nezměněném stavu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Smrtka Jan Mgr. [redacted]

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 240 a pozemky parc. č. st. 338, 2780 v obci Suchá Loz, okres Uherské Hradiště, katastrální území Suchá Loz na listu vlastnictví č. 754.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 70 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou perlinka, lepidlo a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1956.

V roce 2013 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, stropy - celková, schodiště - celková, podlahy - celková, střecha - celková, střešní krytina - celková, zateplení pláště - celková, zárubně - celková, vnitřní dveře - celková, vchodové dveře - celková, vnitřní omítky - celková, hydroizolace - celková. V podkroví je nedokončená druhá koupelna.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad, ze dvorní části nedokončená fasádní omítka

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+kk.

1. NP		
Ostatní prostory	Chodba	23,76 m^2
Koupelna, WC	WC	0,88 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	3,45 m^2
Pokoj	Pokoj	16,49 m^2
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	45,84 m^2
Ostatní prostory	Prádelna	9,12 m^2
Příslušenství	Garáž	17,69 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	1,80 m^2
Příslušenství	Garážové stání	18,56 m^2
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	28,50 m^2
Koupelna, WC	WC	1,23 m^2
Ostatní prostory	Sklad	1,04 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	4,07 m^2
Pokoj	Pokoj	28,98 m^2
Pokoj	Pokoj	17,50 m^2
Ostatní prostory	Šatna	6,00 m^2
Ostatní prostory	Chodba	12,32 m^2

Podlahová plocha	200,99 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	237,24 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
místnosti: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, krb, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků ve funkčním celku – parc. č. st. 338 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 603 m^2, parc. č. 2780 – zahrada, o výměře 484 m^2, činí 1087 m^2. Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky jsou oploceny plotem z vlnitého plechu a plotem z betonových pásů. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku parc. č. st. 338 se nachází vedlejší stavba - stodola.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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 vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1956
	Rozsah rekonstrukce domu	

Konstrukce	Rozsah	Rok
okna	celková	2013
stropy	celková	2013
schodiště	celková	2013
podlahy	celková	2013
střecha	celková	2013
střešní krytina	celková	2013
zateplení pláště	celková	2013
zárubně	celková	2013
vnitřní dveře	celková	2013
vchodové dveře	celková	2013
vnitřní omítky	celková	2013
hydroizolace	celková	2013

	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	70 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	měděné
	Vnější omítky	perlinka, lepidlo
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+kk
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie

	Orientace oken obytných místností	západ
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	

1. NP		
Ostatní prostory	Chodba	23,76 m^2
Koupelna, WC	WC	0,88 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	3,45 m^2
Pokoj	Pokoj	16,49 m^2
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	45,84 m^2
Ostatní prostory	Prádelna	9,12 m^2
Příslušenství	Garáž	17,69 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	1,80 m^2
Příslušenství	Garážové stání	18,56 m^2
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	28,50 m^2
Koupelna, WC	WC	1,23 m^2
Ostatní prostory	Sklad	1,04 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	4,07 m^2
Pokoj	Pokoj	28,98 m^2
Pokoj	Pokoj	17,50 m^2
Ostatní prostory	Šatna	6,00 m^2
Ostatní prostory	Chodba	12,32 m^2
Podlahová plocha		200,99 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		237,24 m^2

	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba

		kuchyně: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1087 m^2
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	stodola
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	plot z vlnitého plechu, plot z betonových pásů
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní 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 je pobočka České pošty
	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
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.05.2024 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.“

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 zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,946**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,030**

1. Rodinný dům č.p. 240

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	68 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 008,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	176,52 m^2
Podkroví:	=	176,52 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	176,52 m^2	2,70 m
Podkroví:	176,52 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(176,52)*(2,70)	=	476,60 m^3
Podkroví:	(176,52)*(1,43+1,37/2)	=	373,34 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**849,94 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	176,52 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	353,04 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

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 tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	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 68 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 68 = \mathbf{0{,}660}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}660 = \mathbf{0{,}567}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}030}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 008,- Kč/m^3 * 0,567 = 1 705,54 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 849,94 m^3 * 1 705,54 Kč/m^3 * 1,000 * 1,030= 1 493 094,87 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 493 094,87 Kč

2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	7,00*13,00 =	91,00	5,00 m
		91,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(7,00*13,00)*(5,00) =	455,00
Z	Zastřešení	(7,00*13,00)*(3,00/2) =	136,50
Obestavěný prostor - celkem:			**591,50 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

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

Součet upravených objemových podílů		61,00
Koeficient vybavení K_4:		**0,6100**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6100
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 584,28**
Plná cena: 591,50 m^3 * 1 584,28 Kč/m^3	=	**937 101,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 71 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 71 = 94,4 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**140 565,24 Kč**
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	**144 782,20 Kč**
Stodola - zjištěná cena	=	**144 782,20 Kč**

3. Pozemky LV č. 754

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 087,00 m^2

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

R = (200 + 0,8 * 1 087,00) / 1 087,00 = **0,984**

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}030}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = **1,030**

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	552,-	1,030		568,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 338	603	568,56	
Redukční koeficient R = 0,984				559,46	337 354,38
§ 4 odst. 1	zahrada	2780	484	568,56	
Redukční koeficient R = 0,984				559,46	270 778,64
Stavební pozemky - celkem			1 087		**608 133,02**

Pozemky LV č. 754 - zjištěná cena celkem = **608 133,02 Kč**

4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka na pozemku p.č.: 2780					
21	8 Ks	893,-		893,-	7 144,-
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 2780					
21	1 Ks	2 083,-		2 083,-	2 083,-
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 2780					
21	1 Ks	1 969,-		1 969,-	1 969,-
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 2780					
21	2 Ks	1 969,-		1 969,-	3 938,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 2780					
11	1 Ks	1 736,-		1 736,-	1 736,-
Součet:				=	16 870,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	16 870,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: st. 338			31 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 30 %	11 088,-	11 088,-
Součet:				11 088,-

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	0,900
Celkem - okrasné rostliny	=	7 484,40 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	**=**	**24 354,40 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 240	1 493 095,- Kč
2. Stodola	144 782,- Kč
3. Pozemky LV č. 754	608 133,- Kč
4. Trvalé porosty	24 354,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	**2 270 364,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 270 360,- 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 Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště

Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště	201 m^2	dobrý	1087 m^2	garáž, průjezd, stodola	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
1	Suchá Loz, okres Uherské Hradiště	147 m^2	dobrý	1616 m^2	průjezd, vedlejší stavby	/
2	Bánov č.p. 457, okres Uherské Hradiště	167 m^2	dobrý	836 m^2	částečně podsklepen, garáž s letní k kuchyní	/
3	Pořádí č.p. 26, Nivnice, okres Uherské Hradiště	171 m^2	velmi dobrý	925 m^2	garáž, sklep, dílna, půdní prostory, pergola	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
4	Slovenská č.p. 412, Strání, okres Uherské Hradiště	206 m^2	dobrý	4263 m^2	garáž, přístavek, sklep	/
5	Vlčnov č.p. 421, okres Uherské Hradiště	140 m^2	po rekonstrukci	306 m^2	částečně podsklepen, garáž,	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	33 537,41 Kč	0.9	30 183,67 Kč	1	1.03	0.98	1.1	1	0.95	1.054823	28 614,91 Kč
2	20 359,28 Kč	1	20 359,28 Kč	1	1.02	0.95	0.97	1	0.95	0.8929335	22 800,44 Kč
3	25 146,20 Kč	1	25 146,20 Kč	1.02	1.02	1.06	0.98	1.05	1	1.134805896	22 159,03 Kč
4	23 114,78 Kč	1	23 114,78 Kč	1.02	1	0.95	1.15	1	0.95	1.0586325	21 834,56 Kč
5	25 357,14 Kč	1	25 357,14 Kč	1.02	1.03	1.1	0.85	1	1	0.982311	25 813,76 Kč

Celkem průměr	24 244,54 Kč
Minimum	21 834,56 Kč
Maximum	28 614,91 Kč
Směrodatná odchylka - s	2 907,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	21 337,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	27 151,66 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

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, stavu nemovitosti, plochy pozemku a u jiných vlastností – příslušenství. V úvaze odhadce byla zohledněna kuchyňská linka.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

24 244,54 Kč/m²

* 201 m²

= 4 873 153 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 873 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště	201 m^2	dobrý	1087 m^2	garáž, průjezd, stodola	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
1	Suchá Loz, okres Uherské Hradiště	147 m^2	dobrý	1616 m^2	průjezd, vedlejší stavby	/
2	Bánov č.p. 457, okres Uherské Hradiště	167 m^2	dobrý	836 m^2	částečně podsklepen, garáž s letní k kuchyní	/
3	Pořádí č.p. 26, Nivnice, okres Uherské Hradiště	171 m^2	velmi dobrý	925 m^2	garáž, sklep, dílna, půdní prostory, pergola	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
4	Slovenská č.p. 412, Strání, okres Uherské Hradiště	206 m^2	dobrý	4263 m^2	garáž, přístavek, sklep	/
5	Vlčnov č.p. 421, okres Uherské Hradiště	140 m^2	po rekonstrukci	306 m^2	částečně podsklepen, garáž,	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	33 537,41 Kč	0.9	30 183,67 Kč
2	20 359,28 Kč	1	20 359,28 Kč
3	25 146,20 Kč	1	25 146,20 Kč
4	23 114,78 Kč	1	23 114,78 Kč
5	25 357,14 Kč	1	25 357,14 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	20 359,28 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	30 183,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.48
Střední hodnota		24 832,21 Kč
Medián		25 357,14 Kč
Rozdíl max-min		9 824,39 Kč

Základní cena: 24 832,21 Kč/m^2

Úprava ceny: 24 832,21 Kč * 1,0000 = 24 832,21 Kč/m^2

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

24 832,21 Kč/m^2

* 201 m^2

= 4 991 274 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 991 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Suchá Loz č.p. 240, okres Uherské Hradiště	201 m^2	dobrý	1087 m^2	garáž, průjezd, stodola	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
1	Suchá Loz, okres Uherské Hradiště	147 m^2	dobrý	1616 m^2	průjezd, vedlejší stavby	/
2	Bánov č.p. 457, okres Uherské Hradiště	167 m^2	dobrý	836 m^2	částečně podsklepen, garáž s letní k kuchyní	/
3	Pořádí č.p. 26, Nivnice, okres Uherské Hradiště	171 m^2	velmi dobrý	925 m^2	garáž, sklep, dílna, půdní prostory, pergola	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
4	Slovenská č.p. 412, Strání, okres Uherské Hradiště	206 m^2	dobrý	4263 m^2	garáž, přístavek, sklep	/
5	Vlčnov č.p. 421, okres Uherské Hradiště	140 m^2	po rekonstrukci	306 m^2	částečně podsklepen, garáž,	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů

Vyloučení extrémní hodnoty

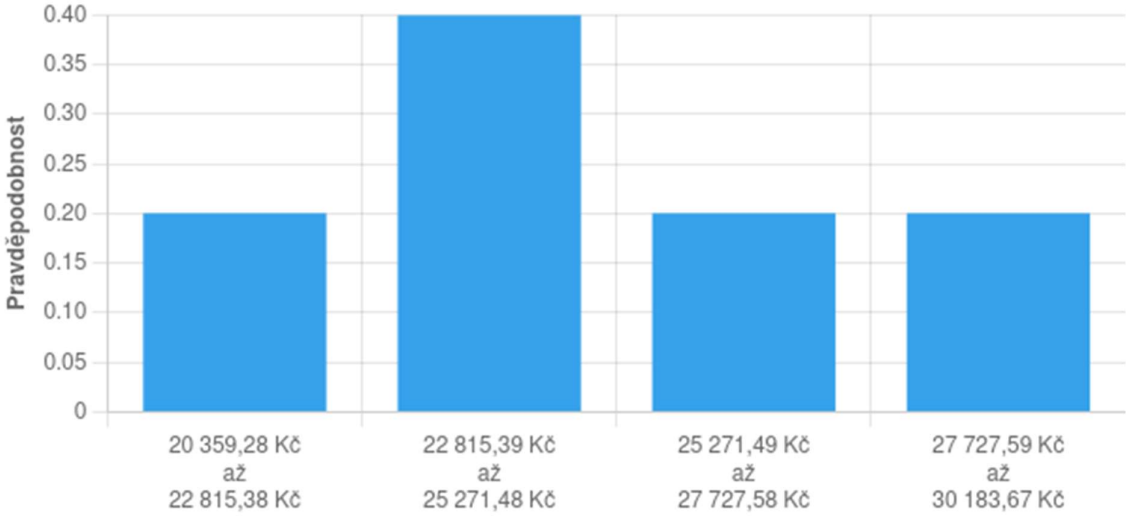
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	33 537,41 Kč	0.9	30 183,67 Kč
2	20 359,28 Kč	1	20 359,28 Kč
3	25 146,20 Kč	1	25 146,20 Kč
4	23 114,78 Kč	1	23 114,78 Kč
5	25 357,14 Kč	1	25 357,14 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	20 359,28 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	30 183,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
Aritmetický průměr			**24 832,21 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20 359,28 Kč	až	22 815,38 Kč	1	0.2
22 815,39 Kč	až	25 271,48 Kč	2	0.4
25 271,49 Kč	až	27 727,58 Kč	1	0.2
27 727,59 Kč	až	30 183,67 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 22 815,39 Kč/m^2 do 25 271,48 Kč/m^2

* 201 m^2

od 4 585 893,00 Kč do 5 079 567,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 586 000 Kč do 5 080 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 270 360 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 873 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 991 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 586 000 Kč do 5 080 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 240 a pozemků parc. č. st. 338, 2780 v obci Suchá Loz, okres Uherské Hradiště, katastrální území Suchá Loz na listu vlastnictví č. 754.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 873 000 Kč

Slovy: čtyřimilionyosmsetsedmdesáttřitisícekorun českých

Vypracoval:

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

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek
[redacted]
IČO: 28462572
[redacted]

V Praze, dne 30.05.2024

[redacted]

Pavel Hurtík Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 045097/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- výřez z územního plánu
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	754
Katastrální území:	Suchá Loz [759031]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Smrtka Jan Mgr., [redacted]	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 338; součástí pozemku je stavba
2780

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

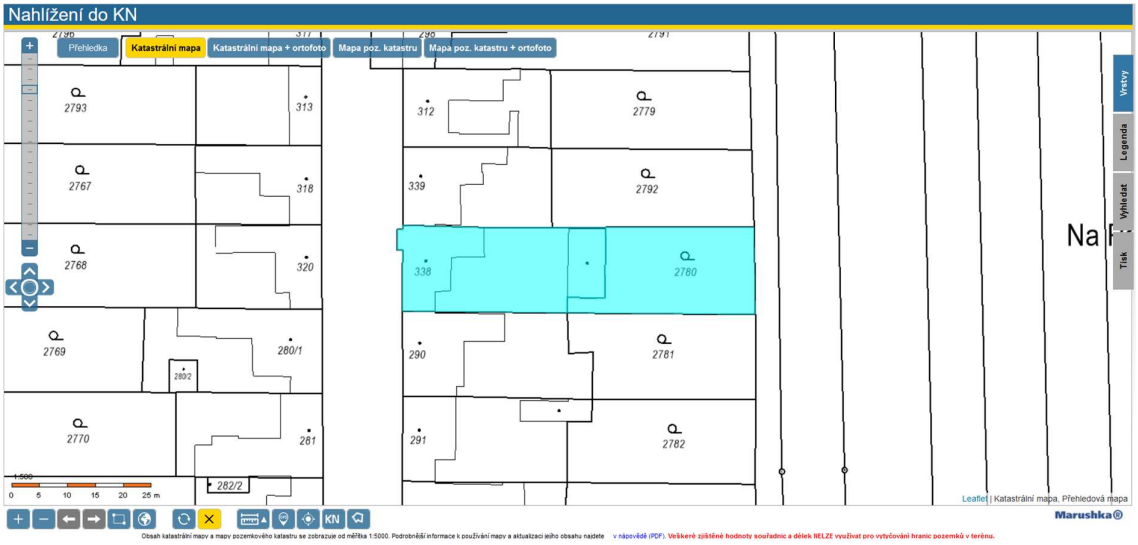
Jednotky

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 Uherský Brod


Nahlížení do KN
Přehledka
Katastrální mapa
Katastrální mapa + ortofoto
Mapa poz. katastru
Mapa poz. katastru + ortofoto
2793
313
312
2779
2767
318
339
2792
2768
320
338
2780
2769
280/1
280/2
290
2781
2770
281
291
2782
282/2
Na
Vrstvy
Legenda
Vyhledat
Tisk
1:500
0 5 10 15 20 25 m
Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová mapa
Marushka
KN
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápovědě (PDF). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 338
Obec:	Suchá Loz [592641]
Katastrální území:	Suchá Loz [759031]
Číslo LV:	754
Výměra [m²]:	603
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Suchá Loz [159034]; č. p. 240; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 338
Stavební objekt:	č. p. 240
Adresní místa:	č. p. 240

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Smrtka Jan Mgr., [redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

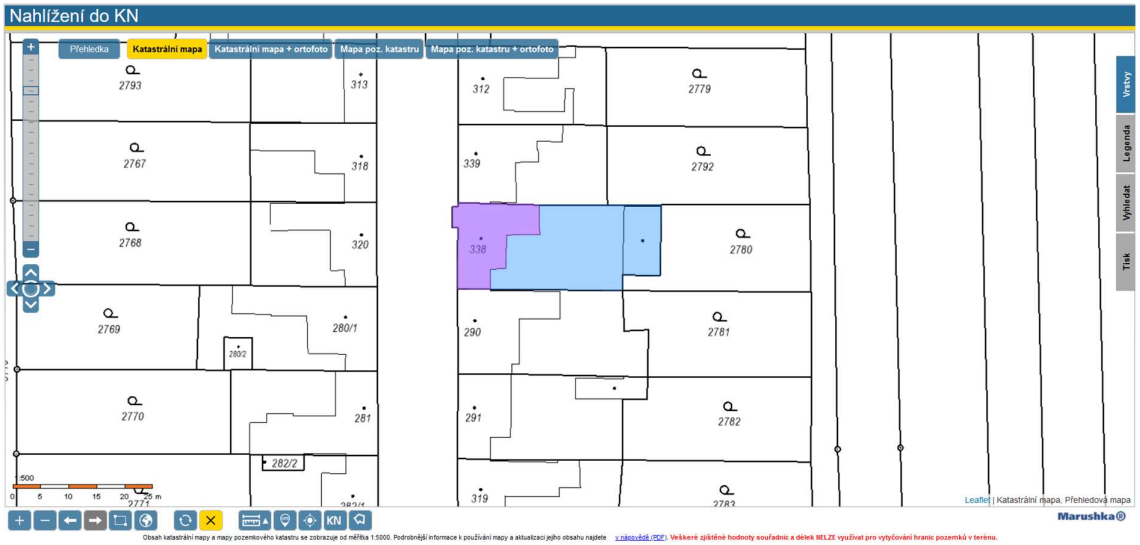
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Smrtka Jan
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel
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

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2780
Obec:	Suchá Loz [592641]
Katastrální území:	Suchá Loz [759031]
Číslo LV:	754
Výměra [m²]:	484
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Smrtka Jan Mgr., [redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30700	484

Omezení vlastnického práva

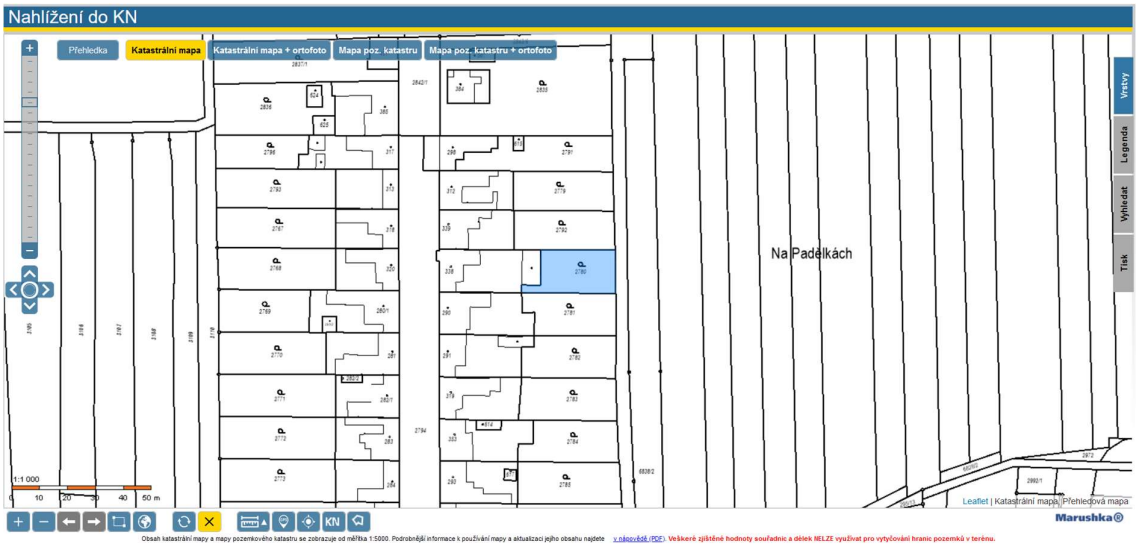
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

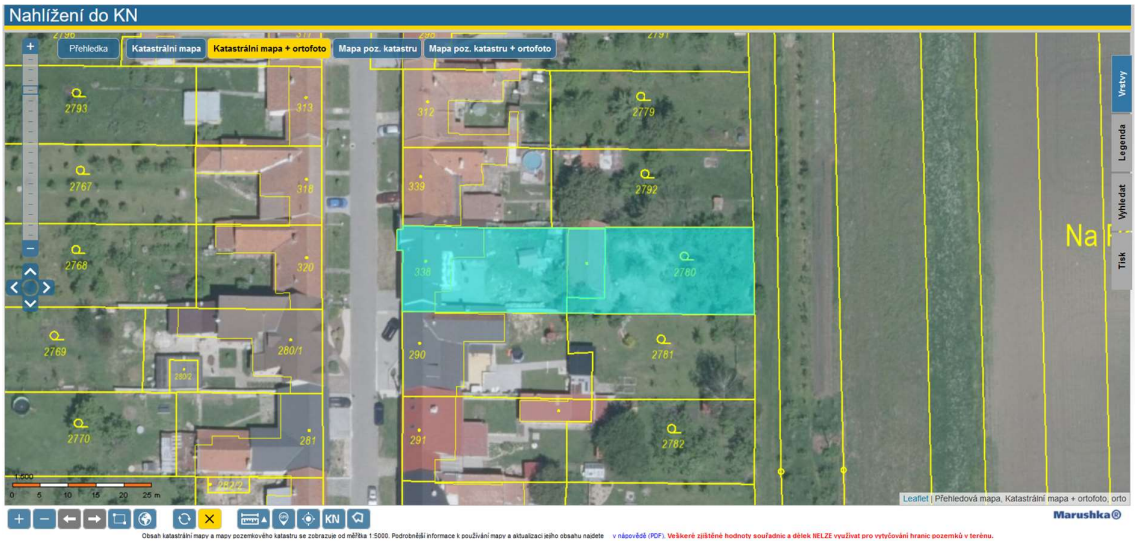
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Smrtka Jan
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

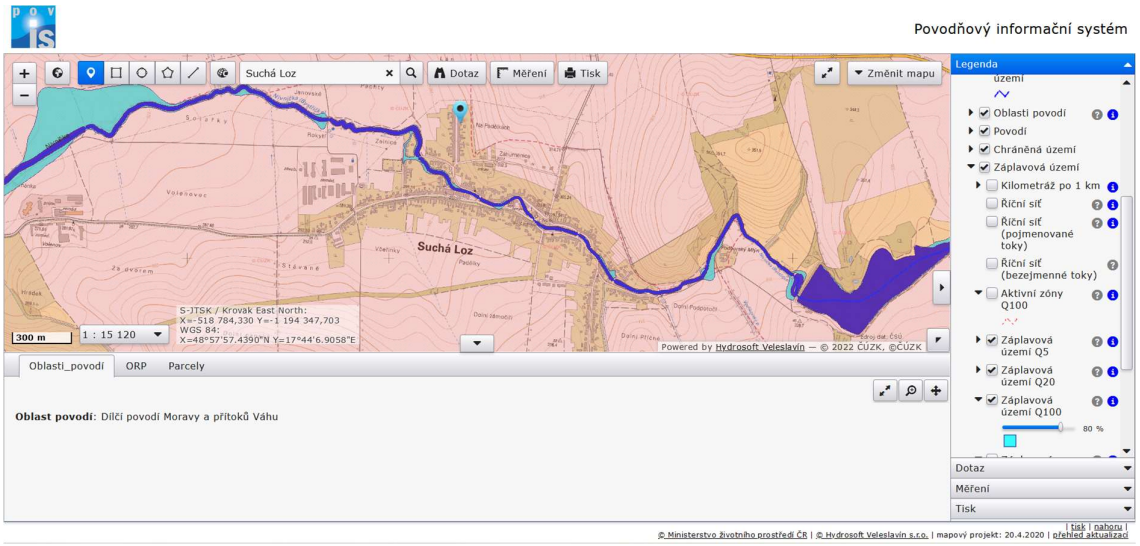
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod



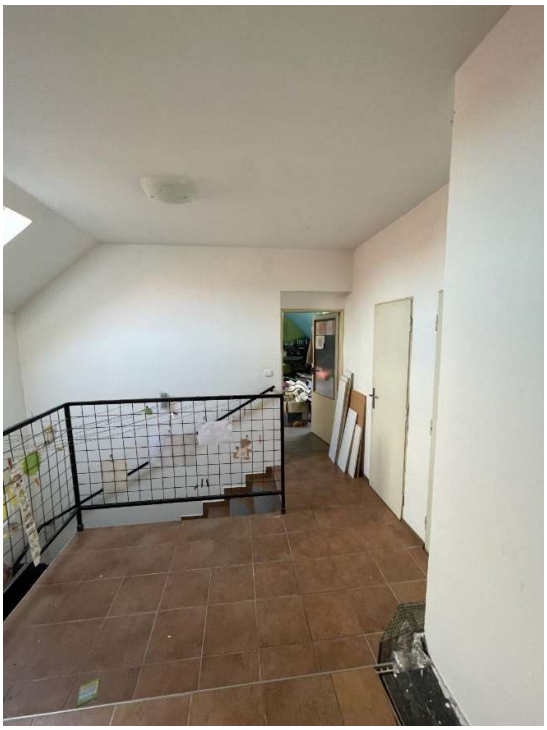
Ortofoto mapa

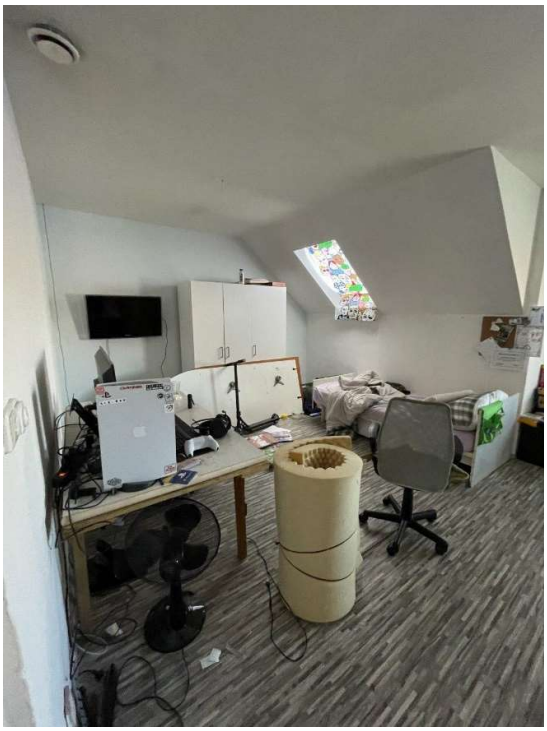


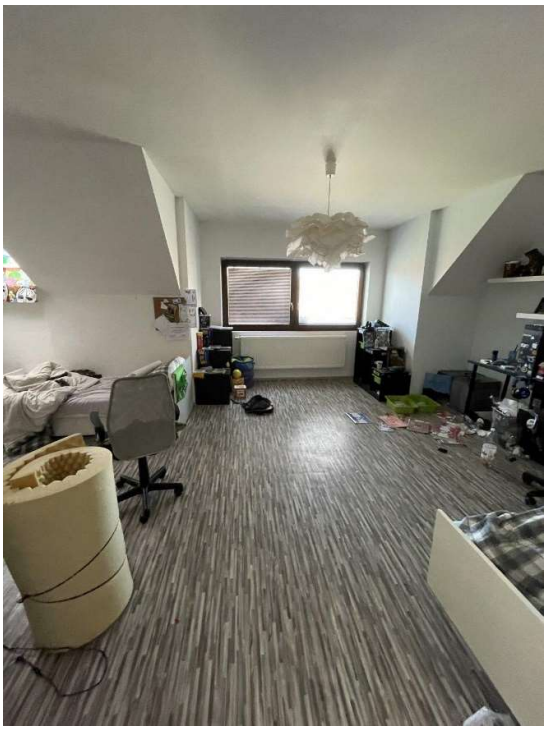
Výřez z povodňové mapy

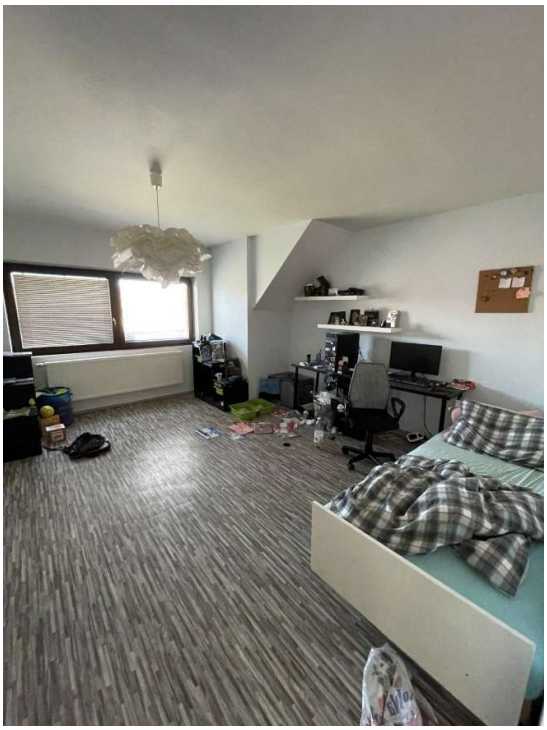


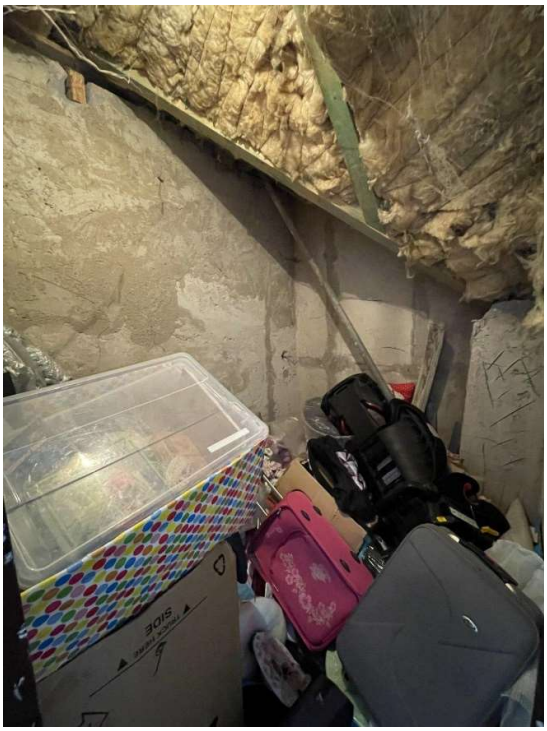
Fotodokumentace předmětu ocenění

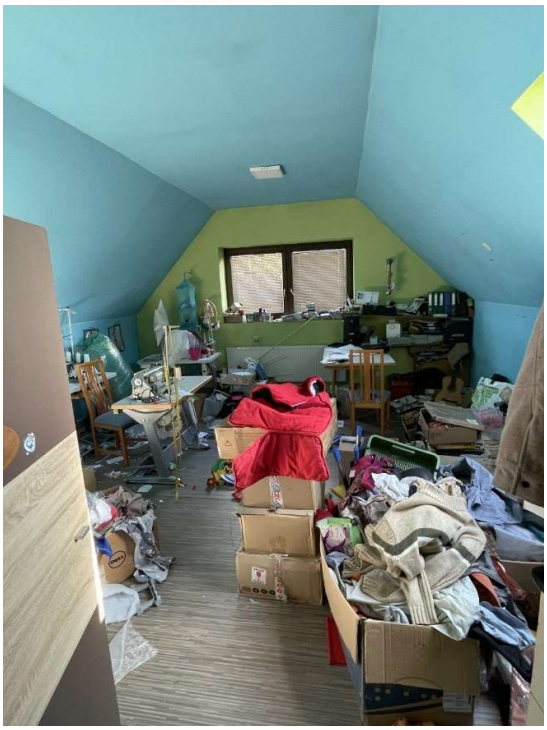


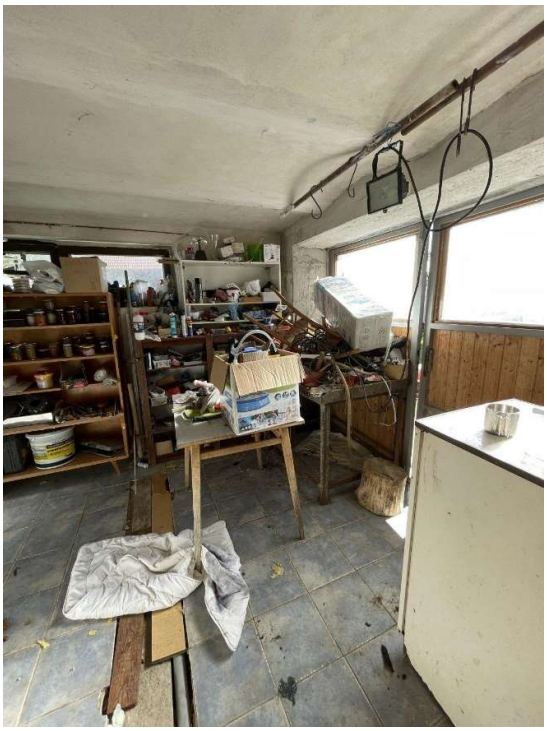


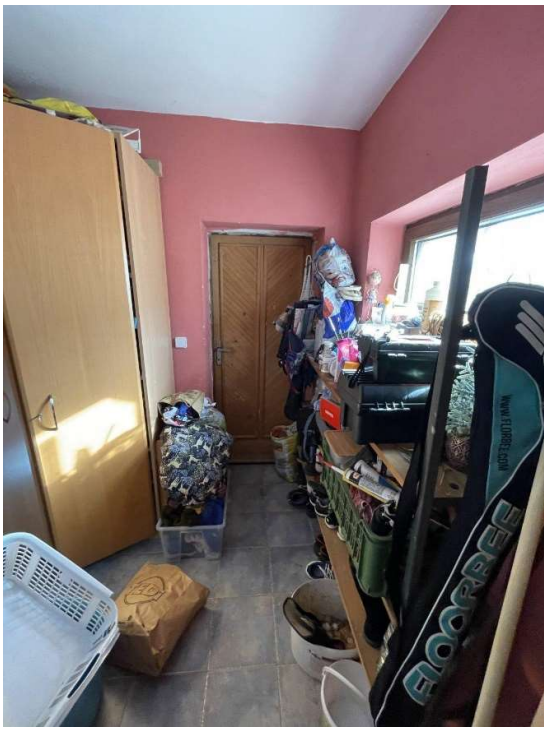




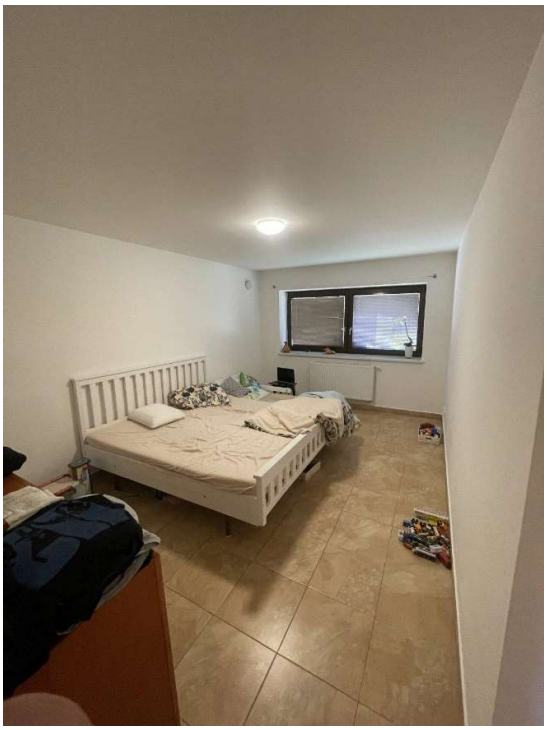


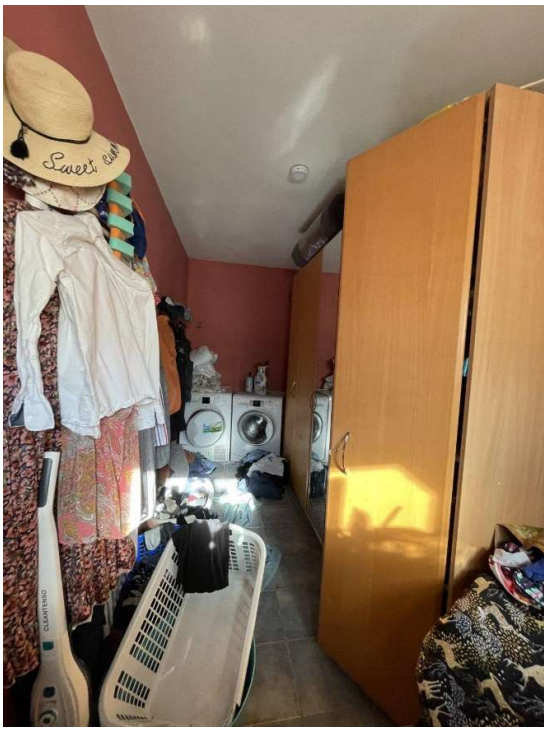


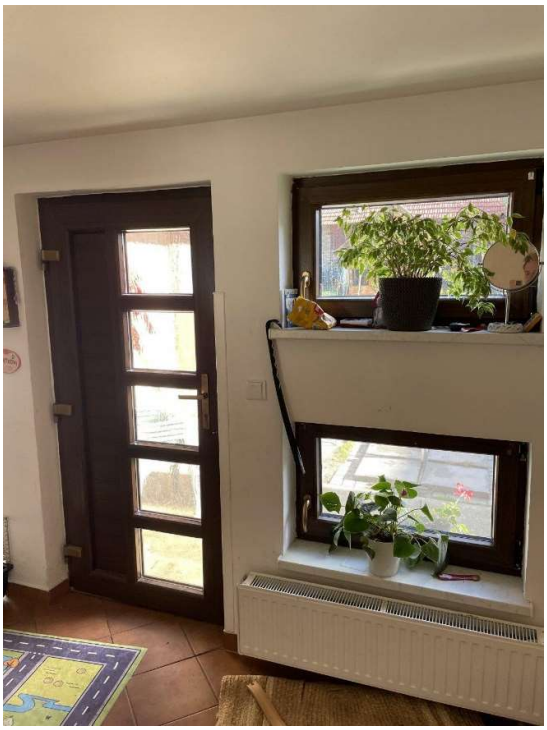



FLOORBEE

FAMILY
HOME
LOVE







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

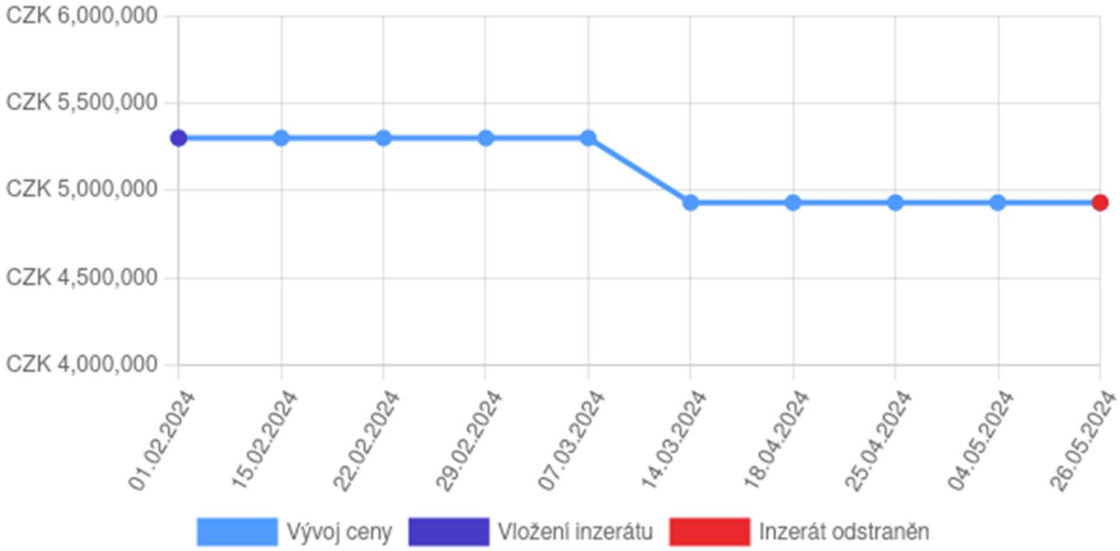
1. Identifikace

Rodinný dům, 147 m², Suchá Loz, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 4 930 000 Kč

Lokalita: Suchá Loz, okres Uherské Hradiště

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



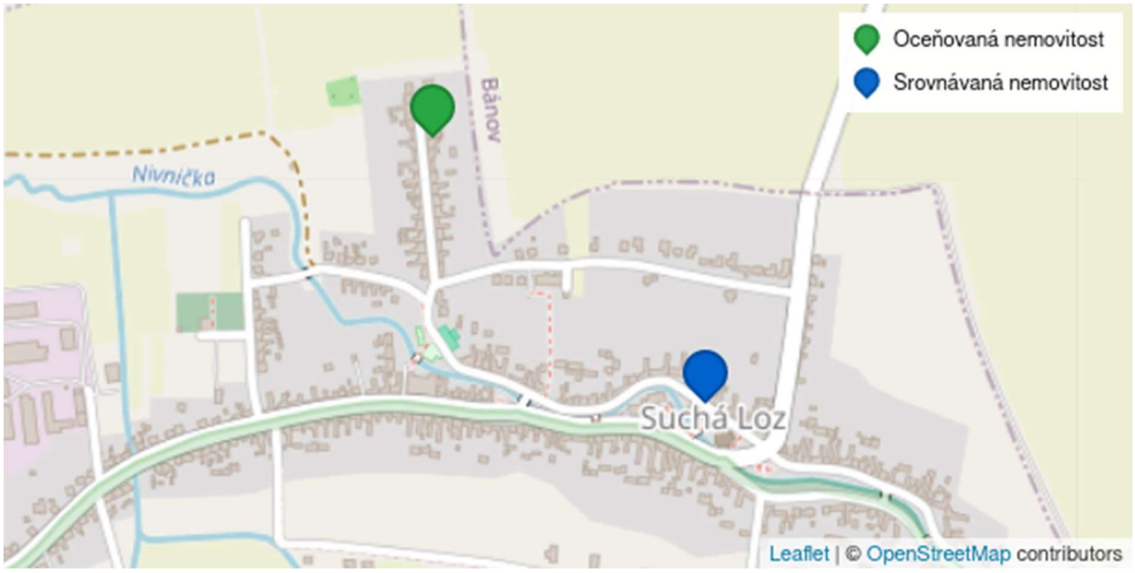
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Suchá Loz, okres Uherské Hradiště	**Cena**	4 930 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1616 m^2
Stav	Dobrý	**Typ objektu**	Patrový
Užitná plocha	147 m^2		

Exkluzivně nabízíme prodej domu o velikosti 5+kk v obci Suchá Loz. Zastavěná plocha domu je 604 m2, zahrada o výměře 1012 m2 Cihlový řadový dům o velikosti 5+kk byl zkolaudován v roce 2011. Má dvě nadzemní podlaží. Je napojen na obecní vodu, dešťovou kanalizaci a elektřinu. Plyn je před domem a k dispozici je studna / hloubka 8 m /. V roce 2010 proběhla generálka kotelny, dům je vytápěn pomocí akumulační nádrže o objemu 4000 l, která je vyhřívaná elektrickými spirálami. Je možné připojení na kotel s tuhými palivy nebo na tepelné čerpadlo. V obývacím pokoji je možnost napojení krbových kamen. Topení v 1. NP je podlahové v 2NP jsou radiátory. Okna jsou plastová stejně jako vrata. V 1NP se nachází vjezd / 26m2 /, pokoj / 17m2 /, chodba a schodiště / 19m2 /, obývací pokoj s kuchyní / 32m2 /,spižírna /3m2/ , prádelna / 3m2/ , koupelna / 8m2/, toaleta / 1,7m2. V 2. NP podlaží jsou tři pokoje / 22m2, 16m2, 19m2, 23m2/, koupelna / 8m2 /, toaleta / 1,7m2/, chodba a schodiště / 10m2/. K domu patří zahrada a dvorní trakt s vedlejšími stavbami. Suchá Loz je obec v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji, necelých 8 km jihovýchodně od Uherského Brodu. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel. Pro děti je k dispozici MŠ a ZŠ. V obci působí Sokol, spolek včelařů, myslivecká společnost, hasiči, nohejbalisté. K dispozici je knihovna, prodejna smíšeného zboží Enapo,

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

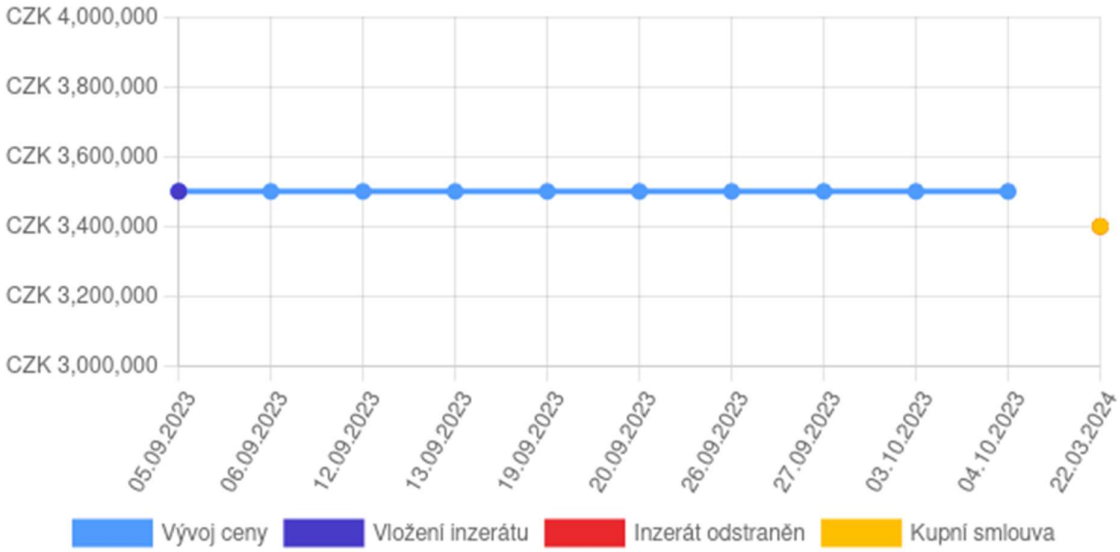
1. Identifikace

Rodinný dům, 167 m², Bánov č.p. 457, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 3 400 000 Kč

Lokalita: Bánov č.p. 457, okres Uherské Hradiště

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



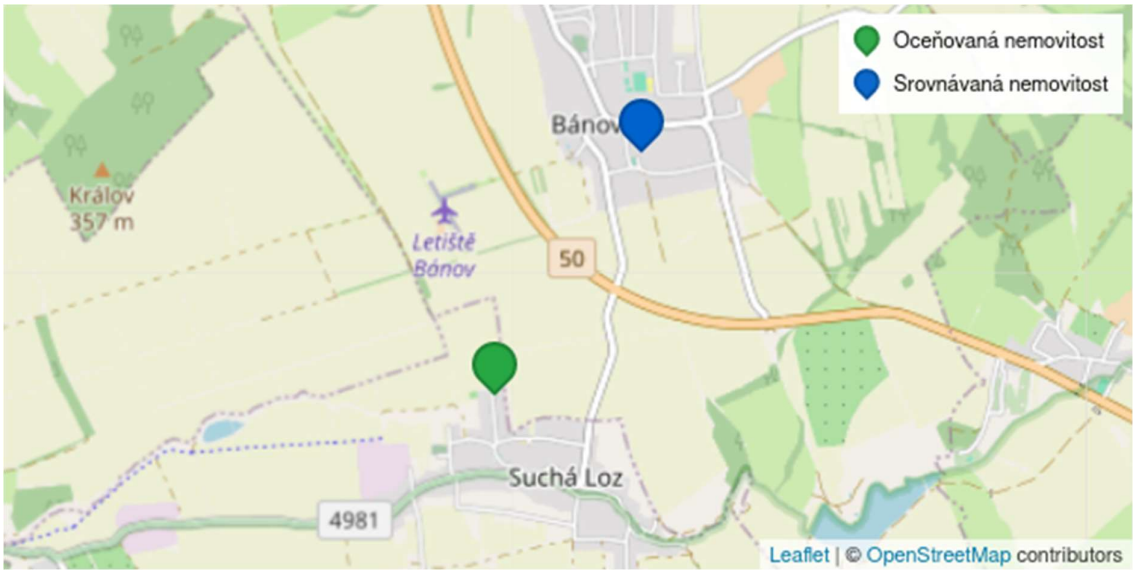
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Bánov č.p. 457, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	3 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.03.2024	**Číslo řízení**	V-1041/2024-742
Vlastnictví	Osobní	**Poznámka k ceně**	Cena je včetně právního servisu a odměny RK. včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	836 m^2
Stav	Dobrý	**Typ objektu**	Patrový
Elektřina	230V a 400V	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Jiné
Užitná plocha	167 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka, Septik	**Plyn**	Ano
Voda	Vodovod		

Exkluzivně Vám nabízím ke koupi rodinný dům se zahradou a garáží v Bánově. Zastavěná plocha a nádvoří činí 506 m², zahrada je o rozloze 330 m² a celková výměra pozemku činí 836 m². Celý dům je velmi efektivně a prakticky řešený. Ve sklepě domu se nachází technické zázemí domu, prádelna, kotelna, schody do přízemí a vstup na zahradu. Do přízemí domu vedou dva vstupy, jeden hlavní a druhý ze zahrady. Dispozičně v přízemí najdeme vstupní verandu, chodbu, samostatné WC, koupelnu, schody do sklepa a do 1.NP, kuchyň s jídelnou a dva samostatné pokoje. V kuchyni lze vybudovat i krb. V 1NP se nachází vstupní hala se vstupem na terasu, 2x podkrovní kumbál se vstupem na střechu a dva pokoje. Nicméně majitel má vypracovanou studii na možnost rekonstrukce 1.NP na bytovou jednotku 3+kk s WC a koupelnou. Jedná se cihlový dům z roku 1961, který je z poloviny podsklepený a v roce 2013 prošel částečnou rekonstrukcí, která zahrnovala výměnu oken za plastová, střecha je sedlová taška betonka, dům má dva komíny, jeden na plynový kotel, který je zároveň vyvložkovaný a druhý na kotel na tuhá paliva, dále střešní okna, a obezdívka komínu nad střechou. Dům je připojen na všechny IS, nicméně pouze odpady z WC jsou vedeny do jímky a ostatní do kanalizace. Zahrada je rozdělena na dvě části, a to relaxační a užitkovou. Na pozemku se nachází také garáž s letní kuchyní. Parkování je k dispozici nejen v garáži, ale také před domem a na pozemku, cca 3 parkovací místa. Tento dům je připraven přivítat nové majitele ihned. Obec Bánov disponuje kompletní občanskou vybaveností jako jsou školy, školky, síť obchodů a podobně. Leží necelých 7 km od Uherského Brodu kde najdete mnoho kulturních i pracovních příležitostí. Bližší informace o této nemovitosti, včetně prohlídky a pomoc při vyřizování financování vám rád poskytne telefonicky zastupující makléř. Detaily: 230 V 230V / 400V Asfaltová příjezdová komunikace Kanalizace Městský vodovodní řád Ovocné stromy Parkovací stání Plyn Plynové topení RD po částečné rekonstrukci Sklep Terasa Trávník Ústřední topení Zahrada

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

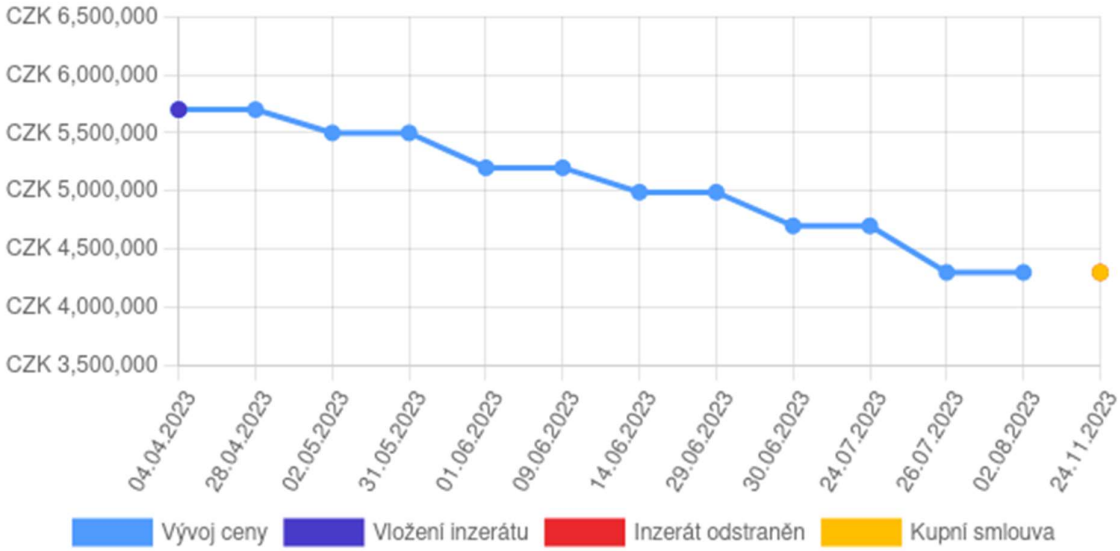
1. Identifikace

Rodinný dům, 171 m², Pořádí č.p. 26, Nivnice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 4 300 000 Kč

Lokalita: Pořádí č.p. 26, Nivnice, okres Uherské Hradiště

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



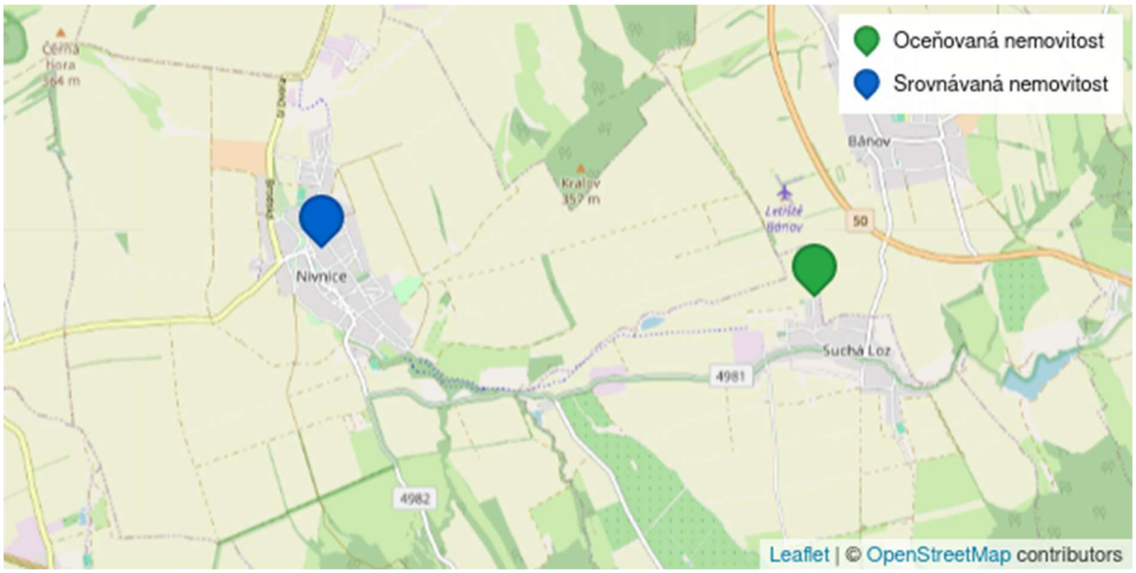
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Pořádí č.p. 26, Nivnice, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	4 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.11.2023	**Číslo řízení**	V-3783/2023-742
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	925 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Elektřina**	230V
Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	**Garáž**	Ano
Užitná plocha	171 m^2	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Plyn**	Plynovod
Voda	Vodovod		

Máme pro vás v nabídce krásný rodinný dům 5+2, který nabízí skvělé bydlení pro celou rodinu. Horní část domu je již připravena pro okamžité bydlení, zatímco spodní část můžete zrekonstruovat a využít pro další účely. Můžete ji pronajmout a získat tak další příjmy, nebo ji využít jako samostatný byt pro vaše děti nebo rodiče. Možnosti využití jsou různé a záleží jen na vás. Horní část 3+1 - užitná plocha 95 m2 - lodžie 5,35 m2 - půda 95 m2 - po rekonstrukci - nové rozvody vody, elektřiny, odpady, nová okna - plynový kotel, elektrický bojler Spodní část 2+kk nebo 2+1 - užitná plocha 76 m2 - garáž 16,75 m2 - sklep 22,8 m2 - dílna 27,32 m2 - krbová vložka i ve spodní části - v ložnici francouzské okno a průchod na dvorek Rodinný dům 5+2 je rozdělený na dvě patra. V horní části se nachází prostorný byt s třemi pokoji a kuchyní, který byl kompletně zrekonstruován v roce 2017. Díky tomu jsou zde nové rozvody vody, odpadů a elektřiny a také nová okna, která zajišťují dostatek světla a příjemné bydlení. Vytápění zajišťuje krbová vložka, což vám umožní úsporu na nákladech za energie. Ve vstupní chodbě najdete krb a také vstup do kuchyně s praktickou špajskou. Dále je vstup do samostatné koupelny a samostatného WC a šatny. Vlevo od chodby se nachází prostorný obývací pokoj, kde si můžete odpočinout a relaxovat po náročném dni. Z obývacího pokoje se dále dostanete na lodžii. Z obývacího pokoje je vstup do ložnice. Spodní část domu je zatím před rekonstrukcí, ale má obrovský potenciál. Díky své velikosti a dispozici je možné z ní vytvořit další byt o velikosti 2+1 nebo 2+kk, který můžete pronajmout a získat tak další příjem. V této části domu se také nachází krbová vložka, což vám umožní vytvořit si útulné prostředí i zde. V ložnici se nachází francouzské okno, které vede na dvorek. Jednou z největších výhod tohoto domu je jeho prostorný pozemek, který nabízí mnoho možností využití. V přední části se nachází útulná pergola s grilem, kde si můžete užít letní grilování a posezení s rodinou a přáteli. Zadní část pozemku je pak ideální pro děti, které zde mohou hrát na dětských průlezkách a těšit se z ovocných stromů a skleníku, kde můžete pěstovat vlastní zeleninu. Kromě toho nabízí dům také garážové stání, které oceníte zejména v zimních měsících, a parkovací místa před domem pro další auta návštěv. Nivnice, část Východního Slovácka a jedno z nejpravděpodobnějších rodišť Jana Ámose Komenského, je vesnice, která láká mnoho lidí k přestěhování. A proč? Protože zde najdete vše, co potřebujete k pohodlnému a kvalitnímu životu. Navíc je zde neustále co dělat a objevovat. Na dosah budete mít obchody, restaurace, bistra, kulturní akce, dětská hřiště, koupaliště, obchody otevřené i pozdě večer, sportovní aktivity, lékaře, mateřskou a základní školu a především krásnou přírodu v okolí. Nivnice je pro vás tou správnou volbou. Navíc, pokud by vám přeci jen něco chybělo, můžete se snadno přesunout do blízkého Uherského Brodu, kam se dostanete..

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

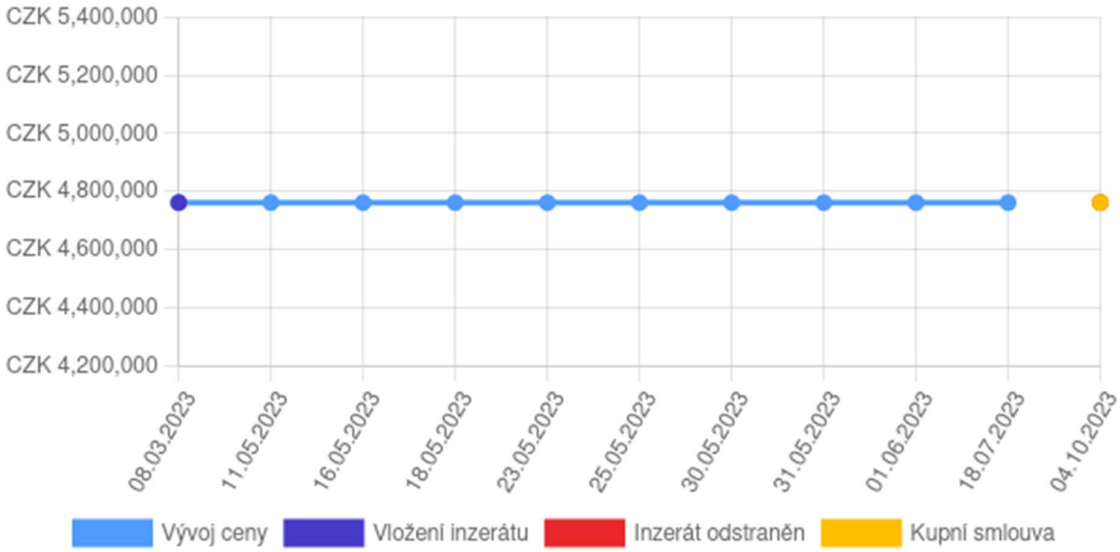
1. Identifikace

Rodinný dům, 206 m², Slovenská č.p. 412, Strání, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 4 761 645 Kč

Lokalita: Slovenská č.p. 412, Strání, okres Uherské Hradiště

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



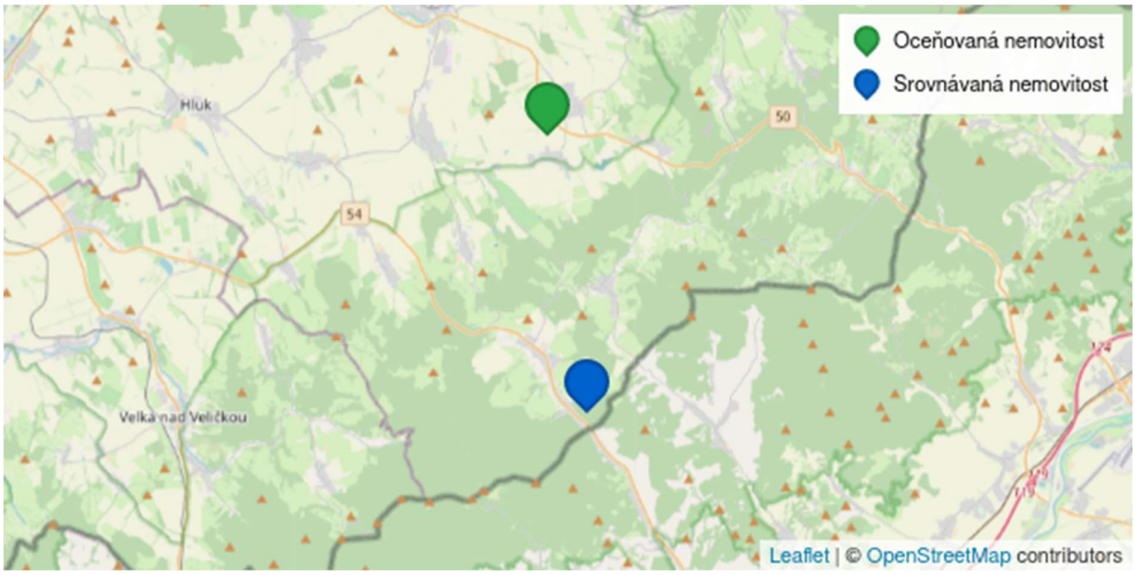
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Slovenská č.p. 412, Strání, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	4 761 645 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2023	**Číslo řízení**	V-3084/2023-742
Vlastnictví	Osobní	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	4263 m^2	**Stav**	Dobrý
Typ objektu	Patrový	**Elektřina**	230V
Vytápění	Plynový kotel	**Užitná plocha**	206 m^2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	**Voda**	Vodovod

Prodej rodinného domu ve Stráni u Uherského Hradiště, 206 m2, s pozemkem 658 m2 a zahradou 3605 m2 Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji krásný dvoupatrový dům v obci Strání u Uherského Hradiště. Jde o zděný dům, který má 2 nadzemní podlaží o celkové podlahové ploše 206 m2, celková rozloha činí 658 m2. Součástí je i rozlehlá zahrada o velikosti 3605 m2, na které se budoucí majitel/ka může realizovat. Na pozemku se nachází i dva přístavky, jeden z nich je využíván jako garáž a druhý si můžete upravit dle vlastních představ např. jako dílnu či wellness zónu. V domě se také nachází sklep o výměře 18 m2. Dům je napojen na inženýrské sítě (plyn, kanalizace, elektřina a voda). Pro svou vybavenost i rozlohu je dům vhodný jak pro rodinu s dětmi, tak i pro investiční účely. Obě patra se dají využít jako samostatné bytové jednotky. Nabytím této nemovitosti si zajistíte skvělé rodinné zázemí a zároveň stavbu, která je dnes již ojedinělá. Vznik tohoto domu sahá do roku 1926, nicméně dům byl postupně rekonstruován a do současné chvíle je udržován. Nejdůležitější práce je hotová, čeká na dokončení dle představ nového majitele. Obec Strání je vzdálená cca 25 km Uherského Hradiště na jihovýchodě Bílých Karpat na hranicích se Slovenskem. V obci je vše, co k životu potřebujete: obchody, pošta, lékaři, zubaři. V obci to žije tradicemi a kulturními akcemi, okolní příroda je nádherná. INFO PRO INVESTORA: dům se dá rozdělit na 3 samostatné bytové jednotky o dispozici 3kk. Cena je včetně provize RK.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

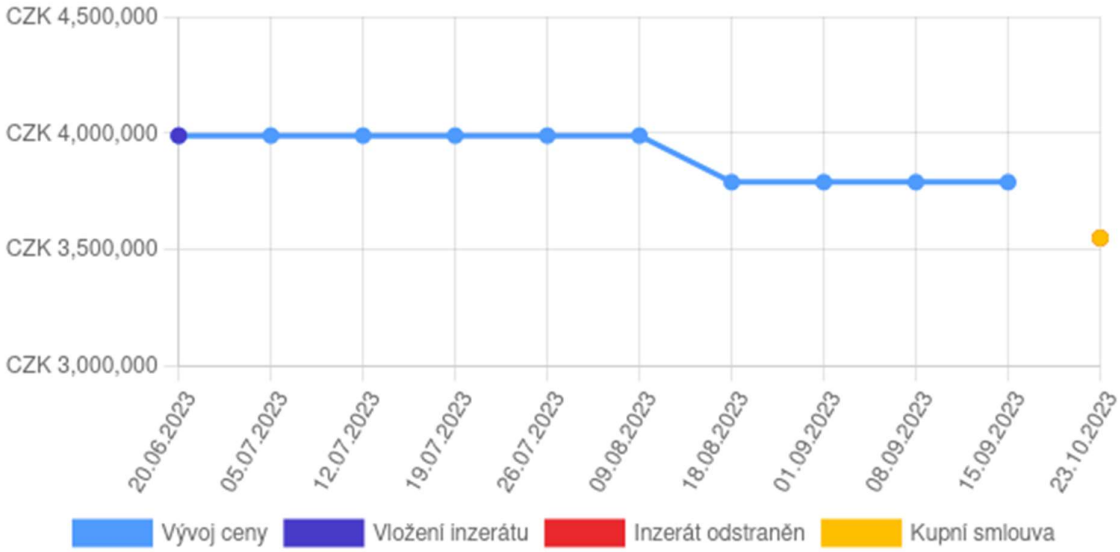
1. Identifikace

Rodinný dům, 140 m², Vlčnov č.p. 421, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 3 550 000 Kč

Lokalita: Vlčnov č.p. 421, okres Uherské Hradiště

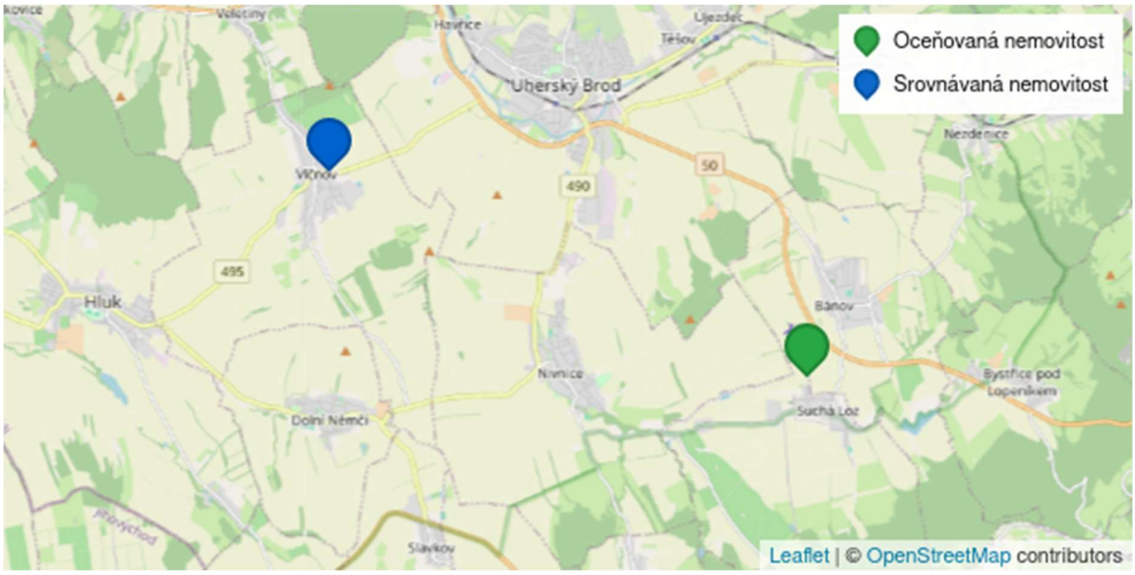
2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Vlčnov č.p. 421, okres Uherské Hradiště	**Cena dle KS**	3 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2023	**Číslo řízení**	V-3343/2023-742
Vlastnictví	Osobní	**Poznámka k ceně**	Cena je uvedena včetně provize a právního servisu.
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	306 m^2
Stav	Po rekonstrukci	**Typ objektu**	Patrový
Elektřina	230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	140 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Plyn	Plynovod	**Voda**	Vodovod, Připojení ke studni

Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji zrekonstruovaný dům v jihovýchodní části moravského Slovácka – Vlčnov. Celková výměra domu je 170 m2. Dům je částečně podsklepen. K nemovitosti patří také pozemek o ploše 136 m2, který slouží jako dvorek a je zcela ohraničen. Dům je téměř kompletně zrekonstruován (střecha, nové rozvody, kanalizace, vnitřní prostory). Nemovitost má tvar písmene L, dispozičně se jedná o 4+1. Vstupní část tvoří garáž. Uvnitř domu nalezneme dětský pokoj, ložnici, kuchyň s obývacím pokojem, koupelnu s WC a celkem tři odkládací místnosti. Poslední místnost se doposud nestihla zrekonstruovat, neomezuje však nijak příjemné bydlení v tomto domě. Dominantou je terasa, na kterou se dostaneme francouzskými dveřmi přímo z kuchyně a nový majitel si zde může užít klidný čas při grilování či sklence dobrého vína. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva, lze však využít i možnosti topení plynem. Příjemnou zprávou je, že spotřeba energií je díky kompletnímu zateplení opravdu minimální. Součástí je vlastní studna a akumulační nádrž v kotelně. Z důvodu nedodání energetického štítku je uvedena energetická náročnost třídy G. Vlčnov se nachází zhruba 5 kilometrů od Uherského Brodu. Doprava do obce je zajišťována prostředky autobusové dopravy. V obci je zajištěna veškerá občanská vybavenost, včetně koupaliště. Celorepublikově vyhlášenou událostí je tradiční Jízda králů, díky které je Vlčnov vyhledávanou lokalitou. Nabízíme Vám možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejvýhodnější financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti nejen v oblasti hypotéky, ale také pojištění majetku. Pokud máte zájem o bydlení v nemovitosti po velmi zdařilé rekonstrukci v této vesnici ve Zlínském kraji, neváhejte se obrátit na realitního zprostředkovatele.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení