

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 040242/2025**

**Zadavatel znaleckého posudku:**

Mgr. Petr Neumann  
Jungmannova 733/6  
110 00 Praha 1

insolvenční správce dlužníka Vojtěch Gebauer  
bytem [REDACTED]

**Číslo jednací:**

KSOS 14 INS 6965/2025

**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:**

Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava

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

02.06.2025

**Zpracováno ke dni:**

02.06.2025

**Zhotovitel:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 35 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:**

V Praze, dne 11.06.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 41 a pozemků parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53, 54/2, 97/1, 269 a 880/6 v obci Březová, okres Opava, katastrální území Lesní Albrechtice na listu vlastnictví č. 65.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí.

# **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**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                                                                                     |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                             | Rodinný dům č.p. 41                             |
| Adresa předmětu ocenění:                                                            | Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava |
| Kraj:                                                                               | Moravskoslezský kraj                            |
| Okres:                                                                              | Opava                                           |
| Obec:                                                                               | Březová                                         |
| Ulice:                                                                              |                                                 |
| Katastrální území:                                                                  | Lesní Albrechtice                               |
| Počet obyvatel:                                                                     | 1 406                                           |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>3 779,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                                                 |

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel                                                                                                                                                                                                                            | III | 0,70           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                                                                                                  | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - Sousedí s Fulnekem (5516 obyvatel), Vítkov (5641 obyvatel).                                                                                                                   | I   | 1,05           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn                                                                                                                                        | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusové zastávky                                                                                                                                                        | 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) - obchody, služby, lékařské ordinace, škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení | II  | 0,98           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,470,00\,Kč/m^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 02.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Gebauer.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Gebauer Vojtěch, [REDACTED]

## Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 41 a pozemky parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53, 54/2, 97/1, 269 a 880/6 v obci Březová, okres Opava, katastrální území Lesní Albrechtice na listu vlastnictví č. 65.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 70 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1900. Částečná rekonstrukce proběhla cca v roce 1960, další částečná rekonstrukce proběhla v roce 2023 (částečně interiér) a v roce 2021 byl instalován nový kotel.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+2.

|                  |               |                      |
|------------------|---------------|----------------------|
| 1.PP             |               |                      |
| Příslušenství    | Sklep         | 17,14 m <sup>2</sup> |
| Příslušenství    | Sklep         | 16,63 m <sup>2</sup> |
| 1.NP             |               |                      |
| Ostatní prostory | Chodba        | 4,08 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory | Zádveří       | 4,90 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC     | WC            | 0,93 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory | Chodba        | 4,10 m <sup>2</sup>  |
| Kuchyně          | Kuchyně       | 11,24 m <sup>2</sup> |
| Koupelna, WC     | Koupelna      | 3,08 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj            | Ložnice       | 13,18 m <sup>2</sup> |
| Pokoj            | Obývací pokoj | 14,51 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Spíž          | 0,95 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory | Kotelna       | 14,35 m <sup>2</sup> |
| Ostatní prostory | Schodiště     | 2,63 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory | Zádveří       | 4,96 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC     | WC            | 1,12 m <sup>2</sup>  |

|                                    |               |                       |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Ostatní prostory                   | Chodba        | 2,89 m <sup>2</sup>   |
| Kuchyně                            | Kuchyně       | 10,63 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj                              | Obývací pokoj | 10,16 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                       | Koupelna      | 2,27 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                              | Pokoj         | 11,07 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                   | Schodiště     | 1,22 m <sup>2</sup>   |
| Podkroví a půda                    |               |                       |
| Ostatní prostory                   | Hala          | 11,51 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj                              | Pokoj         | 24,44 m <sup>2</sup>  |
| Příslušenství                      | Půda          | 65,25 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha                   |               | 154,21 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha vč. příslušenství |               | 253,23 m <sup>2</sup> |

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová a jedno je plastové s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů a plynové sporáky. Vybavení koupelen tvoří v jedné koupelně vana a umyvadlo, ve druhé koupelně sprchový kout a umývatko. Na WC jsou klasické toalety. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené, zárubně jsou ocelové a dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry a bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: laminátová plovoucí podlaha

chodby: lino, keramická dlažba, teraco

koupelny, WC: keramická dlažba

kuchyně: lino, keramická dlažba

místnosti: lino, laminátová plovoucí podlaha, koberce, prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. V domě jsou používány PB lahve. Zemní plyn je zaveden k domu, ale chybí jeho vnitřní rozvody. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler a ohřev vody zajišťuje kotel na tuhá paliva.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 3235 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny na pozemku parc. č. 97/1, náletové dřeviny na pozemku parc. č. 269. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž, vedlejší budova, přístřešek a studna.

Pozemek parc. č. 269 netvoří funkční celek s rodinným domem, nachází se asi 0,5 km od rodinného domu a v územním plánu je regulován jako plocha zemědělská, přírodní, rekreační nepobyťová (NSzpr). Pozemek parc. č. 97/1 je v územním plánu regulovaný jako plocha smíšená obytná -

venkovská (SV), ale vzhledem k tomu, že středem pozemku prochází zatrubněný vodní tok, výstavba na pozemku je obtížná. Tento pozemek je využíván jako zahrada rodinného domu a je situovaný přes cestu od něho. Pozemky parc. č. 54/2 a 880/6 jsou územním plánem regulovány jako plochy veřejných prostranství, což odpovídá jejich skutečnému využití.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komentář                                                                 |
|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 817/3          | ostatní plocha | Městys Březová, č. p. 106, 74744 Březová                                                  |
| 880/5          | ostatní plocha | Městys Březová, č. p. 106, 74744 Březová                                                  |
| 813/1          | ostatní plocha | Městys Březová, č. p. 106, 74744 Březová                                                  |
| 878/1          | ostatní plocha | Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 14000 Praha 4 |

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis             |                          |                                                                                        |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis rodinného domu</b> | Typ rodinného domu       | samostatný objekt                                                                      |
|                             | Počet nadzemních podlaží | 1                                                                                      |
|                             | Podsklepení              | částečné                                                                               |
|                             | Dům byl postaven v roce  | 1900                                                                                   |
|                             | Rozsah rekonstrukce domu | 1960 – částečná rekonstrukce<br>2021 – kotel<br>2023 – částečná rekonstrukce interiéru |
|                             | Základy                  | smíšené                                                                                |
|                             | Konstrukce               | cihlová                                                                                |

|  |                              |                      |
|--|------------------------------|----------------------|
|  | Tloušťka obvodové konstrukce | 70 cm                |
|  | Stropy                       | s rovnými podhledy   |
|  | Střecha                      | sedlová              |
|  | Krytina střechy              | plechová pozinkovaná |
|  | Klempířské prvky             | pozinkované          |
|  | Vnější omítky                | břizolitové          |
|  | Vnitřní omítky               | vápenocementové      |

|                                        |                                            |                                                                              |               |                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Dispozice                                  | 5+2                                                                          |               |                      |
|                                        | Typ oken                                   | špaletová, plastové s dvojsklem                                              |               |                      |
|                                        | Příslušenství oken                         | žaluzie                                                                      |               |                      |
|                                        | Orientace oken obytných místností          | severovýchod, severozápad, jihozápad                                         |               |                      |
|                                        | Koupelna(y)                                | v jedné koupelně vana a umyvadlo, ve druhé koupelně sprchový kout a umývatko |               |                      |
|                                        | Toaleta(y)                                 | klasická toaleta                                                             |               |                      |
|                                        | Vstupní dveře                              | dřevěné                                                                      |               |                      |
|                                        | Typ zárubní                                | ocelové, dřevěné                                                             |               |                      |
|                                        | Vnitřní dveře                              | dřevěné plné, dřevěné prosklené                                              |               |                      |
|                                        | Osvětlovací technika                       | lustry, bodová svítidla                                                      |               |                      |
|                                        | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | 1.PP                                                                         |               |                      |
|                                        |                                            | Příslušenství                                                                | Sklep         | 17,14 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Příslušenství                                                                | Sklep         | 16,63 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | 1.NP                                                                         |               |                      |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Chodba        | 4,08 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Zádveří       | 4,90 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                                                                 | WC            | 0,93 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Chodba        | 4,10 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Kuchyně                                                                      | Kuchyně       | 11,24 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                                                                 | Koupelna      | 3,08 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Pokoj                                                                        | Ložnice       | 13,18 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Pokoj                                                                        | Obývací pokoj | 14,51 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Spíž          | 0,95 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Kotelna       | 14,35 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Schodiště     | 2,63 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Zádveří       | 4,96 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                                                                 | WC            | 1,12 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                                                             | Chodba        | 2,89 m <sup>2</sup>  |

|                           |                                                                                                                                                                                                                               |               |                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|
|                           | Kuchyně                                                                                                                                                                                                                       | Kuchyně       | 10,63 m <sup>2</sup>  |
|                           | Pokoj                                                                                                                                                                                                                         | Obývací pokoj | 10,16 m <sup>2</sup>  |
|                           | Koupelna, WC                                                                                                                                                                                                                  | Koupelna      | 2,27 m <sup>2</sup>   |
|                           | Pokoj                                                                                                                                                                                                                         | Pokoj         | 11,07 m <sup>2</sup>  |
|                           | Ostatní prostory                                                                                                                                                                                                              | Schodiště     | 1,22 m <sup>2</sup>   |
|                           | Podkroví a půda                                                                                                                                                                                                               |               |                       |
|                           | Ostatní prostory                                                                                                                                                                                                              | Hala          | 11,51 m <sup>2</sup>  |
|                           | Pokoj                                                                                                                                                                                                                         | Pokoj         | 24,44 m <sup>2</sup>  |
|                           | Příslušenství                                                                                                                                                                                                                 | Půda          | 65,25 m <sup>2</sup>  |
|                           | Podlahová plocha                                                                                                                                                                                                              |               | 154,21 m <sup>2</sup> |
|                           | Podlahová plocha vč. příslušenství                                                                                                                                                                                            |               | 253,23 m <sup>2</sup> |
|                           | Elektřina                                                                                                                                                                                                                     | 230V a 400V   |                       |
| Vodovod                   | vodovod                                                                                                                                                                                                                       |               |                       |
| Svod splašků              | veřejná kanalizace                                                                                                                                                                                                            |               |                       |
| Plynovod                  | individuální, plyn je zaveden k domu, vnitřní rozvody chybí                                                                                                                                                                   |               |                       |
| Řešení vytápění v domě    | kotel na tuhá paliva                                                                                                                                                                                                          |               |                       |
| Topná tělesa              | závěsné radiátory                                                                                                                                                                                                             |               |                       |
| Řešení ohřevu vody v domě | bojler, kotel na tuhá paliva                                                                                                                                                                                                  |               |                       |
| Podlahy v domě            | ostatní: laminátová plovoucí podlaha<br>chodby: lino, keramická dlažba, teraco<br>koupelny, WC: keramická dlažba<br>kuchyně: lino, keramická dlažba<br>místnosti: lino, laminátová plovoucí podlaha, koberce, prkenná podlaha |               |                       |
| Popis stavu               | dobrý                                                                                                                                                                                                                         |               |                       |

|                                     |                            |                                                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku rodinného domu</b> | Velikost pozemku           | 3235 m <sup>2</sup>                                                               |
|                                     | Trvalé porosty             | ovocné dřeviny na pozemku parc. č. 97/1, náletové dřeviny na pozemku parc. č. 269 |
|                                     | Vedlejší stavby            | garáž, vedlejší budova, přístřešek, studna                                        |
|                                     | Sklon pozemku              | mírně svažité                                                                     |
|                                     | Oplocení                   | dřevěný plot s podezdívkou                                                        |
|                                     | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě                                    |

|                     |               |                                                              |
|---------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b> | Popis okolí   | zástavba rodinnými domy se zahradami                         |
|                     | Poloha v obci | v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce        |
|                     | Vybavenost    | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                              | v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                          | Sousedé a kriminalita        | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Další informace              | Pozemek parc. č. 269 tvoří funkční celek s rodinným domem, nachází se asi 0,5 km od rodinného domu a v územním plánu je regulován jako plocha zemědělská, přírodní, rekreační nepobytová (NSzpr). Pozemek parc. č. 97/1 je v územním plánu regulovaný jako plocha smíšená obytná - venkovská (SV), ale vzhledem k tomu, že středem pozemku prochází zatrubněný vodní tok, výstavba na pozemku je obtížná. Tento pozemek je využíván jako zahrada rodinného domu a je situovaný přes cestu od něho. Pozemky parc. č. 54/2 a 880/6 jsou územním plánem regulovány jako plochy veřejných prostranství, což odpovídá jejich skutečnému využití. |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.06.2025 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 prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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

#### 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 <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                        | VI | 1,00           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I  | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,945}$$

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

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

#### Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | č. | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)                                                          | IV | -0,02          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II | -0,02          |

|                                                                                                   |     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01  |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce          | III | 0,00  |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití              | II  | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                              | II  | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                                   | III | 0,02  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemky netvoří jednotný celek.               | I   | -0,05 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} S P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,926}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A                                                |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná                                                      |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží       |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | s jedním nadzemním podlažím                                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 1121                                                       |
| Nemovitá věc je součástí pozemku           |                                                            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název    |              | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------|--------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP     | 6,70*5,00 =  | 33,50                              | 2,40 m |
| 1.PP     | 5,40*3,30 =  | 17,82                              | 2,40 m |
|          | 4,80*2,50 =  | 12,00                              | 1,90 m |
| 1.NP     | 7,65*19,65 = | 150,32                             | 2,55 m |
|          | 2,00*10,05 = | 20,10                              | 2,30 m |
| Podkroví | 8,55*5,30 =  | 45,32                              | 2,75 m |
|          |              | <b>279,06 m<sup>2</sup></b>        |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název           |                                | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| PP                           | 1.PP            | $(6,70*5,00)*(2,40) =$         | 80,40                                |
| PP                           | 1.PP            | $(5,40*3,30)*(2,40) =$         | 42,77                                |
| PP                           |                 | $(4,80*2,50)*(1,90) =$         | 22,80                                |
| NP                           | 1.NP            | $(7,65*19,65)*(2,55) =$        | 383,32                               |
| NP                           |                 | $(2,00*10,05)*(2,30+0,50/2) =$ | 51,26                                |
| Z                            | Podkroví a půda | $(7,65*19,65)*(0,90+3,50/2) =$ | 398,35                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |                 |                                | <b>978,90 m<sup>3</sup></b>          |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                      | Provedení                                           | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy                      | smíšené bez hydroizolace                            | P                   | 100      |
| 2. Zdivo                        | zdivo tl. 70 cm                                     | N                   | 100      |
| 3. Stropy                       | s rovnými podhledy                                  | S                   | 100      |
| 4. Střecha                      | sedlová střecha, dřevěný krov                       | S                   | 100      |
| 5. Krytina                      | pozinkovaný plech                                   | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkované                                         | S                   | 100      |
| 7. Vnitřní omítky               | vápenocementové                                     | S                   | 100      |
| 8. Fasádní omítky               | břízolitové                                         | S                   | 100      |
| 9. Vnější obklady               |                                                     | C                   | 100      |
| 10. Vnitřní obklady             | koupeny, kuchyně                                    | S                   | 100      |
| 11. Schody                      | běžné se zábradlím                                  | S                   | 100      |
| 12. Dveře                       | plné i částečně prosklené                           | S                   | 100      |
| 13. Okna                        | špaletová, plastová                                 | S                   | 100      |
| 14. Podlahy obytných místností  | prkenná podlaha, koberce, lino                      | S                   | 100      |
| 15. Podlahy ostatních místností | lino, laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba | S                   | 100      |
| 16. Vytápění                    | ústřední                                            | S                   | 100      |
| 17. Elektroinstalace            | světelný i motorový proud                           | S                   | 100      |
| 18. Bleskosvod                  |                                                     | C                   | 100      |
| 19. Rozvod vody                 | studená i teplá                                     | S                   | 100      |
| 20. Zdroj teplé vody            | kotel na tuhá paliva a bojler                       | S                   | 100      |
| 21. Instalace plynu             |                                                     | C                   | 100      |
| 22. Kanalizace                  | odkanalizování z kuchyní, koupelen a WC             | S                   | 100      |
| 23. Vybavení kuchyně            | kuchyňské linky, plynové sporáky (PB)               | S                   | 100      |
| 24. Vnitřní vybavení            | vana, sprchový kout, umyvadla                       | S                   | 100      |
| 25. Záchod                      | klasické splachovací toalety                        | S                   | 100      |
| 26. Ostatní                     | digestoře, anténní rozvody                          | S                   | 100      |

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení            |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                      | P | 8,20           | 100      | 0,46  | 3,77                |
| 2. Zdivo                        | N | 21,20          | 100      | 1,54  | 32,65               |
| 3. Stropy                       | S | 7,90           | 100      | 1,00  | 7,90                |
| 4. Střecha                      | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina                      | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce        | S | 0,90           | 100      | 1,00  | 0,90                |
| 7. Vnitřní omítky               | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 8. Fasádní omítky               | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 9. Vnější obklady               | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 10. Vnitřní obklady             | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 11. Schody                      | S | 1,00           | 100      | 1,00  | 1,00                |
| 12. Dveře                       | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 13. Okna                        | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 14. Podlahy obytných místností  | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00           | 100      | 1,00  | 1,00                |
| 16. Vytápění                    | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Elektroinstalace            | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |
| 18. Bleskosvod                  | C | 0,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 19. Rozvod vody                 | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Zdroj teplé vody            | S | 1,90           | 100      | 1,00  | 1,90                |
| 21. Instalace plynu             | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 22. Kanalizace                  | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 23. Vybavení kuchyně            | S | 0,50           | 100      | 1,00  | 0,50                |
| 24. Vnitřní vybavení            | S | 4,10           | 100      | 1,00  | 4,10                |
| 25. Záchod                      | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 26. Ostatní                     | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |

Součet upravených objemových podílů

105,42

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**1,0542**

## 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               | P | 8,20   | 100,00   | 0,46 | 3,77   | 3,58   | 125 | 200  | 62,50       | 2,2375        |
| 2. Zdivo                 | N | 21,20  | 100,00   | 1,54 | 32,65  | 30,97  | 125 | 200  | 62,50       | 19,3563       |
| 3. Stropy                | S | 7,90   | 100,00   | 1,00 | 7,90   | 7,49   | 125 | 200  | 62,50       | 4,6813        |
| 4. Střecha               | S | 7,30   | 100,00   | 1,00 | 7,30   | 6,92   | 125 | 150  | 83,33       | 5,7664        |
| 5. Krytina               | S | 3,40   | 100,00   | 1,00 | 3,40   | 3,23   | 65  | 80   | 81,25       | 2,6244        |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90   | 100,00   | 1,00 | 0,90   | 0,85   | 65  | 80   | 81,25       | 0,6906        |
| 7. Vnitřní omítky        | S | 5,80   | 100,00   | 1,00 | 5,80   | 5,50   | 65  | 80   | 81,25       | 4,4688        |
| 8. Fasádní omítky        | S | 2,80   | 100,00   | 1,00 | 2,80   | 2,66   | 65  | 80   | 81,25       | 2,1613        |
| 10. Vnitřní obklady      | S | 2,30   | 100,00   | 1,00 | 2,30   | 2,18   | 2   | 50   | 4,00        | 0,0872        |
| 11. Schody               | S | 1,00   | 100,00   | 1,00 | 1,00   | 0,95   | 125 | 200  | 62,50       | 0,5938        |
| 12. Dveře                | S | 3,20   | 100,00   | 1,00 | 3,20   | 3,04   | 65  | 80   | 81,25       | 2,4700        |
| 13. Okna                 | S | 5,20   | 99,00    | 1,00 | 5,15   | 4,89   | 65  | 80   | 81,25       | 3,9731        |
| 13. Okna                 | S | 5,20   | 1,00     | 1,00 | 0,05   | 0,05   | 2   | 80   | 2,50        | 0,0013        |

|             |        |
|-------------|--------|
| Opotřebení: | 63,4 % |
|-------------|--------|

|                                                                      |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                | = | 2 290,-                |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):                       | * | 1,0900                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 1,0542                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 3,1790                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>7 528,67</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 978,90 m <sup>3</sup> * 7 528,67 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>7 369 815,06 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 63,4 % /100)                              | * | 0,366                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                          | = | <b>2 697 352,31 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>                                                 | * | 0,980                  |
| <b>Cena stavby CS</b>                                                | = | <b>2 643 405,26 Kč</b> |
| <b>Rodinný dům - cena zjištěná</b>                                   | = | <b>2 643 405,26 Kč</b> |

### Zatřídění pro potřeby ocenění

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

15

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název      |                                           | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| PP  | 1.PP       | $(10,10 \cdot 7,10) \cdot (2,30) =$       | 164,93                               |
| NP  | 1.NP       | $(10,10 \cdot 7,10) \cdot (2,10) =$       | 150,59                               |
| Z   | Zastřešení | $(10,10 \cdot 7,10) \cdot (0 + 2,30/2) =$ | 82,47                                |

Obestavěný prostor - celkem:

**397,99 m<sup>3</sup>****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                     | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny        | zděné, tl. 30 cm             | N                   | 100      |
| 3. Stropy                | s rovnými podhledy i trémové | S                   | 100      |
| 4. Krov                  | dřevěný, sedlová střecha     | S                   | 100      |
| 5. Krytina               | pálená taška                 | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkované                  | S                   | 100      |
| 7. Úpravy povrchů        | omítky                       | S                   | 100      |
| 8. Dveře                 | dřevěné                      | S                   | 100      |
| 9. Okna                  | jednoduchá kovová, luxfery   | S                   | 100      |
| 10. Vrata                | dřevěná                      | S                   | 100      |
| 11. Podlahy              | betonové                     | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace     | světelná i motorová          | S                   | 100      |

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

| Konstrukce, vybavení     |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy               | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny        | N | 29,70          | 100      | 1,54  | 45,74               |
| 3. Stropy                | S | 21,50          | 100      | 1,00  | 21,50               |
| 4. Krov                  | S | 9,20           | 100      | 1,00  | 9,20                |
| 5. Krytina               | S | 5,30           | 100      | 1,00  | 5,30                |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 1,70           | 100      | 1,00  | 1,70                |
| 7. Úpravy povrchů        | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 8. Dveře                 | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 9. Okna                  | S | 1,10           | 100      | 1,00  | 1,10                |
| 10. Vrata                | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 11. Podlahy              | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 12. Elektroinstalace     | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |

Součet upravených objemových podílů

116,04

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:**1,1604**

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 235,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 1,1604

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= 3 967,38

**Plná cena:** 397,99 m<sup>3</sup> \* 3 967,38 Kč/m<sup>3</sup>

= 1 578 977,57 Kč

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 65 / 80 = 81,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 81,3 % / 100)

\* 0,187

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 295 268,81 Kč

**Koeficient pp**

\* 0,980

**Cena stavby CS**

= 289 363,43 Kč

**Garáž - cena zjištěná**

= 289 363,43 Kč

## 3. Vedlejší stavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

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 <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP                       | 18,18                              | 2,70 m |
| <b>18,18 m<sup>2</sup></b> |                                    |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                                 | Název      | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| NP                                  | 1.NP       | (18,18)*(2,70) = 49,09               |
| Z                                   | Zastřešení | (18,18)*(0+1,40/2) = 12,73           |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |            | <b>61,82 m<sup>3</sup></b>           |

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce           | Provedení           | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | betonové            | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné, tl. 30 cm    | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | dřevěné             | S                   | 100      |
| 4. Krov              | dřevěný krov        | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | pálená taška        | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  |                     | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | omítky              | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                     | X                   | 100      |
| 9. Dveře             | dřevěné             | S                   | 50       |
| 9. Dveře             | svakové             | P                   | 50       |
| 10. Okna             | luxfery             | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | beton               | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná a motorová | S                   | 100      |

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,80          | 100      | 1,00  | 31,80               |
| 3. Stropy            | S | 19,80          | 100      | 1,00  | 19,80               |
| 4. Krov              | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina           | S | 8,10           | 100      | 1,00  | 8,10                |
| 6. Klempířské práce  | C | 1,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů    | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 8. Schodiště         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře             | S | 3,00           | 50       | 1,00  | 1,50                |
| 9. Dveře             | P | 3,00           | 50       | 0,46  | 0,69                |
| 10. Okna             | S | 1,10           | 100      | 1,00  | 1,10                |
| 11. Podlahy          | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |

Součet upravených objemových podílů

97,49

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,9749**

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9749

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

= **3 373,64**

**Plná cena:** 61,82 m<sup>3</sup> \* 3 373,64 Kč/m<sup>3</sup>

= **208 558,42 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 80 = 81,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,187               |
| = | <b>39 000,42 Kč</b> |
| * | 0,980               |
| = | <b>38 220,41 Kč</b> |
| = | <b>38 220,41 Kč</b> |

Vedlejší stavba - cena zjištěná

### 4. Přístřešek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název |             | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|-------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP  | 3,55*3,70 = | 13,14                              | 2,90 m |
|       |             | <b>13,14 m<sup>2</sup></b>         |        |

#### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název      |                            | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|------------|----------------------------|--------------------------------------|
| NP                           | 1.NP       | $(3,55*3,70)*(2,90) =$     | 38,09                                |
| Z                            | Zastřešení | $(3,55*3,70)*(0+1,50/2) =$ | 9,85                                 |
| Obestavěný prostor - celkem: |            |                            | <b>47,94 m<sup>3</sup></b>           |

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce          | Provedení                 | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------|---------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy          | betonové                  | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny   | pilíře, dřevěné obití     | N                   | 100      |
| 3. Stropy           |                           | X                   | 100      |
| 4. Krov             | dřevěný                   | S                   | 100      |
| 5. Krytina          | eternitové vlnité šablony | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce | pozinkované               | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů   | nátěr                     | S                   | 100      |
| 8. Schodiště        |                           | X                   | 100      |

|                      |   |     |
|----------------------|---|-----|
| 9. Dveře             | X | 100 |
| 10. Okna             | X | 100 |
| 11. Podlahy          | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | X | 100 |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny    | N | 31,00          | 100      | 1,54  | 47,74               |
| 3. Stropy            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce  | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 7. Úprava povrchů    | S | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 8. Schodiště         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Okna             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |

Součet upravených objemových podílů 116,74

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **1,1674**

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 1,1674 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 3,0760 |

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **2 423,87**

**Plná cena:** 47,94 m<sup>3</sup> \* 2 423,87 Kč/m<sup>3</sup> = **116 200,33 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 65 / 80 = 81,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 81,3 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

|   |                     |
|---|---------------------|
| * | 0,187               |
| = | <b>21 729,46 Kč</b> |
| * | 0,980               |
| = | <b>21 294,87 Kč</b> |
| = | <b>21 294,87 Kč</b> |

**Přístřešek - cena zjištěná**

= **21 294,87 Kč**

## 5. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

#### Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,4810

#### Upravená cena studny

= 30 545,77 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 125 / 150 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

\* 0,167

= 5 101,14Kč

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

\* 3,4810

= 29 699,89 Kč

opotřebení čerpadel 83,3 %

\* 0,167

= 4 959,88 Kč

#### Upravená cena čerpadel

+ 4 959,88 Kč

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

= 10 061,02 Kč

Koeficient pp

\* 0,980

#### Cena stavby CS

= 9 859,80 Kč

#### Studna - cena zjištěná

= 9 859,80 Kč

## 6. Venkovní úpravy

### 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

| Název stavby    | Cena stavby            |
|-----------------|------------------------|
| Rodinný dům     | 2 643 405,26 Kč        |
| Garáž           | 289 363,43 Kč          |
| Vedlejší stavba | 38 220,41 Kč           |
| Přístřešek      | 21 294,87 Kč           |
| <b>Celkem</b>   | <b>2 992 283,97 Kč</b> |

### Ocenění:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Výchozí celková cena staveb | 2 992 283,97 |
| 3,50 % z ceny staveb        | * 0,0350     |

**Venkovní úpravy - cena zjištěná = 104 729,94 Kč**

## 7. Pozemky stavební

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                                                                                                                             | č.  | $P_i$ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                                                                                                                                       | II  | 0,00  |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Vlivy snižující cenu - přes pozemek parc. č. 53 a parc. č. 97/1, který netvoří jednotný celek s rodinným domem, protéká zatrubněný vodní tok, který významně omezuje jeho využití | I   | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,700 * 0,980 = 0,686$**

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 1 470,-                            | 0,686 |       | 1 008,42                          |
| <b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>     |                                    |       |       |                                   |
| § 9 odst. 4 a)                                                                    | 1 470,-                            | 0,686 | 0,300 | 302,53                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 37/1          | 461                         | 1 008,42                           | 464 881,62        |
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 37/2          | 72                          | 1 008,42                           | 72 606,24         |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 53                | 37                          | 1 008,42                           | 37 311,54         |
| § 9 odst. 4 a)            | zahrada                       | 97/1              | 941                         | 302,53                             | 284 680,73        |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 1 511                       |                                    | <b>859 480,13</b> |

**Pozemky stavební - cena zjištěná celkem = 859 480,13 Kč**

**8. Pozemek parc. č. 54/2**

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

| Znak                                                                                                                                                           | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného<br>prostranství a drah                                                                               |                |
| III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy<br>(samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových<br>oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                                                                                              |                |
| II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území 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           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací 
$$I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 S P_i\right) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                | 1 470,-                            | 0,210       | 1,000 | 308,70                            |

| Typ                               | Název                                  | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]    |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha -<br>ostatní komunikace | 54/2              | 14                          | 308,70                             | 4 321,80        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                                        |                   | 14                          |                                    | <b>4 321,80</b> |

**Pozemek parc. č. 54/2 - cena zjištěná celkem = 4 321,80 Kč**

**9. Pozemek parc. č. 880/6**

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

| Znak                                                                                           | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah                  |                |
| IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství) | -0,10          |
| P2. Charakter a zastavěnost území                                                              |                |
| II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce                              | -0,05          |
| P3. Povrchy                                                                                    |                |
| III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň                                                         | 0,00           |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené                                                                    |                |
| II – Bez dalších vlivů                                                                         | 0,00           |
| P5. Komerční využití                                                                           |                |
| I – Bez možnosti komerčního využití                                                            | 0,30           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací 
$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 S P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty |       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b> |                                    |             |       |                                   |
| § 4 odst. 3                                                                                       | 1 470,-                            | 0,255       | 1,000 | 374,85                            |

| Typ                               | Název                     | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 3                       | ostatní plocha -<br>zeleň | 880/6             | 35                          | 374,85                             | 13 119,75        |
| Ostatní stavební pozemek - celkem |                           |                   | 35                          |                                    | <b>13 119,75</b> |

**Pozemek parc. č. 880/6 - cena zjištěná celkem = 13 119,75 Kč**

## 10. Pozemek parc. č. 269

### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty       | Index P                     | Index T                            | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b> |                                    |                   |                             |                                    |        |                                   |
| § 9 odst. 6                                                                | 1 470,-                            | 0,04              |                             |                                    |        | 58,80                             |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena<br>[Kč]                      |
| § 9 odst. 6                                                                | trvalý travní porost               | 269               | 1 675                       | 58,80                              |        | 98 490,-                          |
| Jiný pozemek - celkem                                                      |                                    |                   | 1 675                       |                                    |        | <b>98 490,-</b>                   |

**Pozemek parc. č. 269 - cena zjištěná celkem**

**= 98 490,- Kč**

## 11. Trvalé porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název                                                                                    | Stáří [roků] | Počet,<br>Výměra | Jedn. cena<br>[Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|
| jabloň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži (jabloně) na pozemku p.č.: 97/1 |              |                  |                            |            |                           |              |
|                                                                                          | 50           | 1 Ks             | 70,-                       | - 15 %     | min. 70,-                 | 70,-         |
| orešák vlašský (orešák) na pozemku p.č.: 97/1                                            |              |                  |                            |            |                           |              |
|                                                                                          | 10           | 1 Ks             | 1 558,-                    | - 5 %      | 1 480,10                  | 1 480,10     |
| renkloda (renkloda) na pozemku p.č.: 97/1                                                |              |                  |                            |            |                           |              |
|                                                                                          | 30           | 1 Ks             | 450,-                      | - 10 %     | 405,-                     | 405,-        |
| slíva (slíva) na pozemku p.č.: 97/1                                                      |              |                  |                            |            |                           |              |
|                                                                                          | 30           | 1 Ks             | 450,-                      | - 10 %     | 405,-                     | 405,-        |
| třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 97/1                                         |              |                  |                            |            |                           |              |
|                                                                                          | 20           | 1 Ks             | 2 150,-                    | - 5 %      | 2 042,50                  | 2 042,50     |
| jabloň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži (jabloně) na pozemku p.č.: 97/1 |              |                  |                            |            |                           |              |
|                                                                                          | 30           | 2 Ks             | 543,-                      | - 10 %     | 488,70                    | 977,40       |
| Součet:                                                                                  |              |                  |                            |            | =                         | 5 380,- Kč   |
| Celkem - ovocné dřeviny: [ Kč ]                                                          |              |                  |                            |            | =                         | 5 380,-      |

### Nelesní porosty: § 44

OS - topol osika (OS - topol osika) na pozemku p.č.: 269

stáří S = 9 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

|                                                   |                                                |   |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)   | 1 675 m <sup>2</sup> * 16,06 Kč/m <sup>2</sup> | = | 26 900,50 |
| součinitel srovnávací bonity                      |                                                | * | 0,20      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu           |                                                | * | 40,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> : |                                                | * | 2,50      |
| Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :           |                                                | * | 0,25      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>  |                                                | * | 0,60      |
| OS - topol osika celkem: [ Kč ]                   |                                                | = | 807,02    |

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 269

stáří S = 9 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

|                                                                                           |   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,675\text{ m}^2 * 16,06\text{ Kč/m}^2$ | = | 26 900,50 |
| součinitel srovnávací bonity                                                              | * | 0,25      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                   | * | 40,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :                                                | * | 2,50      |
| Koeficient typu zeleně $K_Z$ :                                                            | * | 0,25      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$                                                 | * | 0,60      |
| BR - bříza bradavičnatá celkem: [ Kč ]                                                    | = | 1 008,77  |

JV - javor mléč (JV - javor mléč) na pozemku p.č.: 269

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

|                                                                                           |   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,675\text{ m}^2 * 16,29\text{ Kč/m}^2$ | = | 27 285,75 |
| součinitel srovnávací bonity                                                              | * | 1,20      |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu                                                   | * | 20,00 %   |
| Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :                                                | * | 2,50      |
| Koeficient typu zeleně $K_Z$ :                                                            | * | 0,25      |
| Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$                                                 | * | 0,60      |
| JV - javor mléč celkem: [ Kč ]                                                            | = | 2 455,72  |

|                                           |   |          |
|-------------------------------------------|---|----------|
| Celkem - nelesní porosty dle § 44: [ Kč ] | = | 4 271,51 |
|-------------------------------------------|---|----------|

**Trvalé porosty** = **9 651,51 Kč**

#### Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| 1. Rodinný dům            | 2 643 405,30 Kč |
| 2. Garáž                  | 289 363,40 Kč   |
| 3. Vedlejší stavba        | 38 220,40 Kč    |
| 4. Přístřešek             | 21 294,90 Kč    |
| 5. Studna                 | 9 859,80 Kč     |
| 6. Venkovní úpravy        | 104 729,90 Kč   |
| 7. Pozemky stavební       | 859 480,10 Kč   |
| 8. Pozemek parc. č. 54/2  | 4 321,80 Kč     |
| 9. Pozemek parc. č. 880/6 | 13 119,80 Kč    |
| 10. Pozemek parc. č. 269  | 98 490,- Kč     |
| 11. Trvalé porosty        | 9 651,50 Kč     |

**Cena zjištěná - celkem:** **4 091 936,90 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **4 091 940,- 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 Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava

| Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava |                                                 |                       |                   |                     |                                                                |                    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| č.                                              | K1 - lokalita                                   | K2 - podlahová plocha | K3 - stav         | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné                                                      | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt                                | Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava | 154 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 3235 m <sup>2</sup> | garáž, vedlejší budova, pergola                                |                    |
| 1                                               | Lesní Albrechtice č.p. 17, Březová, okres Opava | 101 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 835 m <sup>2</sup>  | hospodářská část budovy                                        |                    |
| 2                                               | Větrkovice č.p. 95, okres Opava                 | 125 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 3666 m <sup>2</sup> | dvě hospodářské budovy, pergola                                |                    |
| 3                                               | Vrchy č.p. 14, okres Nový Jičín                 | 200 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 2016 m <sup>2</sup> | stáje, zahradní domek                                          |                    |
| 4                                               | Větrkovice č.p. 104, okres Opava                | 197 m <sup>2</sup>    | před rekonstrukcí | 773 m <sup>2</sup>  | 2 garáže, dílna, sklad, dřevník/uhelna, zimní zahrada, pergola |                    |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná<br>resp. zaplacená za<br>1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na<br>pramen | Cena po redukcí na<br>pramen | K1<br>lokalita | K2<br>podlahová plocha | K3<br>stav | K4<br>plocha pozemku | K5<br>jiné | K6<br>úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného<br>objektu odvozená<br>ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|------------|----------------------|------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 14 851,49 Kč                                                     | 1                          | 14 851,49 Kč                 | 1              | 1.03                   | 0.9        | 0.85                 | 0.97       | 1                   | 0.76431       | 19 431,20 Kč                                        |
| 2                                                                                                                                                             | 25 600,00 Kč                                                     | 0.9                        | 23 040,00 Kč                 | 1.04           | 1.01                   | 1          | 1.03                 | 1          | 1                   | 1.08191       | 21 295,63 Kč                                        |
| 3                                                                                                                                                             | 18 000,00 Kč                                                     | 1                          | 18 000,00 Kč                 | 0.96           | 0.98                   | 1          | 0.92                 | 0.99       | 1                   | 0.85688       | 21 006,43 Kč                                        |
| 4                                                                                                                                                             | 14 670,05 Kč                                                     | 1                          | 14 670,05 Kč                 | 1.04           | 0.98                   | 1          | 0.85                 | 1.03       | 1                   | 0.89231       | 16 440,54 Kč                                        |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 19 543,45 Kč                                        |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 16 440,54 Kč                                        |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 21 295,63 Kč                                        |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 2 224,94 Kč                                         |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 17 318,51 Kč                                        |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               | 21 768,39 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). |                                                                  |                            |                              |                |                        |            |                      |            |                     |               |                                                     |

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je menší, ale je v horším stavu a má menší pozemek a příslušenství. Lokality jsou stejné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě s větší občanskou vybaveností, je menší a má větší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě s menší občanskou vybaveností, je větší a má menší pozemek a příslušenství. Stav nemovitostí je podobný. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě s větší občanskou vybaveností a má větší příslušenství, ale je větší a má menší pozemek. Stav nemovitostí jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy je nižší než 1.

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

$$19\,543,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 154 \text{ m}^2$$

$$= 3\,009\,691 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 010 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava |                                                 |                       |                   |                     |                                                                |                    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| č.                                              | K1 - lokalita                                   | K2 - podlahová plocha | K3 - stav         | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné                                                      | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt                                | Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava | 154 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 3235 m <sup>2</sup> | garáž, vedlejší budova, pergola                                |                    |
| 1                                               | Lesní Albrechtice č.p. 17, Březová, okres Opava | 101 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 835 m <sup>2</sup>  | hospodářská část budovy                                        |                    |
| 2                                               | Větrkovice č.p. 95, okres Opava                 | 125 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 3666 m <sup>2</sup> | dvě hospodářské budovy, pergola                                |                    |
| 3                                               | Vrchy č.p. 14, okres Nový Jičín                 | 200 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 2016 m <sup>2</sup> | stáje, zahradní domek                                          |                    |
| 4                                               | Větrkovice č.p. 104, okres Opava                | 197 m <sup>2</sup>    | před rekonstrukcí | 773 m <sup>2</sup>  | 2 garáže, dílna, sklad, dřevník/uhelna, zimní zahrada, pergola |                    |

### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 14 851,49 Kč                                        | 1                            | 14 851,49 Kč          |
| 2                                      | 25 600,00 Kč                                        | 0.9                          | 23 040,00 Kč          |
| 3                                      | 18 000,00 Kč                                        | 1                            | 18 000,00 Kč          |
| 4                                      | 14 670,05 Kč                                        | 1                            | 14 670,05 Kč          |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.4)                 | 14 670,05 Kč          |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 23 040,00 Kč          |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.57                  |
| Střední hodnota                        |                                                     |                              | 17 640,39 Kč          |
| Medián                                 |                                                     |                              | 16 425,75 Kč          |
| Rozdíl max-min                         |                                                     |                              | 8 369,95 Kč           |

Základní cena: 17 640,39 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 17 640,39 Kč \* 1,1500 = 20 286,45 Kč/m<sup>2</sup>

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

20 286,45 Kč/m<sup>2</sup>

\* 154 m<sup>2</sup>

= 3 124 113 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 124 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

| Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava |                                                 |                       |                   |                     |                                                                |                    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| č.                                              | K1 - lokalita                                   | K2 - podlahová plocha | K3 - stav         | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné                                                      | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt                                | Lesní Albrechtice č.p. 41, Březová, okres Opava | 154 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 3235 m <sup>2</sup> | garáž, vedlejší budova, pergola                                |                    |
| 1                                               | Lesní Albrechtice č.p. 17, Březová, okres Opava | 101 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 835 m <sup>2</sup>  | hospodářská část budovy                                        |                    |
| 2                                               | Větrkovice č.p. 95, okres Opava                 | 125 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 3666 m <sup>2</sup> | dvě hospodářské budovy, pergola                                |                    |
| 3                                               | Vrchy č.p. 14, okres Nový Jičín                 | 200 m <sup>2</sup>    | dobrý             | 2016 m <sup>2</sup> | stáje, zahradní domek                                          |                    |
| 4                                               | Větrkovice č.p. 104, okres Opava                | 197 m <sup>2</sup>    | před rekonstrukcí | 773 m <sup>2</sup>  | 2 garáže, dílna, sklad, dřevník/uhelna, zimní zahrada, pergola |                    |

### Vyloučení extrémní hodnoty

#### Výpočet relace č.1

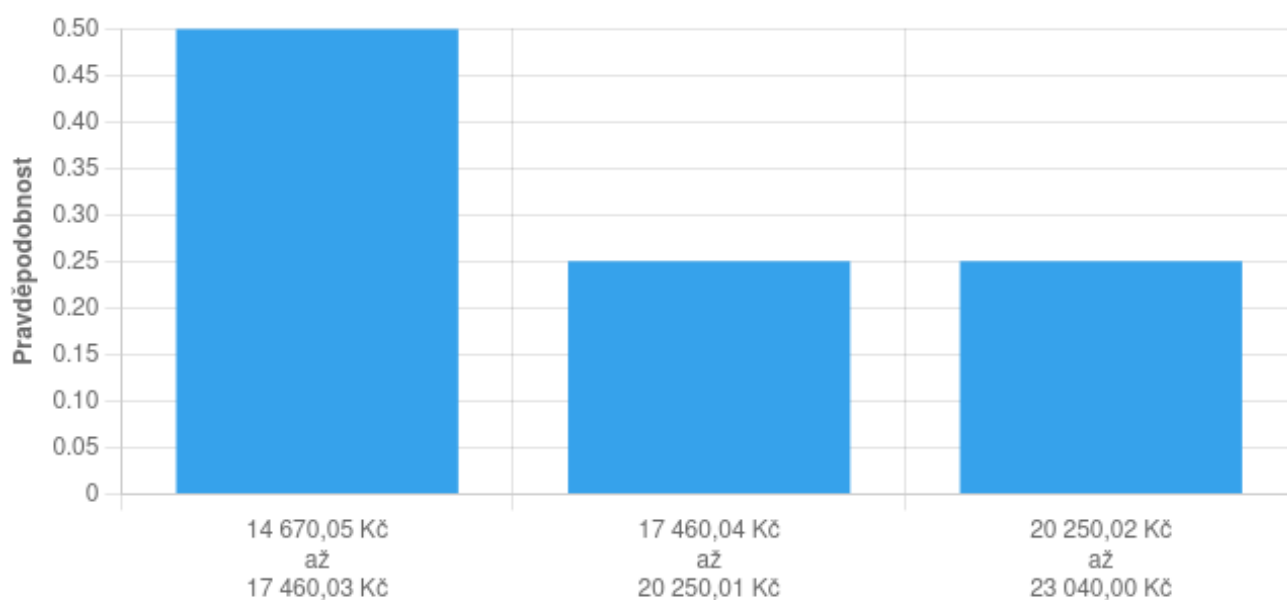
| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1  | 14 851,49 Kč                                        | 1                            | 14 851,49 Kč          |
| 2  | 25 600,00 Kč                                        | 0.9                          | 23 040,00 Kč          |
| 3  | 18 000,00 Kč                                        | 1                            | 18 000,00 Kč          |
| 4  | 14 670,05 Kč                                        | 1                            | 14 670,05 Kč          |

|                                        |              |                     |
|----------------------------------------|--------------|---------------------|
| Minimální hodnota                      | (případ č.4) | 14 670,05 Kč        |
| Maximální hodnota                      | (případ č.2) | 23 040,00 Kč        |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | OK           | 1.57                |
| <b>Aritmetický průměr</b>              |              | <b>17 640,39 Kč</b> |

#### Rozdělení četnosti

| Třídy        |    |              | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------------|----|--------------|---------|-----------------|
| 14 670,05 Kč | až | 17 460,03 Kč | 2       | 0.5             |
| 17 460,04 Kč | až | 20 250,01 Kč | 1       | 0.25            |
| 20 250,02 Kč | až | 23 040,00 Kč | 1       | 0.25            |

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 14 670,05 Kč/m<sup>2</sup> do 17 460,03 Kč/m<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_ \* 154 m<sup>2</sup>  
od 2 259 188,00 Kč do 2 688 845,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 2 259 000 Kč do 2 689 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

4 091 940 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

3 010 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

3 124 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 2 259 000 Kč do 2 689 000 Kč

| <b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b> |                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kladné vlivy</b>                               | <b>Záporné vlivy</b>                                                                                                                        |
| - klidná lokalita<br>- dobrý, udržovaný stav      | - pozemky netvoří jednotný celek s rodinným domem<br>- přes pozemek parc. č. 97/1 protéká zatrubněný vodní tok, což omezuje výstavbu na něm |

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 rodinného domu č.p. 41 a pozemku parc. č. st. 37/1, st. 37/2, 53, 54/2, 97/1, 269 a 880/6 v obci Březová, okres Opava, katastrální území Lesní Albrechtice na listu vlastnictví č. 65.

**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**

**3 010 000,- Kč**

Slovy: třimilionydesettisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.06.2025

Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 040242/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                                                                                              |            |                            |                    |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 16:35:02                                                                     |            |                            |                    |                       |
| Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 6965/2025 pro Petr Neumann, Mgr. |            |                            |                    |                       |
| Okres: CZ0805 Opava                                                                                                       |            | Obec: 506451 Březová       |                    |                       |
| Kat.území: 680184 Lesní Albrechtice                                                                                       |            | List vlastnictví: 65       |                    |                       |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)                                        |            |                            |                    |                       |
| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                                                |            | Identifikátor              |                    | Podíl                 |
| Vlastnické právo                                                                                                          |            |                            |                    |                       |
| Gebauer Vojtěch, [REDACTED]                                                                                               |            |                            |                    |                       |
| B Nemovitosti                                                                                                             |            |                            |                    |                       |
| Pozemky                                                                                                                   | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Epůsob využití     | Epůsob ochrany        |
| Parcela                                                                                                                   |            |                            |                    |                       |
| St. 37/1                                                                                                                  | 461        | zastavěná plocha a nádvoří |                    |                       |
| Součástí je stavba: Lesní Albrechtice, č.p. 41, rod.dům                                                                   |            |                            |                    |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37/1                                                                                    |            |                            |                    |                       |
| St. 37/2                                                                                                                  | 72         | zastavěná plocha a nádvoří |                    |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, garáž                                                                                      |            |                            |                    |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37/2                                                                                    |            |                            |                    |                       |
| 53                                                                                                                        | 37         | zahrada                    |                    | zemědělský půdní fond |
| 54/2                                                                                                                      | 14         | ostatní plocha             | ostatní komunikace |                       |
| 97/1                                                                                                                      | 941        | zahrada                    |                    | zemědělský půdní fond |
| 269                                                                                                                       | 1675       | trvalý travní porost       |                    | zemědělský půdní fond |
| 880/6                                                                                                                     | 35         | ostatní plocha             | zelen              |                       |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu                                                    |            |                            |                    |                       |
| C Věcná práva satěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů                                                 |            |                            |                    |                       |
| Typ vztahu                                                                                                                |            |                            |                    |                       |
| o Zástavní právo smluvní                                                                                                  |            |                            |                    |                       |
| a) pohledávky ze smlouvy o úvěru v celkové výši 1 000 000,- Kč                                                            |            |                            |                    |                       |
| b) budoucí pohledávky do celkové výše 1 000 000,- Kč                                                                      |            |                            |                    |                       |
| doba vzniku do 20.10.2033                                                                                                 |            |                            |                    |                       |
| Oprávnění pro                                                                                                             |            |                            |                    |                       |
| Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000                                                                   |            |                            |                    |                       |
| Praha 4, RČ/IČO: 45244782                                                                                                 |            |                            |                    |                       |
| Povinnost k                                                                                                               |            |                            |                    |                       |
| Parcela: St. 37/1, Parcela: St. 37/2, Parcela: 53                                                                         |            |                            |                    |                       |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2008.  |            |                            |                    |                       |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva                                                              |            |                            |                    |                       |
| V-10925/2008-806                                                                                                          |            |                            |                    |                       |
| o Zástavní právo smluvní                                                                                                  |            |                            |                    |                       |
| a) pohledávka ve výši 700 000 Kč                                                                                          |            |                            |                    |                       |
| b) budoucí pohledávky do výše 2 100 000 Kč, doba vzniku do 20.08.2039                                                     |            |                            |                    |                       |
| Oprávnění pro                                                                                                             |            |                            |                    |                       |
| ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,                                                                     |            |                            |                    |                       |
| Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761                                                                                    |            |                            |                    |                       |
| Povinnost k                                                                                                               |            |                            |                    |                       |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR                               |            |                            |                    |                       |
| Katastrální úřad pro Moravskosleský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.                                         |            |                            |                    |                       |
| strana 1                                                                                                                  |            |                            |                    |                       |

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 16:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506451 Březová

Kat.území: 680184 Lesní Albrechtice

List vlastnictví: 65

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

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: St. 37/1, Parcela: St. 37/2, Parcela: 269, Parcela: 53, Parcela: 54/2, Parcela: 880/6, Parcela: 97/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 16:37:17. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Opava

V-5667/2023-806

Pořadí k 27.07.2023 16:37

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 16:37:17. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Opava

V-5667/2023-806

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 16:37:17. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Opava

V-5667/2023-806

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, [REDACTED]

#### Povinnost k

Gebauer Vojtěch, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-3215/2024 -15 ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 20:00:13. Zápis proveden dne 19.12.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-20739/2024-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Parcela: St. 37/1, Parcela: St. 37/2, Parcela: 269, Parcela: 53, Parcela: 54/2, Parcela: 880/6, Parcela: 97/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-3215/2024 -16 Exekutorský úřad Brno - venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 20:00:13. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Opava

Z-7638/2024-806

#### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

#### Povinnost k

Gebauer Vojtěch, [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 16:35:02

Obec: 506451 Březová

List vlastníctví: 65

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

## Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO:

- o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 54/2, Parcela: 880/6, Parcela: 97/1

- Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 97/1

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 37/1, Parcela: St. 37/2, Parcela: 53, Parcela: 54/2, Parcela: 880/6, Parcela: 97/1

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

## Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Opavě 20D-1488/2001 ze dne 06.12.2002. Právní moc ke dni 28.12.2002.

Pro: Gebauer Vojtěch.

Z-270/2003-806

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 53      | 72604 | 37          |
| 97/1    | 72604 | 941         |
| 269     | 72641 | 1675        |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.04.2025 16:56:33

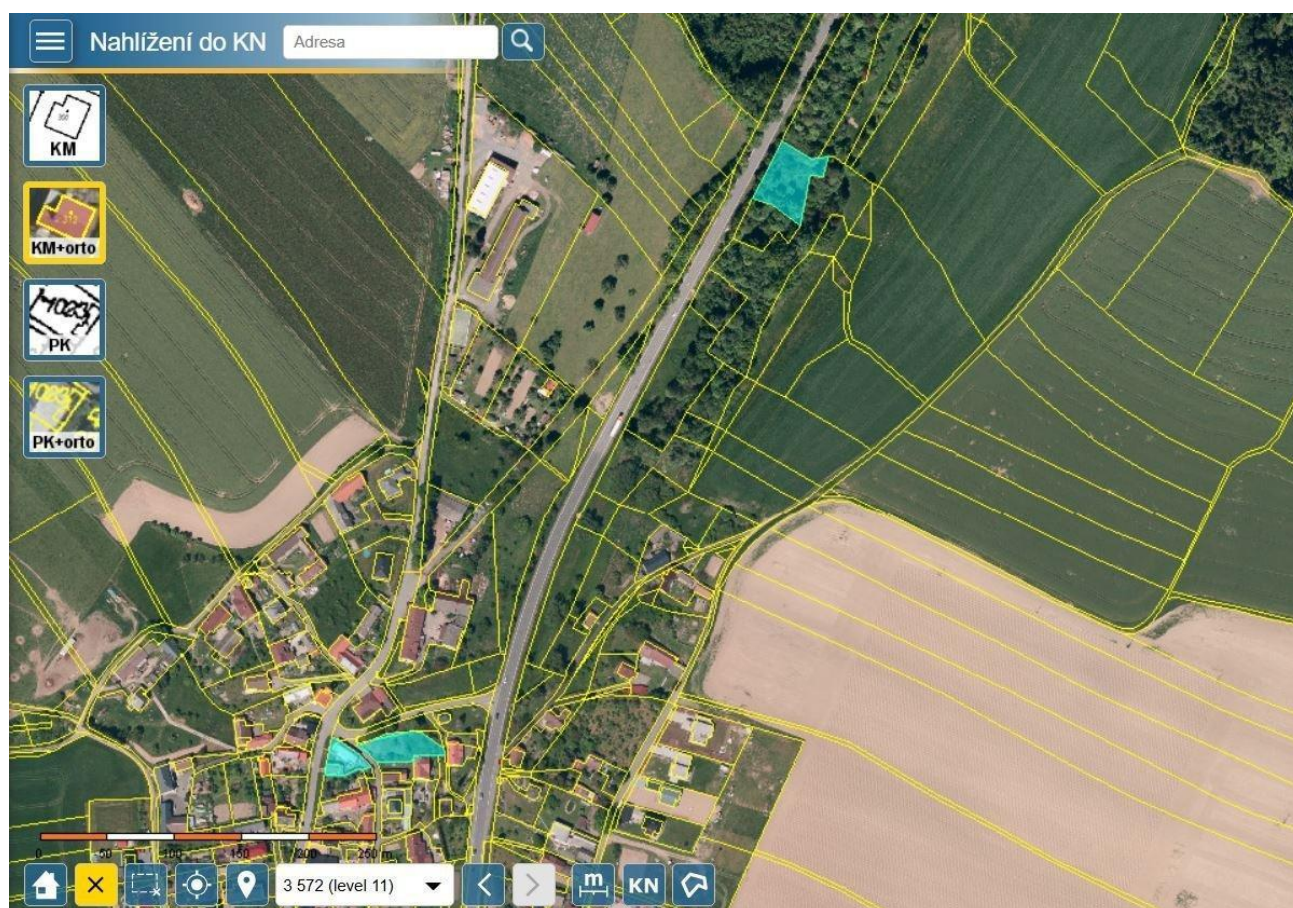
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užíť pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

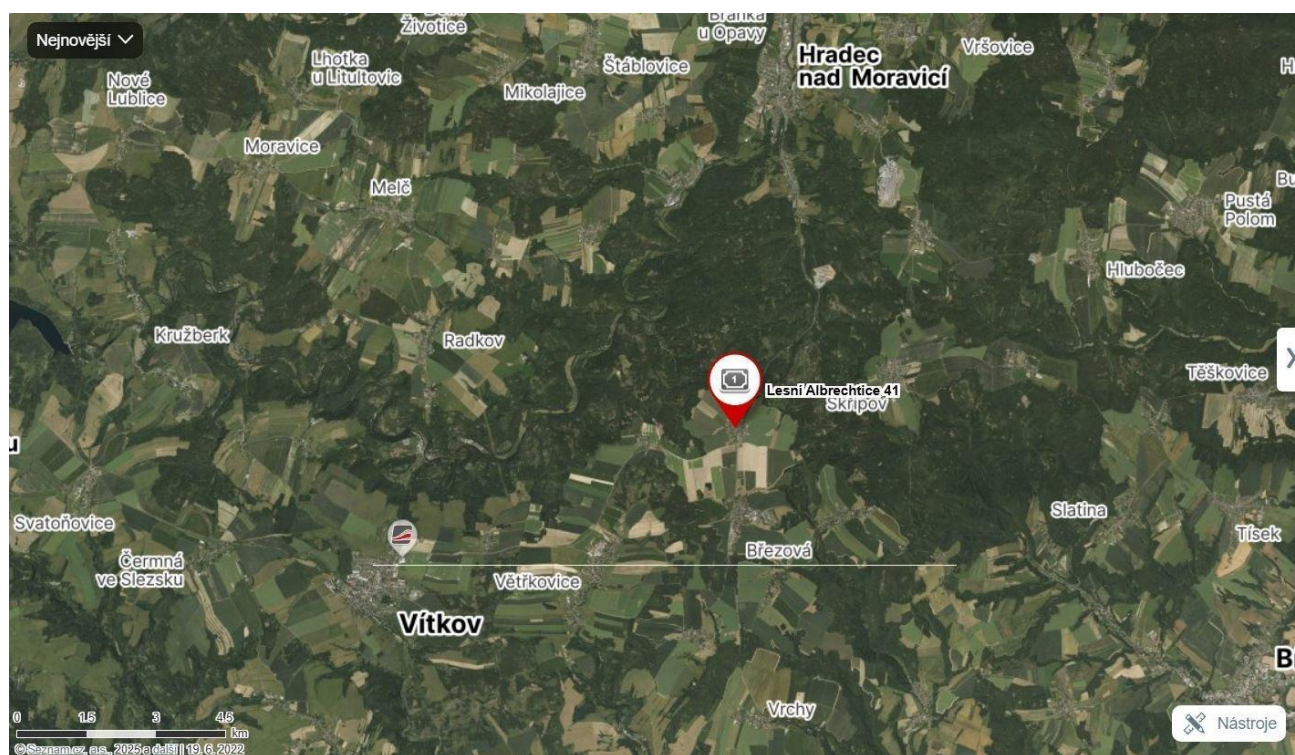
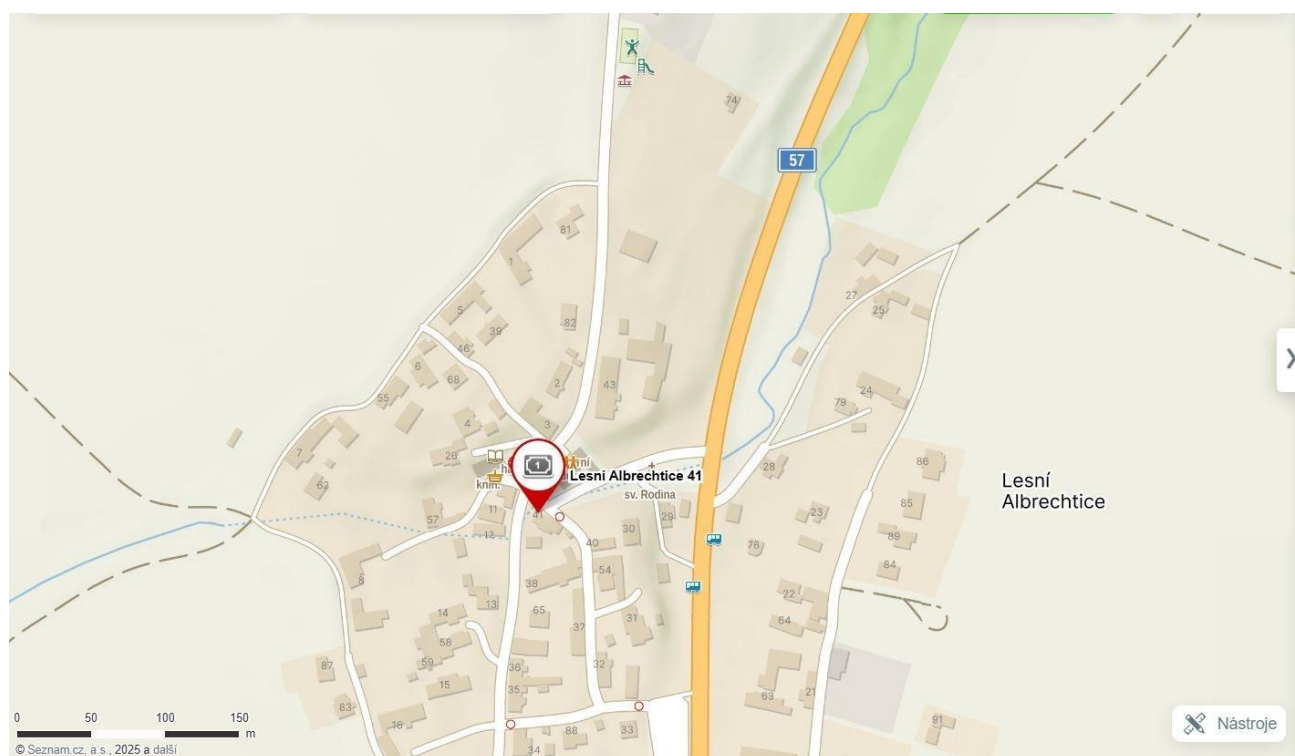
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 3

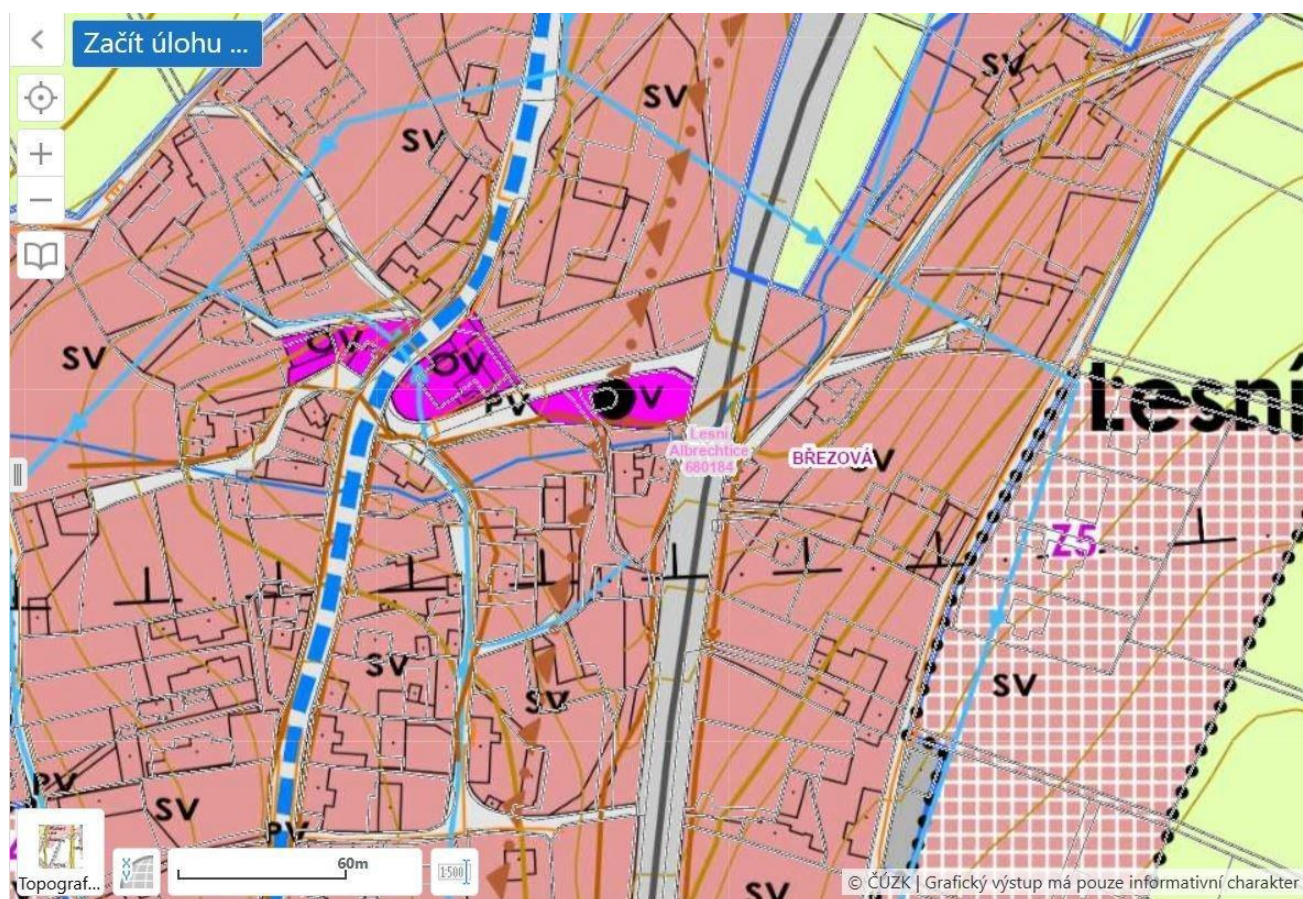
## Katastrální mapa

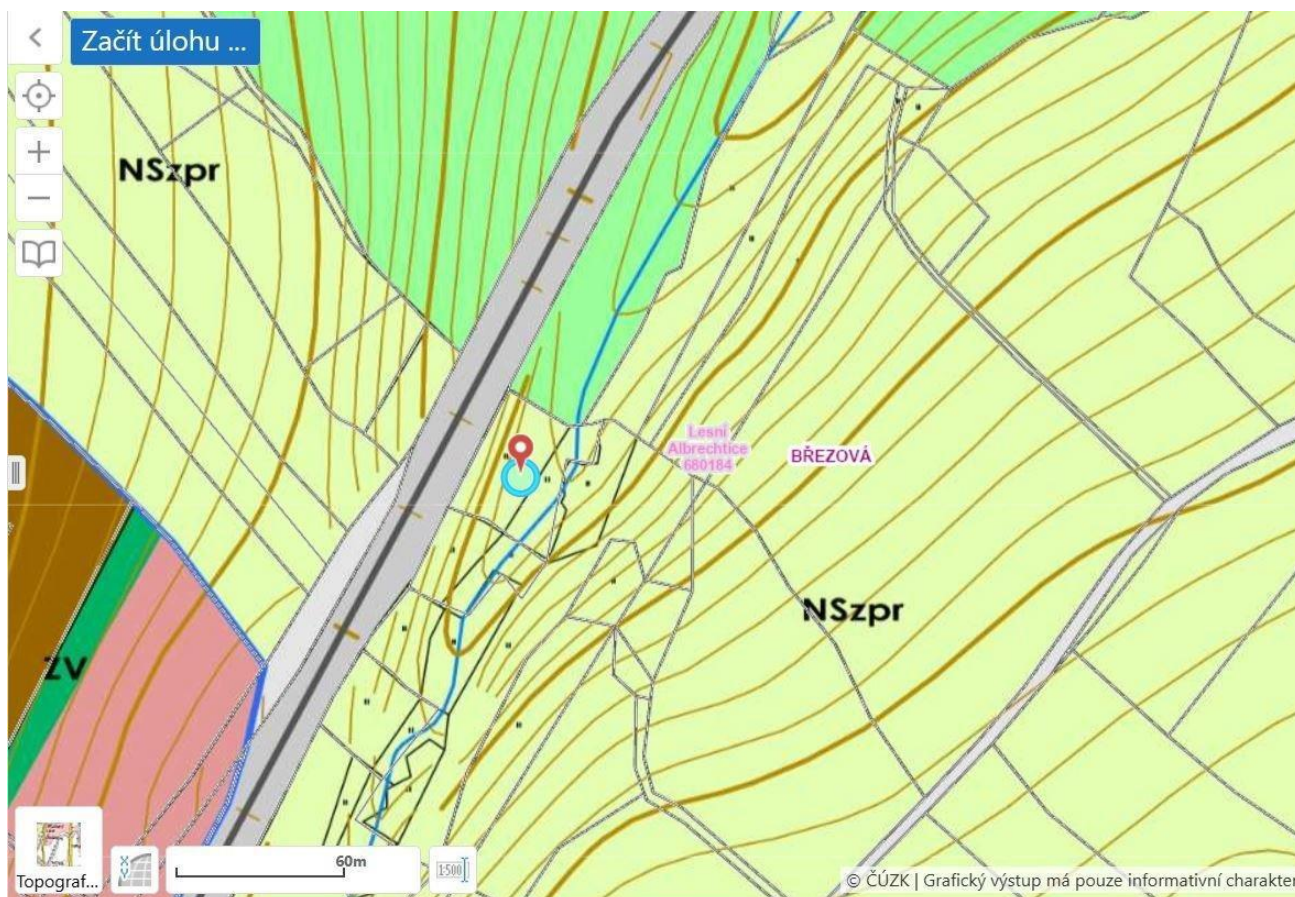


## Situační mapa



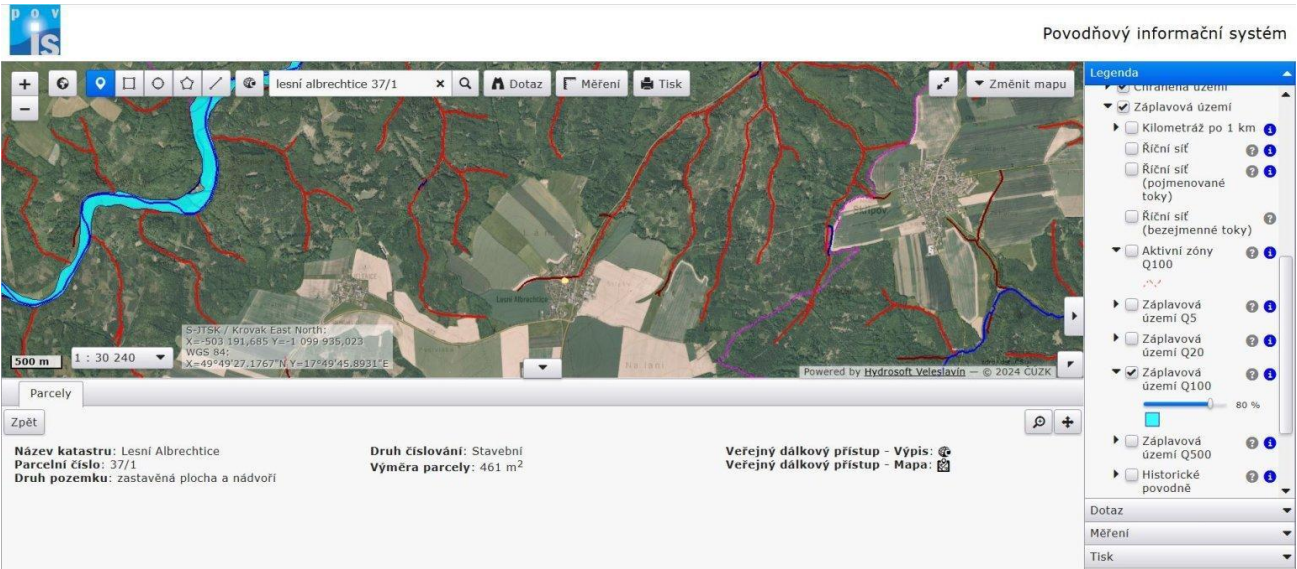
## Výřez z územního plánu



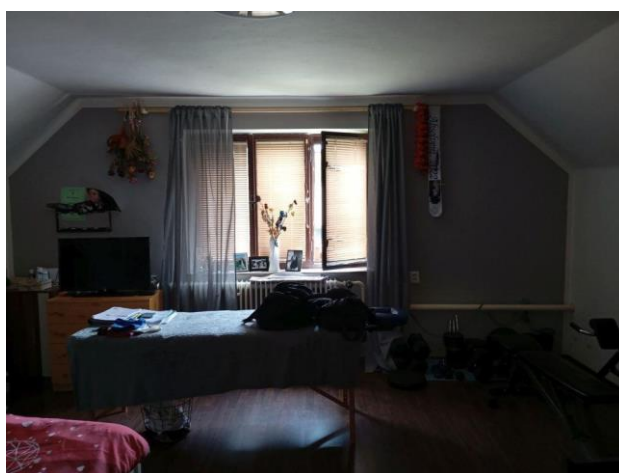


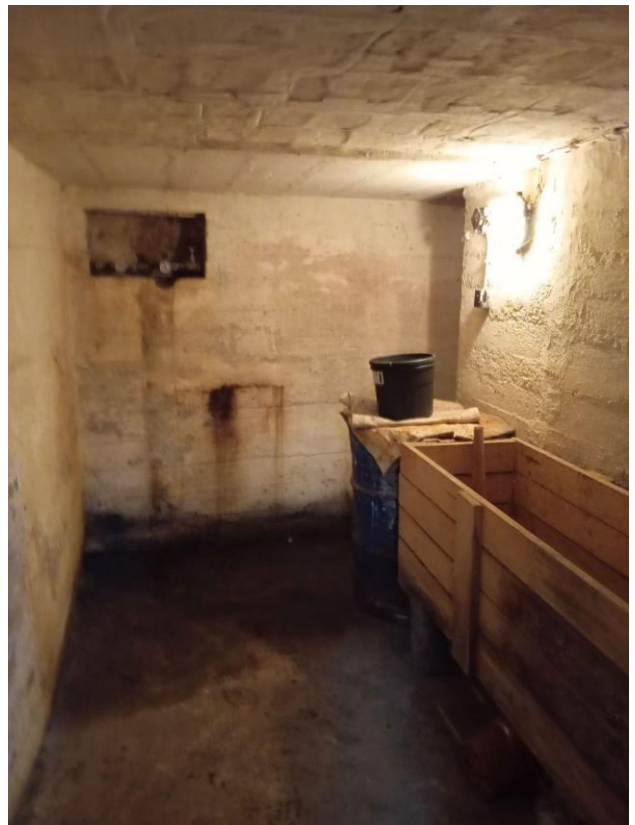
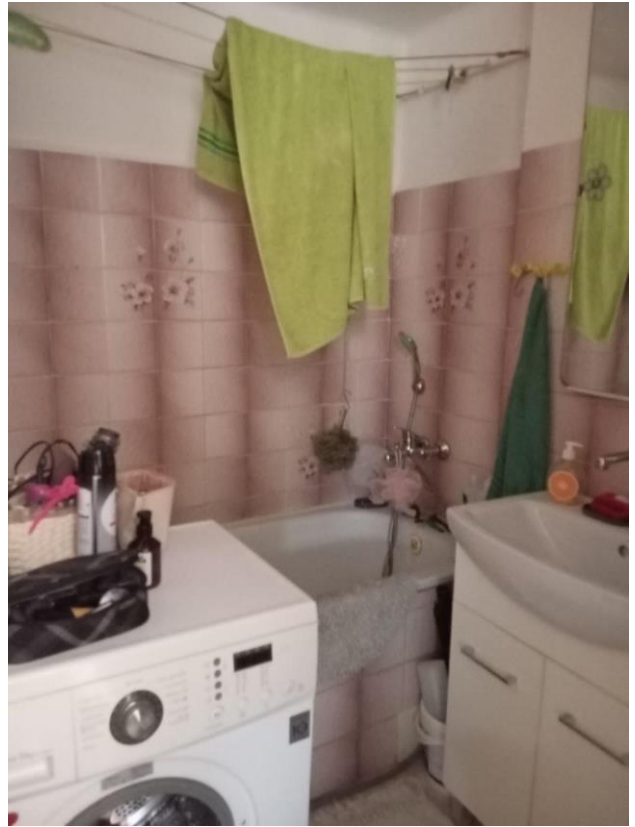
|       |    |                                                      |
|-------|----|------------------------------------------------------|
| PV    | PV | veřejná prostranství (PV)                            |
| SV    | SV | smíšené obytné - venkovské (SV)                      |
| NSzpr |    | - zemědělské, přírodní, rekreační nepobytové (NSzpr) |

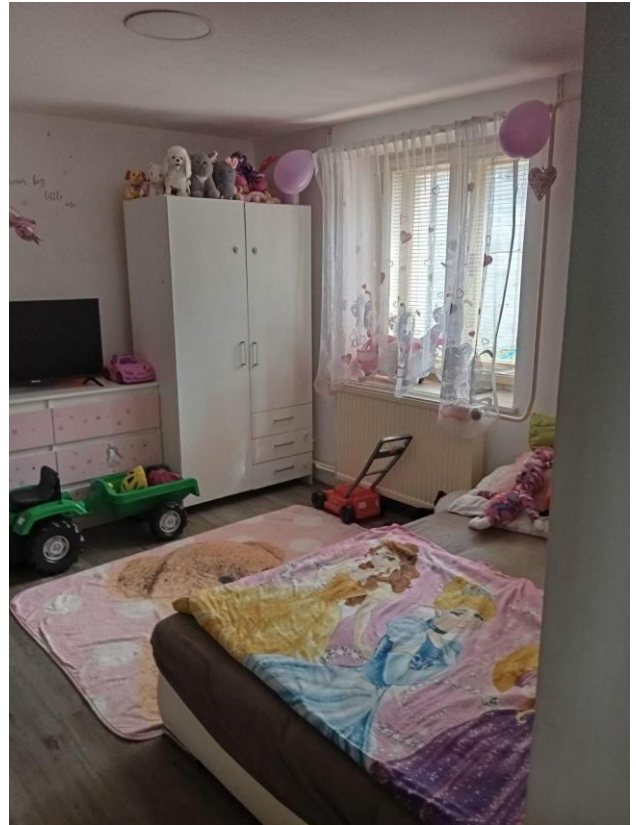
# Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění

















## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

|                                      |                                                    |                                  |                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Lesní Albrechtice č.p. 17,<br>Březová, okres Opava | <b>Cena dle KS</b>               | 1 500 000 Kč               |
| <b>Datum podpisu KS</b>              | 15.02.2025                                         | <b>Číslo řízení</b>              | V-1669/2025-806            |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize RK                                  | <b>Vlastnictví</b>               | Osobní                     |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod                                            | <b>Vybaveno</b>                  | Ne                         |
| <b>Garáž</b>                         | Ne                                                 | <b>Parkovací místo</b>           | Ano                        |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                                                  | <b>Výtah</b>                     | Ne                         |
| <b>Elektrina</b>                     | 230V                                               | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Plyn</b>                          | Ano                                                | <b>Stav</b>                      | Dobrý                      |
| <b>Stav objektu</b>                  | Dobrý                                              | <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                    |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 835 m <sup>2</sup>                                 | <b>Užitná plocha</b>             | 101 m <sup>2</sup>         |
| <b>Plocha zahrady</b>                | 685 m <sup>2</sup>                                 | <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce           |
| <b>Dostupnost dopravy</b>            | Silnice, Autobus                                   | <b>Typ objektu</b>               | Přízemní                   |

Prodáme rodinný dům o celkové velikosti 120 m<sup>2</sup>, který se nachází na výhodně situovaném místě v obci Březová, část Lesní Albrechtice, mezi Opavou a Fulnekem. Na listu vlastnictví je větší část pozemku z celkové výměry 835 m<sup>2</sup> vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, a vede k němu ze dvou stran obecní asfaltová příjezdová komunikace s možností přímého vjezdu. Dům je částečně podsklepen, a je připojen na elektřinu a vodu, která je z obecního řádu, a odpady jsou svedeny do jímky. Na pozemku je také vyvedena plynová přípojka. Dům je v horším technickém stavu a je určen k celkové rekonstrukci, anebo demolici. V případě demolice možnost rychlejší výstavby nového rodinného domu. Pozemek je částečně oplocen a nachází se na něm také pár ovocných stromů. Možnost parkování přímo na pozemku pro více vozidel. Více informací Vám rádi poskytneme při prohlídce. Možnost zajištění zdarma vhodné varianty financování.

#### 2. Fotodokumentace



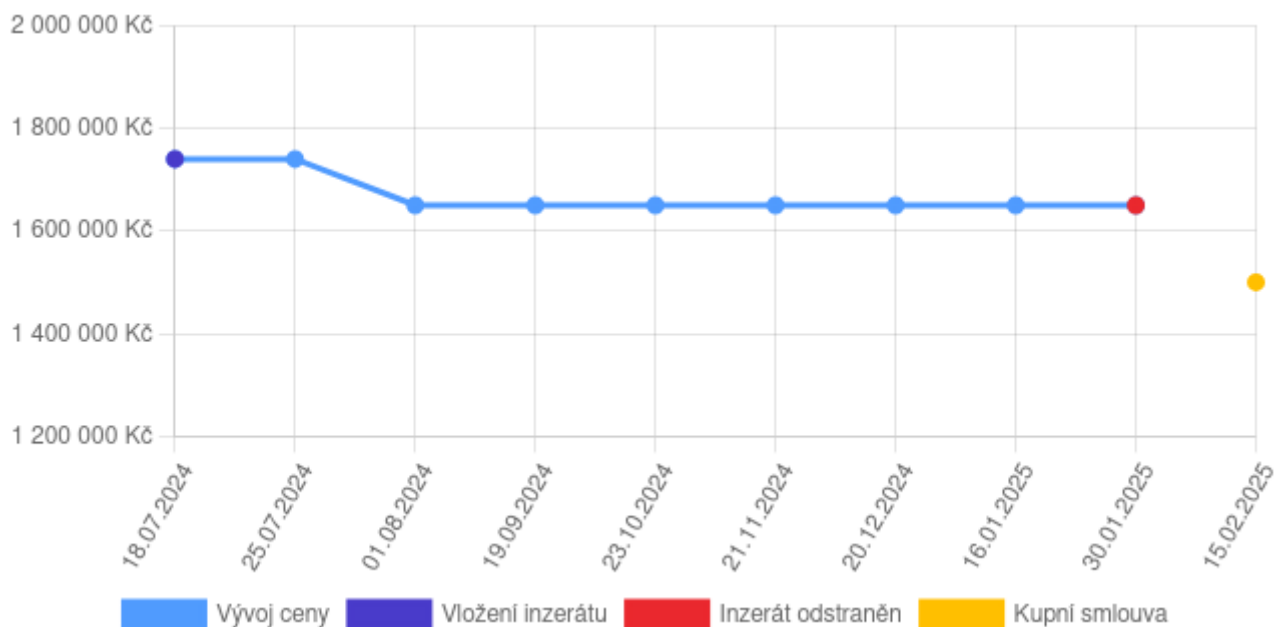
Obrázek není k dispozici

Obrázek není k dispozici

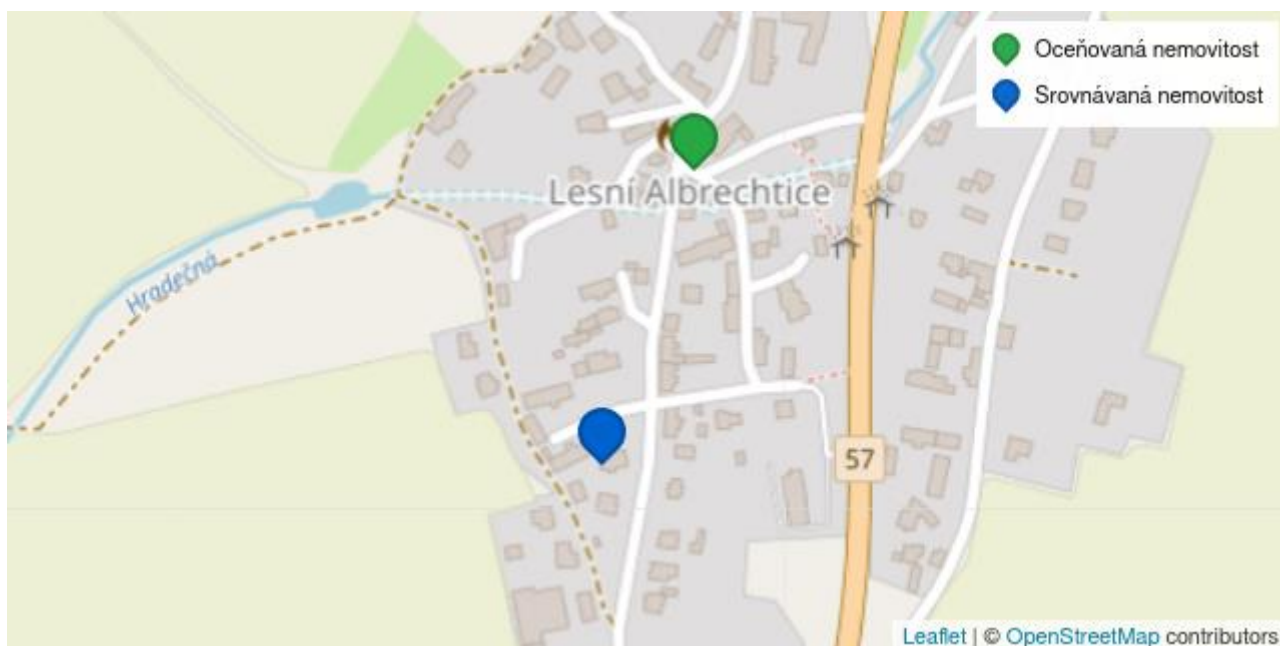


Obrázek není k dispozici

### 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)

|                                      |                                 |                                  |                            |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Větrkovice č.p. 95, okres Opava | <b>Cena</b>                      | 3 200 000 Kč               |
| <b>Vybaveno</b>                      | Ano                             | <b>Garáž</b>                     | Ano                        |
| <b>Parkovací místo</b>               | Ano                             | <b>Sklep</b>                     | Ano                        |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                               | <b>Přípojky</b>                  | Ano                        |
| <b>Výtah</b>                         | Ne                              | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Stav</b>                          | Dobrý                           | <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                    |
| <b>Rok výstavby</b>                  | 1970                            | <b>Rok rekonstrukce</b>          | 2018                       |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 3 666 m <sup>2</sup>            | <b>Užitná plocha</b>             | 125 m <sup>2</sup>         |
| <b>Typ objektu</b>                   | Prizemní                        |                                  |                            |

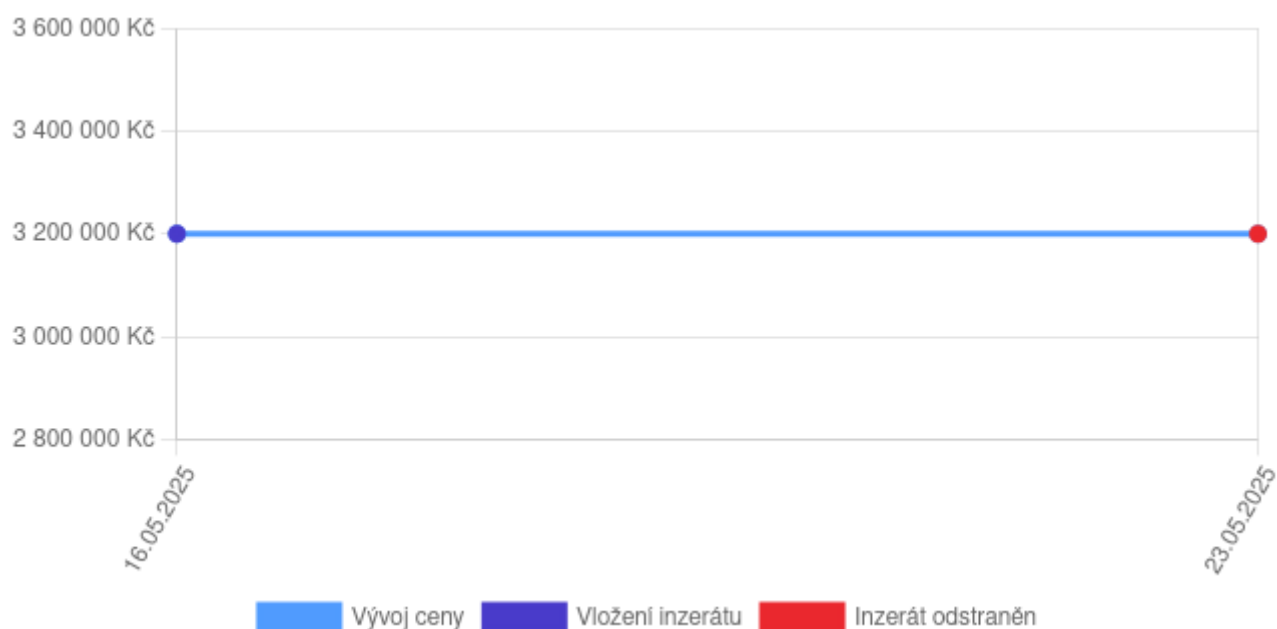
Hledáte klidné bydlení v krásné přírodě, ale zároveň s výbornou dostupností do města? Máme pro vás ideální příležitost! Nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 3+1, který se nachází na okraji obce Větrkovice, jen pár minut jízdy od Vítkova. Dům leží na rozsáhlém pozemku o celkové výměře 3.666 m<sup>2</sup>, z toho 228 m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha. Dům je o dispozici 3+1, je po částečné rekonstrukci (cca 10 let zpět). Rekonstrukce zahrnovala výměnu oken za plastová, nové rozvody elektřiny, vody a topení. Teplá voda je zajišťována z el. bojleru. Střecha je původní, avšak v dobrém stavu. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva (EURO 3). Voda je řešena z vlastní studny, odpad je sveden do vlastní jímky. V obci se předpokládá budování ČOV. Vodovod a přípojka k plynu se nachází na hranici pozemku. Součástí nemovitosti jsou také dvě hospodářské budovy, které nabízejí další možnosti využití – sklad, dílna, chov zvířat nebo přestavba dle vašich představ. Přístup k nemovitosti je ošetřen věčným břemenem v katastru nemovitostí. Obec Větrkovice poskytuje veškerou základní občanskou vybavenost – najdete zde obchod, školu, školku, dětské hřiště a spoustu příležitostí k relaxaci v přírodě. Výborná dostupnost do Vítkova a okolních měst zajišťuje pohodlné spojení s civilizací, aniž byste museli obětovat klid a prostor. Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Rádi také pomůžeme s financováním nemovitosti.

### 2. Fotodokumentace

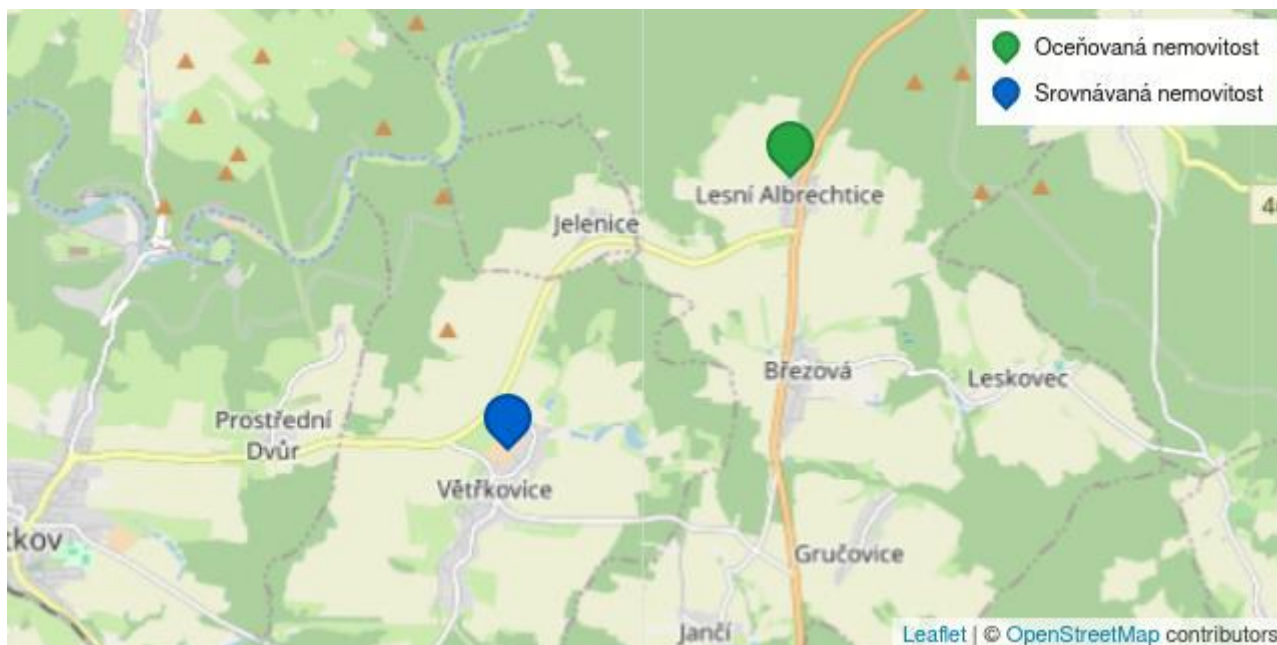


Obrázek není k dispozici

### 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 a v kupní smlouvě)

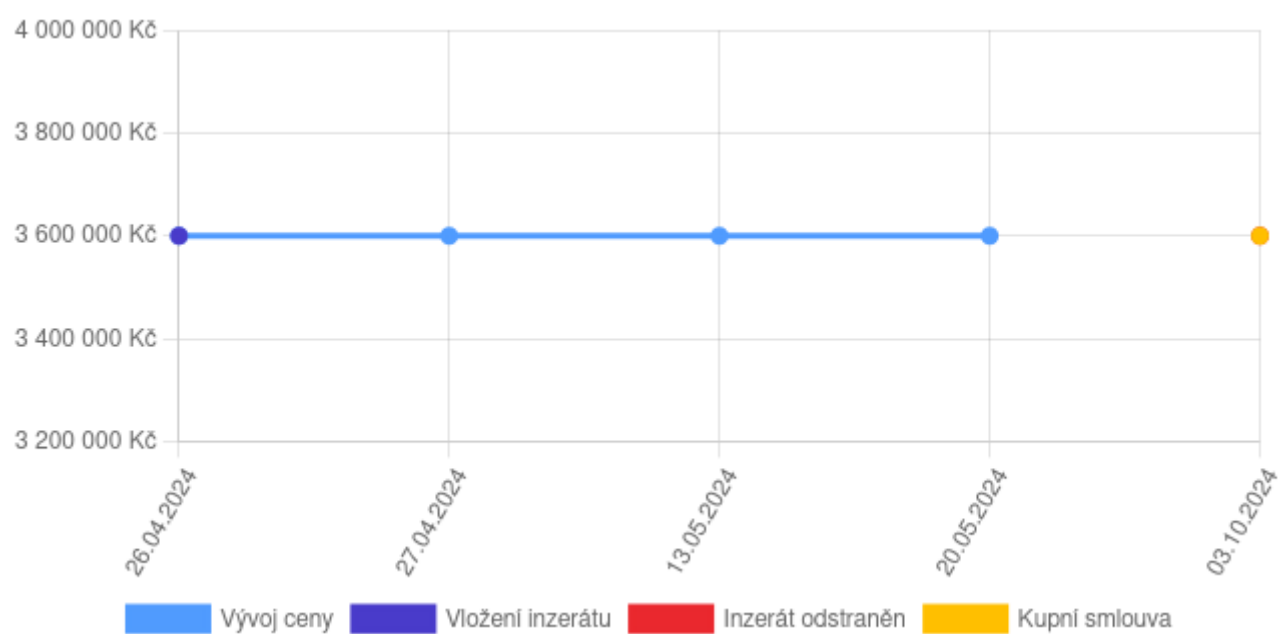
|                             |                                 |                                      |                            |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Vrchy č.p. 14, okres Nový Jičín | <b>Cena dle KS</b>                   | 3 600 000 Kč               |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 03.10.2024                      | <b>Číslo řízení</b>                  | V-7397/2024-804            |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | Info o ceně v RK                | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                     |
| <b>Voda</b>                 | Místní zdroj                    | <b>Kanalizace</b>                    | Jímka                      |
| <b>Vybaveno</b>             | Ne                              | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                          |
| <b>Výtah</b>                | Ne                              | <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Stav</b>                 | Dobrý                           | <b>Stav objektu</b>                  | Dobrý                      |
| <b>Konstrukce</b>           | Cihlová                         | <b>Plocha pozemku</b>                | 2 016 m <sup>2</sup>       |
| <b>Užitná plocha</b>        | 200 m <sup>2</sup>              | <b>Vytápění</b>                      | Kotel na tuhá paliva       |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Okraj obce                      | <b>Dostupnost dopravy</b>            | Autobus                    |
| <b>Typ objektu</b>          | Prizemní                        |                                      |                            |

Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům v krásné a klidné lokalitě Vrchy, který je ideální pro milovníky venkovského života a chov hospodářských zvířat. Tento dům je ideální pro vícegenerační bydlení a nabízí byt 2+1 a nově dokončenou vestavbu 3+kk (v roce 2023) s moderním vybavením. Dům disponuje prostornou půdou a sklepy pro další úložné prostory nebo možné hobby dílny. Vytápění je řešeno automatickým kotlem na tuhá paliva, který zajišťuje efektivní a pohodlné vytápění. Dům má svůj vlastní zdroj vody z vrtného vrtu na pozemku pro nezávislý a ekonomický přístup k vodě. Pozemek nabízí skvělé podmínky pro chov zvířat díky existujícím stájím na pozemku. Pro odpočinek a zábavu s přáteli je k dispozici zahradní domek, který lze využít jako domácí hospůdku nebo místo pro relaxaci. Navíc, potenciální revitalizaci domu lze řešit přes program "Zelená úspora", což může přinést novým majitelům významné finanční úspory. Pro více informací kontaktujte makléře.

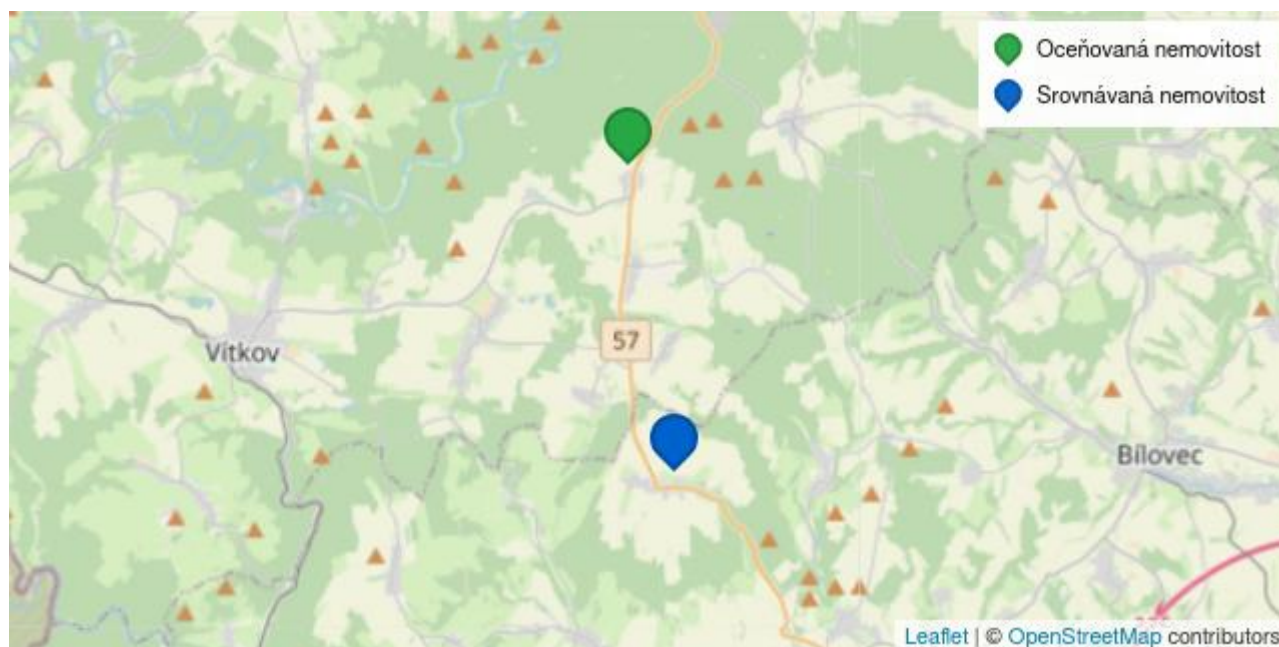
### 2. Fotodokumentace



### 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 a v kupní smlouvě)

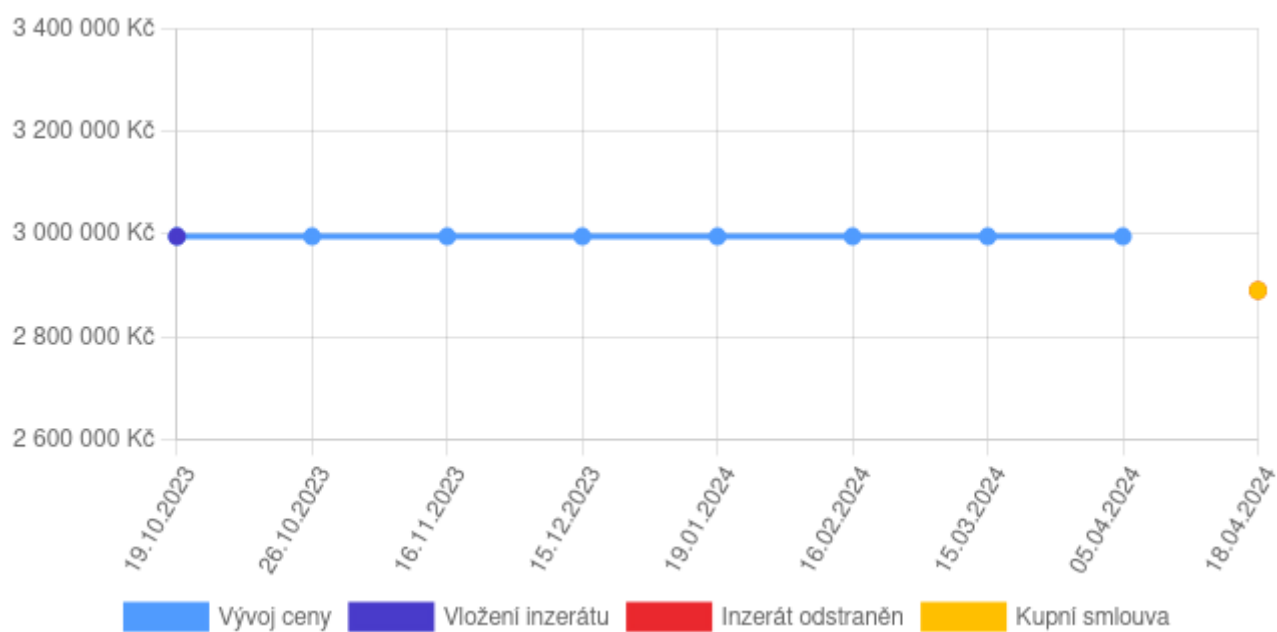
|                                      |                                  |                                  |                                     |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Větrkovice č.p. 104, okres Opava | <b>Cena dle KS</b>               | 2 890 000 Kč                        |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 18.04.2024                       | <b>Číslo řízení</b>              | V-2950/2024-806                     |
| <b>Voda</b>                          | Připojení ke studni              | <b>Kanalizace</b>                | Jímka                               |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                                | <b>Výtah</b>                     | Ne                                  |
| <b>Elektrina</b>                     | 230V a 400V, 230V                | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárna          |
| <b>Stav</b>                          | Před rekonstrukcí                | <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                             |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 773 m <sup>2</sup>               | <b>Užitná plocha</b>             | 329 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Podlahová plocha</b>              | 197 m <sup>2</sup>               | <b>Vytápění</b>                  | Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Centrum obce                     | <b>Příjezdová cesta</b>          | Asfaltová                           |
| <b>Dostupnost dopravy</b>            | Silnice                          | <b>Typ objektu</b>               | Přízemní                            |

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům s hospodářskou budovou ve Větrkovicích, okr. Opava. Obytná část domu je v přízemí a sestává z celkem 9 místností, 2 koupelen, 2 x WC, chodby, zádveří a zimní zahrady. V přízemí jsou tedy dvě samostatné bytové jednotky, další velké prostory jsou na půdě, kde je možné realizovat rozsáhlou půdní vestavbu. V druhém křídle domu je hospodářská část, kde jsou 2 garáže, dílna, sklad, kotelna a WC. Jedna z garáží má elektricky ovládané vrata. Za domem je dřevěná přístavba sloužící jako sklad dřeva, nebo uhlí. V obytné části jsou plastová okna, jedna koupelna je renovována jako bezbariérová koupelna s WC a sprchovým koutem. Vytápění domu je ústřední kotlem na tuhá paliva, nebo plynovým kotlem. Voda je z vlastní studny. Vjezd do dvora je vraty s elektrickým otevíráním. V obci je restaurace, obchod s potravinami, pošta, škola, školka a autobusové spojení s okolím.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

