

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 16577-1219/2022**

|                                                  |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | Krakovka, advokátní kancelář<br>insolvenční správce dlužníka Radek Šnajdr,<br>Pivovarská 1504/8,<br>702 00 Ostrava-Moravská Ostrava                                   |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | KSBR 45 INS 6581/2022-A-9                                                                                                                                             |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.                                                                                      |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,<br>Specializace nemovitosti.                                                                                                   |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Blizákovce č.p. 234, Brumov-Bylnice, okres Zlín                                                                                                                       |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 26.05.2022                                                                                                                                                            |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 26.05.2022                                                                                                                                                            |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 09.06.2022

## **A. Zadání**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 234 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1561 v obci Brumov-Bylnice, okres Zlín, katastrální území Bylnice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace spoluvlastníka.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

|                          |                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.234, obec Brumov-Bylnice          |
| Adresa předmětu ocenění: | Blizákovce č.p. 234, Brumov-Bylnice, okres Zlín |
| Kraj:                    | Zlínský kraj                                    |
| Okres:                   | Zlín                                            |
| Obec:                    | Brumov-Bylnice                                  |
| Ulice:                   | Blizákovce                                      |
| Katastrální území:       | Bylnice                                         |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 328,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                                                 | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                     | I         | 0,85                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D      | III       | 0,85                 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel              | V         | 1,00                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                     | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                                                            | I         | 1,00                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I         | 1,00                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **959,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.05.2022. V den prohlídky proběhla částečná prohlídka předmětu ocenění, garáž nebyla zpřístupněna. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Šaptěřacová Axana, majitelka.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo – LV č. 246

Šnajdr Radek, Blizákovce 234, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice 1/2

Šaptěřacová Axana, Blizákovce 234, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 234 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1561 v obci Brumov-Bylnice, okres Zlín, katastrální území Bylnice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1880.

Oceňovaný dům je průběžně opravován a rekonstruován, byla zde provedena přístavba jídelny, vyměněny okna, provedena výměna rozvodů elektřiny, výměna kotle na pevná paliva a radiátorů, provedeny nové omítky a podlahy, rekonstrukce kuchyně a koupelny.

Základy má smíšené, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky objektu: vápenocementové, štukové a zateplení pláště je částečné polystyrenem.

Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 8,42 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 2,20 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,28 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,00 m<sup>2</sup>, jídelna o výměře 7,88 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 4,97 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 6,65 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,00 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 14,36 m<sup>2</sup>, půda o výměře 80,00 m<sup>2</sup>, kotelná včetně skladu paliva (mimo byt) o výměře 12,05 m<sup>2</sup>, garáž o výměře 10,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 72,75 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 174,80 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou částečně štukové, částečně chybí. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Obytné prostory jsou orientovány na jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a WC má toto vybavení: klasická toaleta, umyvadlo. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák – propan – butan. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a chodba má na podlaže koberce. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

Dalším vybavením domu je anténní rozvody, síťové rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpady jsou odváděny do jímky a rozvod zemního plynu není připojen, přípojka se nachází vedle domu, pouze propan – butan. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je zastaralá, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je udržovaný, po částečné rekonstrukci, je v dobrém stavu.

Na pozemku u objektu se nachází živý plot. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží zděná hospodářská budova se zemním sklepem.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. Oceňovaná nemovitost se nachází v rozsáhlém chráněném území.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

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

Věcné břemeno: věcné břemeno zřizování a provozování vedení – bez vlivu na cenu.

| Tabulkový popis      |                                            |                                                          |                     |
|----------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu                         | samostatný objekt                                        |                     |
|                      | Počet nadzemních podlaží                   | 1                                                        |                     |
|                      | Dům byl postaven v roce                    | 1880                                                     |                     |
|                      | Zdroj informace o době výstavby            | na základě sdělení přítomné osoby                        |                     |
|                      | Základy                                    | smíšené                                                  |                     |
|                      | Konstrukce                                 | cihlová                                                  |                     |
|                      | Stropy                                     | dřevěné trámové                                          |                     |
|                      | Tloušťka stěn                              | 45 cm                                                    |                     |
|                      | Střecha                                    | sedlová                                                  |                     |
|                      | Krytina střechy                            | pálená taška                                             |                     |
|                      | Klempířské prvky                           | plechové                                                 |                     |
|                      | Vnější omítky                              | vápenocementové, štukové                                 |                     |
|                      | Vnitřní omítky                             | štukové, chybí                                           |                     |
|                      | Typ oken v domě                            | plastová s dvojsklem                                     |                     |
|                      | Orientace oken obytných místností          | jihozápad                                                |                     |
|                      | Vybavení koupelny                          | klasická vana, sprchový kout, umyvadlo                   |                     |
|                      | Toaleta                                    | klasická toaleta, umyvadlo                               |                     |
|                      | Vstupní dveře                              | dřevěné                                                  |                     |
|                      | Typ zárubní                                | ocelové                                                  |                     |
|                      | Vnitřní dveře                              | dřevěné plné                                             |                     |
|                      | Osvětlovací technika                       | lustry                                                   |                     |
|                      | Kuchyňská linka                            | kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák |                     |
|                      | Dispozice RD                               | 3+1                                                      |                     |
|                      | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | Kuchyně                                                  | 8,42 m <sup>2</sup> |
|                      |                                            | Ostatní prostory                                         | 2,20 m <sup>2</sup> |

|                      |                            |                                                                                                                                                                  |                       |                       |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      |                            | Pokoj                                                                                                                                                            | Pokoj                 | 15,28 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Pokoj                                                                                                                                                            | Pokoj                 | 12,00 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Kuchyně                                                                                                                                                          | Jídelna               | 7,88 m <sup>2</sup>   |
|                      |                            | Ostatní prostory                                                                                                                                                 | Chodba                | 4,97 m <sup>2</sup>   |
|                      |                            | Koupelna, WC                                                                                                                                                     | Koupelna              | 6,65 m <sup>2</sup>   |
|                      |                            | Koupelna, WC                                                                                                                                                     | WC                    | 1,00 m <sup>2</sup>   |
|                      |                            | Pokoj                                                                                                                                                            | Obývací pokoj         | 14,36 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Podlahová plocha                                                                                                                                                 |                       | 72,75 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Příslušenství                                                                                                                                                    | Půda                  | 80,00 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Příslušenství                                                                                                                                                    | Kotelna, sklad paliva | 12,05 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Příslušenství                                                                                                                                                    | Garáž                 | 10,00 m <sup>2</sup>  |
|                      |                            | Podlahová plocha vč. příslušenství                                                                                                                               |                       | 174,80 m <sup>2</sup> |
|                      | Elektřina                  | 230V a 400V                                                                                                                                                      |                       |                       |
|                      | Vodovod                    | vodovod                                                                                                                                                          |                       |                       |
|                      | Svod splašek               | jímka                                                                                                                                                            |                       |                       |
|                      | Plynovod                   | ne                                                                                                                                                               |                       |                       |
|                      | Řešení vytápění v domě     | kotel na tuhá paliva                                                                                                                                             |                       |                       |
|                      | Topná tělesa               | závěsné radiátory                                                                                                                                                |                       |                       |
|                      | Řešení ohřevu vody         | bojler                                                                                                                                                           |                       |                       |
|                      | Podlahy v domě             | místnosti: laminátová plovoucí podlaha<br>kuchyně: laminátová plovoucí podlaha<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: koberce<br>ostatní: keramická dlažba |                       |                       |
|                      | Popis stavu rodinného domu | dobrý                                                                                                                                                            |                       |                       |
|                      | Vady rodinného domu        | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: zastaralý prvek<br>zdívo: poškozený prvek                                 |                       |                       |
| <b>Popis pozemku</b> | Trvalé porosty             | živé oplocení tvořeno zeravem                                                                                                                                    |                       |                       |
|                      | Venkovní stavby            | hospodářská stavba                                                                                                                                               |                       |                       |
|                      | Sklon pozemku              | rovinatý                                                                                                                                                         |                       |                       |
|                      | Oplocení                   | částečně živé oplocení                                                                                                                                           |                       |                       |
|                      | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě                                                                                                                   |                       |                       |
| <b>Popis okolí</b>   | Popis okolí                | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                             |                       |                       |
|                      | Poloha v obci              | střední část obce                                                                                                                                                |                       |                       |
|                      | Vybavenost                 | dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné                                                                    |                       |                       |

|                        |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                | základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty |
|                        | Životní prostředí                                              | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                           |
|                        | Spojení a parkovací možnosti                                   | zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                            |
|                        | Sousedé a kriminalita                                          | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                            |
| <b>Věcná břemena</b>   | věcné břemeno zřizování a provozování vedení bez vlivu na cenu |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Další informace</b> | rozsáhlé chráněné území                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.05.2022 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:

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.



## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                                                                                                                              | III | 0,01           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

## Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II  | -0,01          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m                                                                | I   | -0,07          |
| 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 | 0,01           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                               | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,976}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,929}$$

## 1. Rodinný dům č. p. 234

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                        |                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| Typ objektu:                           | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda        |
| Poloha objektu:                        | Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                          | 140 let                                    |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2007                                       |
| Základní cena ZC (příloha č. 24):      | 1 353,- Kč/m <sup>3</sup>                  |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|        |   |                       |
|--------|---|-----------------------|
| 1. NP: | = | 133,00 m <sup>2</sup> |
| půda:  | = | 88,00 m <sup>2</sup>  |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 133,00 m <sup>2</sup> | 2,50 m            |
| půda:         | 88,00 m <sup>2</sup>  | 3,00 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                       |   |                             |
|------------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|
| 1. NP:                       | $(133) \cdot (2,50)$  | = | 332,50 m <sup>3</sup>       |
| půda, zastřešení:            | $(88) \cdot (3,00/2)$ | = | 132,00 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení:                  | $45 \cdot (1,00/2)$   | = | 22,50 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |                       | = | <u>487,00 m<sup>3</sup></u> |

### Podlažnost:

|                                              |                 |   |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|---|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1             | = | 133,00 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP              | = | 221,00 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = 1,66 |   |                       |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                            | č.  | V <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou      | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům                                                                                 | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo                                                              | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                         | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně                                                                          | II  | 0,01           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku                       | III | 0,00           |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové                                                                  | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení                                                              | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                         | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení                                                                   | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> | III | 0,05           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                | III | 0,01           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                       | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                             | II  | 1,00           |

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,850 = \mathbf{0,910}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,010**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,920**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 1\,353,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,910 = 1\,231,23 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 487,00 \text{ m}^3 \cdot 1\,231,23 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,010 \cdot 0,920 = 557\,156,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{557\,156,69 \text{ Kč}}$$

|                                                                             |   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Rodinný dům č. p. 234 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | = | <b>557 156,69 Kč</b> |
| <b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>                                      | * | <b>1 / 2</b>         |
| <b>Rodinný dům č. p. 234 - zjištěná cena</b>                                | = | <b>278 578,35 Kč</b> |

## 2. Pozemek parc. č. 1561

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,920$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,920 = 0,929$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m²] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m²] |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|-------|----------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                       |       |       |                      |
| § 4 odst. 1                                                                | 959,-                 | 0,929 |       | 890,91               |

| Typ                                                                  | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m²] | Jedn. cena<br>[Kč/m²] | Cena<br>[Kč]  |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| § 4 odst. 1                                                          | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1561              | 836            | 890,91                | 744 800,76    |
| Stavební pozemek - celkem                                            |                               |                   |                | 836                   | 744 800,76    |
| Pozemek parc. č. 1561 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu |                               |                   |                | =                     | 744 800,76 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                      |                               |                   |                | *                     | 1 / 2         |
| Pozemek parc. č. 1561 - zjištěná cena celkem                         |                               |                   |                | =                     | 372 400,38 Kč |

### 3. Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název<br>Typ                                                 | Jedn. cena [Kč /<br>jedm.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena<br>[Kč] |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| zerav obrovský                                               |                            |            | 15 roků                            | 26,00 m                        |
| Živé ploty z jehl. dřevin (zerav,<br>cypríšek, smrk omorika) | 4 310,-                    | - 20 %     | 3 448,-                            | 89 648,-                       |
| Součet:                                                      |                            |            |                                    | 89 648,-                       |
| Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):      |                            |            | *                                  | 0,750                          |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)               |                            |            | *                                  | 1,000                          |
| Celkem - okrasné rostliny                                    |                            |            | =                                  | 67 236,- Kč                    |

**Trvalé porosty - celkem:**

**67 236,- Kč**

**Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

**= 67 236,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

**\* 1 / 2**

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem**

**= 33 618,- Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 234

278 578,- Kč

2. Pozemek parc. č. 1561

372 400,- Kč

3. Trvalé porosty

33 618,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**684 596,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**684 600,- Kč**

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **Ocenění srovnávací metodou**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Rodinný dům č. 234, obec Brumov-Bylnice**

| Rodinný dům č.p. 234 v ulici Blizákovce, obec Brumov-Bylnice |                                          |                                             |                   |                     |                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| č.                                                           | K1 - poloha                              | K2 - velikost                               | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti                                  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                      | Blizákovce, Brumov-Bylnice, okres Zlín   | 72.75 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: ne | Dobrý             | 836 m <sup>2</sup>  | půdní prostory, vedlejší hospodářská stavba, garáž     |
| <b>1</b>                                                     | Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín       | 96 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Před rekonstrukcí | 6464 m <sup>2</sup> | částečně podsklepeno, hospodářské budovy, kůlna, garáž |
| <b>2</b>                                                     | Trnava, okres Zlín                       | 90 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Dobrý             | 457 m <sup>2</sup>  | půdní prostory, hospodářské stavení                    |
| <b>3</b>                                                     | Záhorovice, okres Uherské Hradiště       | 113 m <sup>2</sup> , Přizemní               | Dobrý             | 1769 m <sup>2</sup> | půdní prostory, hospodářské stavení, chlév, stodola    |
| <b>4</b>                                                     | Potok, Bojkovice, okres Uherské Hradiště | 50 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Před rekonstrukcí | 95 m <sup>2</sup>   | půdní prostory                                         |
| <b>5</b>                                                     | Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště  | 120 m <sup>2</sup> , Přizemní               | Po rekonstrukci   | 2385 m <sup>2</sup> | půdní prostory, hospodářské místnosti                  |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 36.406,25 Kč                                                      | 0.9                     | 32.765,63 Kč              | 1.00        | 0.99          | 0.90      | 1.30         | 1.00                  | 1.00               | 1.1583     | 28.287,68 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 22.777,78 Kč                                                      | 0.9                     | 20.500,00 Kč              | 0.98        | 0.99          | 1.00      | 0.90         | 1.00                  | 1.00               | 0.8732     | 23.476,87 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 19.469,03 Kč                                                      | Nepoužit                | 19.469,03 Kč              | 0.95        | 0.98          | 1.00      | 1.14         | 1.00                  | 1.00               | 1.0613     | 18.344,51 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 15.000,00 Kč                                                      | Nepoužit                | 15.000,00 Kč              | 0.99        | 1.01          | 0.90      | 0.80         | 0.96                  | 1.00               | 0.6911     | 21.704,52 Kč                                  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24.916,67 Kč                                                      | Nepoužit                | 24.916,67 Kč              | 0.98        | 0.98          | 1.10      | 1.19         | 0.98                  | 1.00               | 1.2320     | 20.224,56 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 22.407,63 Kč                                  |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 18.344,51 Kč                                  |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 28.287,68 Kč                                  |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 3.791,02 Kč                                   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 18.616,61 Kč                                  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 26.198,65 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |                                               |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou těž srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy, velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku a u dalších vlastnostech – vedlejší stavby a příslušenství.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

22.407,63 Kč/m<sup>2</sup>

\*

72,75 m<sup>2</sup>

= 1.630.155 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.630.000,-- Kč**

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

**815.000,-- Kč**

## Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

| Rodinný dům č.p. 234 v ulici Blizákovce, obec Brumov-Bylnice |                                          |                                             |                   |                     |                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| č.                                                           | K1 - poloha                              | K2 - velikost                               | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti                                  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                      | Blizákovce, Brumov-Bylnice, okres Zlín   | 72.75 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: ne | Dobrý             | 836 m <sup>2</sup>  | půdní prostory, vedlejší hospodářská stavba, garáž     |
| 1                                                            | Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín       | 96 m <sup>2</sup> , Přízemní                | Před rekonstrukcí | 6464 m <sup>2</sup> | částečně podsklepeno, hospodářské budovy, kůlna, garáž |
| 2                                                            | Trnava, okres Zlín                       | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                | Dobrý             | 457 m <sup>2</sup>  | půdní prostory, hospodářské stavení                    |
| 3                                                            | Záhorovice, okres Uherské Hradiště       | 113 m <sup>2</sup> , Přízemní               | Dobrý             | 1769 m <sup>2</sup> | půdní prostory, hospodářské stavení, chlév, stodola    |
| 4                                                            | Potok, Bojkovice, okres Uherské Hradiště | 50 m <sup>2</sup> , Přízemní                | Před rekonstrukcí | 95 m <sup>2</sup>   | půdní prostory                                         |
| 5                                                            | Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště  | 120 m <sup>2</sup> , Přízemní               | Po rekonstrukci   | 2385 m <sup>2</sup> | půdní prostory, hospodářské místnosti                  |

## Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 36.406,25                                           | 0,90                         | 32.765,63                      |
| 2                                      | 22.777,78                                           | 0,90                         | 20.500,00                      |
| 3                                      | 19.469,03                                           | -                            | 19.469,03                      |
| 4                                      | 15.000,00                                           | -                            | 15.000,00                      |
| 5                                      | 24.916,67                                           | -                            | 24.916,67                      |
| Maximální hodnota                      |                                                     | 32.765,63                    | (případ č.1)                   |
| Minimální hodnota                      |                                                     | 15.000,00                    | (případ č.4)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |                                                     | 2,1844                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |                                                     | 22.530,27                    |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |                                                     | 10.235,36                    |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |                                                     | 7.530,27                     |                                |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.1) |                                                     |                              |                                |

### Výpočet relace č.2

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 36.406,25                                           | 0,90                         | 32.765,63             |
| 2                          | 22.777,78                                           | 0,90                         | 20.500,00             |
| 3                          | 19.469,03                                           | -                            | 19.469,03             |
| 4                          | 15.000,00                                           | -                            | 15.000,00             |
| 5                          | 24.916,67                                           | -                            | 24.916,67             |
| Maximální hodnota          |                                                     | 24.916,67                    | (případ č.5)          |
| Minimální hodnota          |                                                     | 15.000,00                    | (případ č.4)          |
| Relace min vs. max hodnoty |                                                     | 1,6611                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |                                                     | 19.971,43                    |                       |



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

| Rodinný dům č.p. 234 v ulici Blizákovce, obec Brumov-Bylnice |                                          |                                             |                   |                     |                                                        |               |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| č.                                                           | K1 - poloha                              | K2 - velikost                               | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti                                  | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                      | Blizákovce, Brumov-Bylnice, okres Zlín   | 72.75 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: ne | Dobrý             | 836 m <sup>2</sup>  | půdní prostory, vedlejší hospodářská stavba, garáž     | X             |
| <b>1</b>                                                     | Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín       | 96 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Před rekonstrukcí | 6464 m <sup>2</sup> | částečně podsklepeno, hospodářské budovy, kůlna, garáž | 2             |
| <b>2</b>                                                     | Tmava, okres Zlín                        | 90 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Dobrý             | 457 m <sup>2</sup>  | půdní prostory, hospodářské stavení                    | 2             |
| <b>3</b>                                                     | Záhorovice, okres Uherské Hradiště       | 113 m <sup>2</sup> , Přizemní               | Dobrý             | 1769 m <sup>2</sup> | půdní prostory, hospodářské stavení, chlév, stodola    | 3             |
| <b>4</b>                                                     | Potok, Bojkovice, okres Uherské Hradiště | 50 m <sup>2</sup> , Přizemní                | Před rekonstrukcí | 95 m <sup>2</sup>   | půdní prostory                                         | 1             |
| <b>5</b>                                                     | Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště  | 120 m <sup>2</sup> , Přizemní               | Po rekonstrukci   | 2385 m <sup>2</sup> | půdní prostory, hospodářské místnosti                  | 1             |

### Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin           |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------|------------------|
| 1             | 36.406,25                                           | 0,90                         | 32.765,63             | 2    | 65.531,26        |
| 2             | 22.777,78                                           | 0,90                         | 20.500,00             | 2    | 41.000,00        |
| 3             | 19.469,03                                           | -                            | 19.469,03             | 3    | 58.407,09        |
| 4             | 15.000,00                                           | -                            | 15.000,00             | 1    | 15.000,00        |
| 5             | 24.916,67                                           | -                            | 24.916,67             | 1    | 24.916,67        |
| Mezisoučet    |                                                     |                              |                       | 7    | 139.323,76       |
| <u>Celkem</u> |                                                     |                              |                       |      | <u>19.903,39</u> |

**Základní cena: 19.903,39 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$19.903,39 * 1,0000 = 19.903,39 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$19.903,39 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 72,75 \text{ m}^2$$

$$= 1.447.971,62 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.450.000,-- \text{ Kč}$$

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

725.000,-- Kč

## Výpočet dle metodiky MFČR

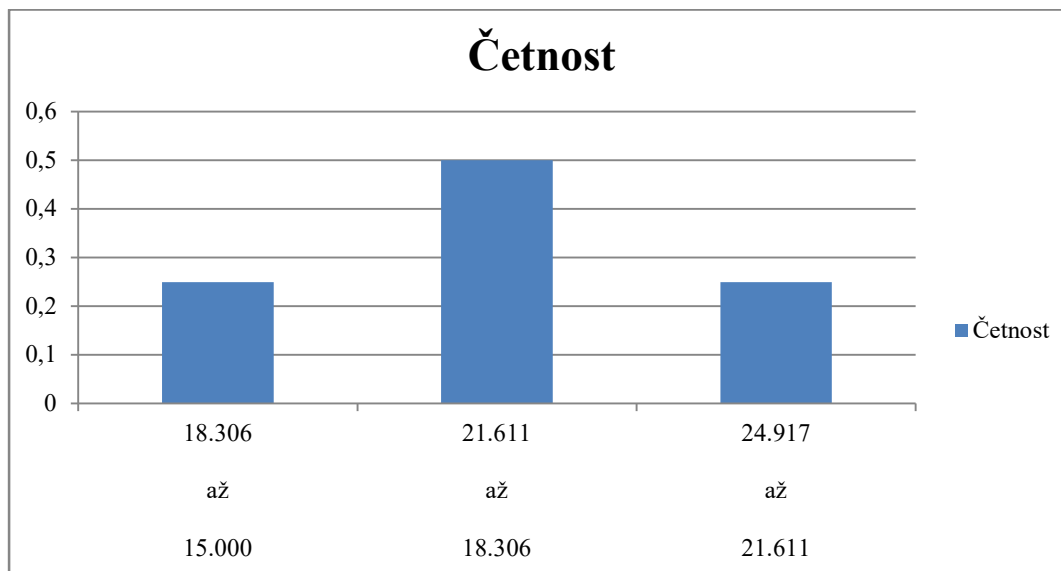
### Vyloučení extrémní hodnoty

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1  | 36.406                                              | 0,90                         | 32.765,63             |
| 2  | 22.778                                              | 0,90                         | 20.500,00             |
| 3  | 19.469                                              | -                            | 19.469,03             |
| 4  | 15.000                                              | -                            | 15.000,00             |
| 5  | 24.917                                              | -                            | 24.916,67             |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Střední hodnota | 19.971,43 |
| Medián          | 19.984,52 |
| Rozdíl max-min  | 9.916,67  |
| Minimum         | 15.000,00 |
| Maximum         | 24.916,67 |

### Rozdělení četnosti

| Třídy  |    |        | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------|----|--------|---------|-----------------|
| 15.000 | až | 18.306 | 1       | 0.25            |
| 18.306 | až | 21.611 | 2       | 0.5             |
| 21.611 | až | 24.917 | 1       | 0.25            |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 18.305,56 Kč/m<sup>2</sup> do 21.611,10 Kč/m<sup>2</sup>

\* 72,75 m<sup>2</sup>

od 1.331.729,49 Kč do 1.572.207,53 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**od 1.330.000,-- Kč do 1.570.000,-- Kč**

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

**od 665.000,-- Kč do 785.000,-- Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**684.600,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**815.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**725.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR

**od 665.000,-- Kč do 785.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na**

**734.000 Kč**

Slovy: sedmsetřicetčtyřitisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.06.2022



.....  
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

**G. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 16577-1219/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

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

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

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

**Seznam nemovitostí na LV**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Číslo LV:          | 246                              |
| Katastrální území: | <a href="#">Bylnice (613070)</a> |

**Zobrazení v mapě**

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                 | Podíl |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Šapťěřacová Axana, Blizákovce 234, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice | 1/2   |
| Šnajdr Radek, Blizákovce 234, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice      | 1/2   |

Pozemky

| Parcelní číslo                                   |
|--------------------------------------------------|
| <a href="#">1561, součástí pozemku je stavba</a> |

Stavby

|                                    |
|------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné stavby. |
|------------------------------------|

Jednotky

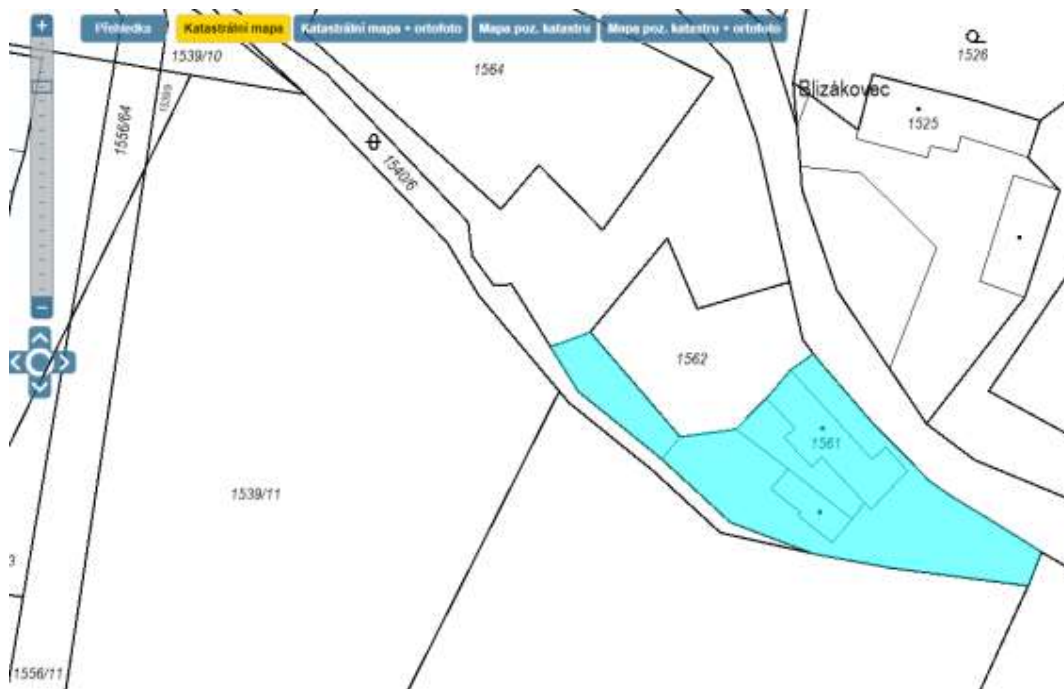
|                                      |
|--------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné jednotky. |
|--------------------------------------|

Práva stavby

|                                          |
|------------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby. |
|------------------------------------------|

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.06.2022 23:00.



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

## Informace o pozemku

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 1561 <sup>úř</sup>                    |
| Obec:                     | Brumov-Bylnice [585114] <sup>úř</sup> |
| Katastrální území:        | Bylnice [613070]                      |
| Číslo LV:                 | 246                                   |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 836                                   |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí          |
| Mapový list:              | DKM                                   |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                 |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří            |



## Součástí je stavba

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | Bylnice [13072] <sup>úř</sup> ; č. p. 234; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. 1561                                             |
| Stavební objekt:          | č. p. 234 <sup>úř</sup>                                |
| Ulice:                    | Blížákovce <sup>úř</sup>                               |
| Adresní místo:            | Blížákovce č. p. 234 <sup>úř</sup>                     |

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                 | Podíl |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Šaptrčáková Axana, Blížákovce 234, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice | 1/2   |
| Šnajdr Radek, Blížákovce 234, Bylnice, 76331 Brumov-Bylnice      | 1/2   |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                   |
|-------------------------|
| rozsáhlé chráněné území |

## Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

## Omezení vlastnického práva

| Typ                                                    |
|--------------------------------------------------------|
| Věcné břemeno zřizování a provozování vedení           |
| Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu           |

## Jiné zápisy

| Typ                                   |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Spojení exekucí ke společnému řízení  |
| Zahájení exekuce - Šnajdr Radek       |

## 📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky](#)<sup>úř</sup>

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.06.2022 23:00.

## Pořízená fotodokumentace



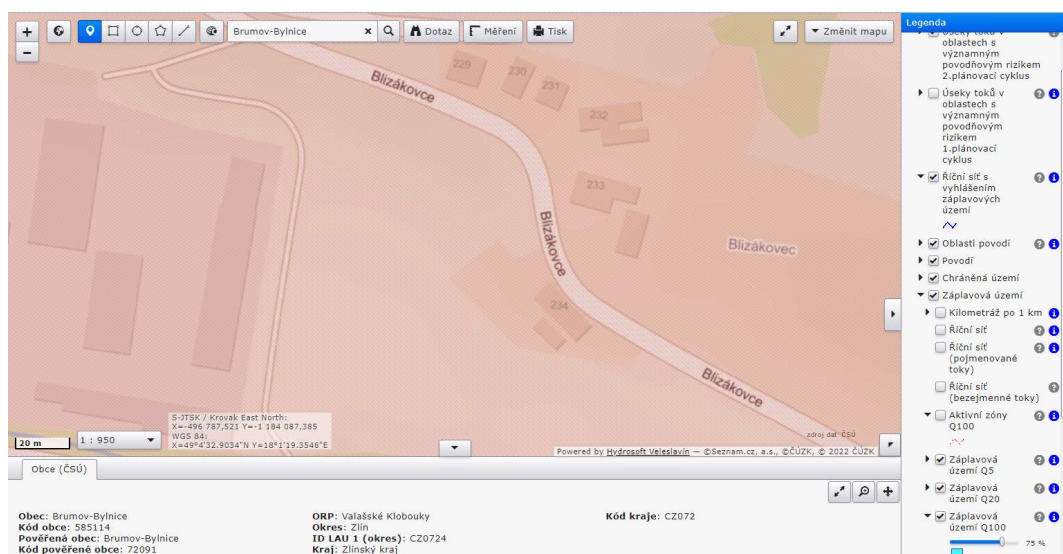








## Výřez z povodňové mapy



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

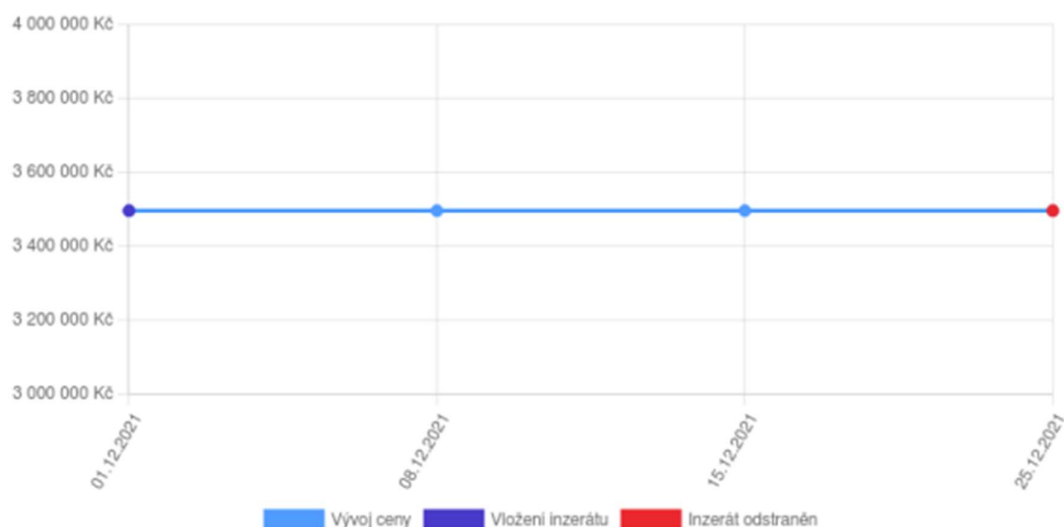


**Prodej, Rodinný dům, 96 m<sup>2</sup>, Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín**

**Celková cena:** 3.495.000 Kč

**Adresa:** Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín

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



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

|                     |                                    |                          |                   |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Adresa              | Brumov, Brumov-Bylnice, okres Zlín | Počet nadzemních podlaží | 1                 |
| Cena                | 3 495 000 Kč                       | Stav objektu             | Před rekonstrukcí |
| Poznámka k ceně     | Informace o ceně na dotaz          | Zastavěná plocha (m2)    | 160               |
| Plocha pozemku (m2) | 6464                               | Plocha užitná            | 125               |
| Konstrukce budovy   | Smíšená                            | Podlahová plocha         | 96                |
| Typ domu            | Prizemní                           | Umístění objektu         | Okraj obce        |



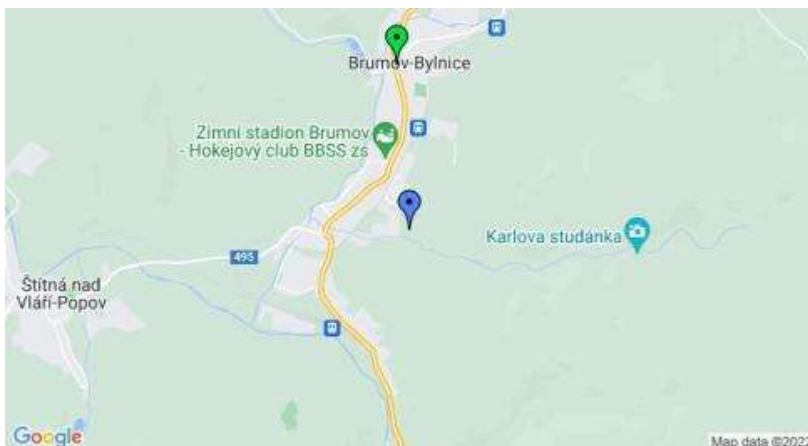
## Slovní popis

Nabízíme prostorný rodinný dům 4+1 s většími pozemky v osadě Sidonie, která je součástí obce Brumov - Bylnice, ležící v Bílých Karpatech. Dům je přízemní, udržovaný, nicméně vhodný k modernizaci dle současných standardů bydlení. Obytnou část domu tvoří 4 rozlehlé pokoje, větší kuchyně, vstupní chodba, 2x koupelna s WC, spíž. Část domu je podsklepena. K domu je přistavena samostatná garáž, na dvorku najdeme nezbytné hospodářské budovy, kůlnu na dřevo. Součástí prodeje je větší počet parcel tvořící jeden funkční celek, přičemž jeden z pozemků o výměře 1936 m<sup>2</sup> je vhodný dle platného ÚP pro stavbu rekreačního objektu. Část pozemků je využívána pro pastvu koní. Vytápění v domě je řešeno ústředním kotlem na TP a dvěma lokálními krbovými kamny, voda je z vlastní studny. Výměnou prošla okna, vstupní dveře a část dveří v interiéru. Příznivci cyklistiky ocení cyklostezku Bevlava, vedoucí Sidonií, která po finálním dokončení provede cyklisty krásnou krajinou moravsko-slovenského příhraničí, od Beskyd, přes Bílé Karpaty až do Pováží na Slovensku. Sidonie je díky svému umístění v Bílých Karpatech v těsném sousedství česko-slovenské státní hranice vhodným místem k bydlení i rekreaci zájemců z Česka i Slovenska. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nejvýhodnější nabídku. Pro více informací a pro sjednání prohlídky kontaktujte realitní kancelář. Do konce prosince 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

## 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>, Trnava, okres Zlín**

**Celková cena: 2.050.000 Kč**

**Adresa: Trnava, okres Zlín**

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



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

|                     |                            |               |          |
|---------------------|----------------------------|---------------|----------|
| Adresa              | Trnava, okres Zlín         | Typ domu      | Přízemní |
| Cena                | 2 050 000 Kč               | Stav objektu  | Dobrý    |
| Poznámka k ceně     | 2 050 000 Kč za nemovitost | Plocha užitná | 90       |
| Plocha pozemku (m2) | 457                        | Elektřina     | 230V     |
| Konstrukce budovy   | Smíšená                    |               |          |

### Slovní popis

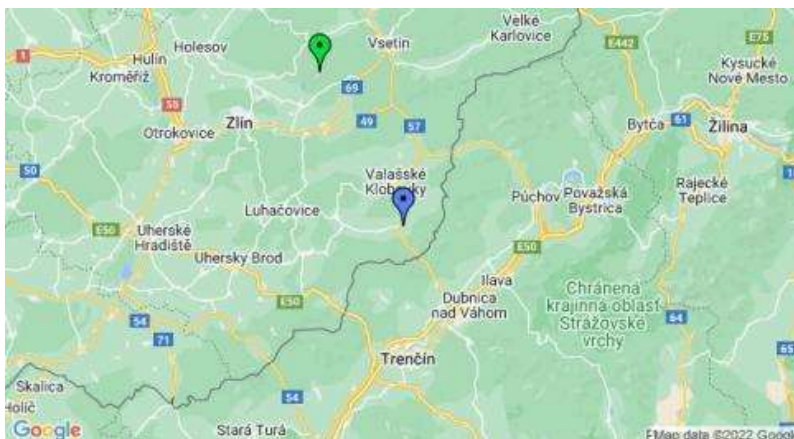
Hezký den, ráda bych vám nabídla ke koupi rodinný dům 2+1 v obci Trnava u Zlína. Plocha pozemku je 457 m<sup>2</sup>. Nemovitost je v původním stavu, určená ke kompletní rekonstrukci. Nachází se v klidné části obce. K domu náleží hospodářské stavení. Inženýrské sítě: elektřina, septik, voda-vrt. Dojezdová vzdálenost do Slušovic je cca 7 km a do Zlína 18 km. Možnost zajištění výhodného financování. Energetická náročnost budovy: G (nebyla sdělena vlastníkem nemovitosti). V případě zájmu o další informace, nebo prohlídku mne neváhejte kontaktovat. Ráda vás nemovitostí osobně provedu.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

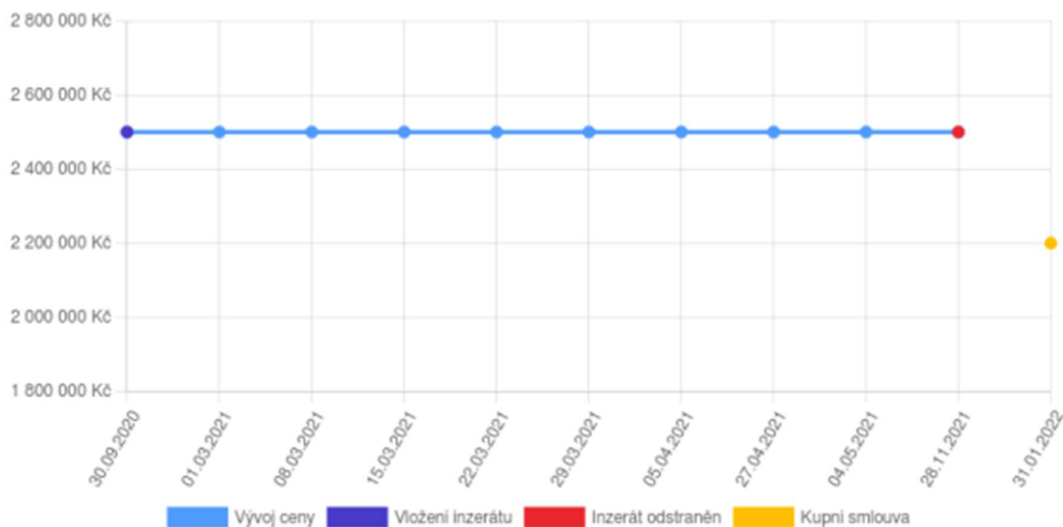


**Prodej, Rodinný dům, 113 m<sup>2</sup>,  
Záhorovice č.p. 91, okres Uherské  
Hradiště**

**Celková cena:** 2.200.000 Kč

**Adresa:** Záhorovice, okres Uherské  
Hradiště

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





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

|                                    |                                    |                                 |              |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <b>Adresa</b>                      | Záhorovice, okres Uherské Hradiště | <b>Typ domu</b>                 | Přízemní     |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 200 000 Kč                       | <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 1            |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 31.01.2022                         | <b>Stav objektu</b>             | Dobrý        |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-335/2022-742                     | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>    | 396          |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 500 000 Kč za nemovitost         | <b>Plocha užitná</b>            | 113          |
| <b>Plocha pozemku (m2)</b>         | 1769                               | <b>Plyn</b>                     | Plynovod     |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Smíšená                            | <b>Umístění objektu</b>         | Centrum obce |

### Slovní popis

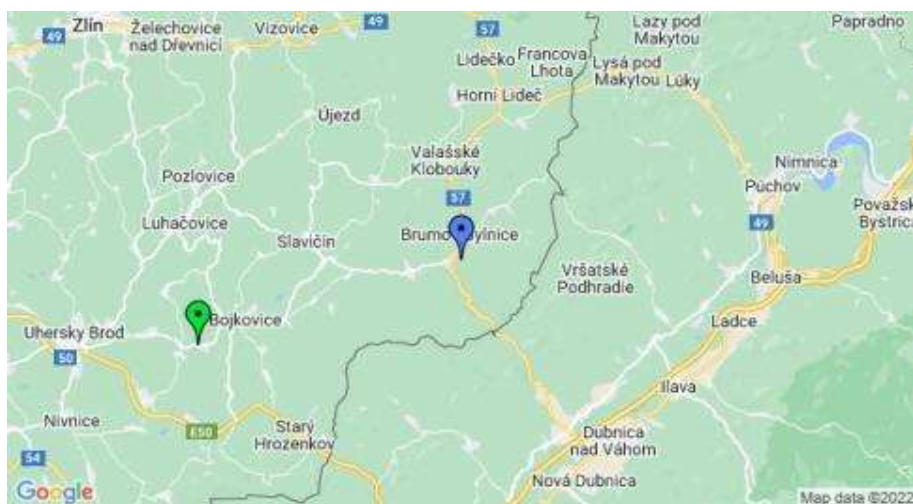
Nabízíme k prodeji starší rodinný dům s dvorem, zahradou, hospodářskými budovami a dalším stavebním pozemkem. Vše dobře přístupné z místní komunikace, postaveno v řadové zástavbě s připojením na elektřinu a plyn. Ostatní IS na hranici pozemku. Voda vlastní ze studny. Dispozičně je dům řešen o jedné bytové jednotce 3+1 vytápěno ústředním topením na plyn. Na krásném, slunném pozemku v šířce 31 m jsou postaveny hospodářské stavby, chlév a stodola, dále jsou zde vysázené ovocné stromy. Obec Záhorovice se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji asi 12 kilometrů východně od Uherského Brodu. Vesnicí protéká řeka Olšava. Žije zde přibližně 1 000 obyvatel. V obci základní i mateřská škola. Více informací rádi poskytneme osobně.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

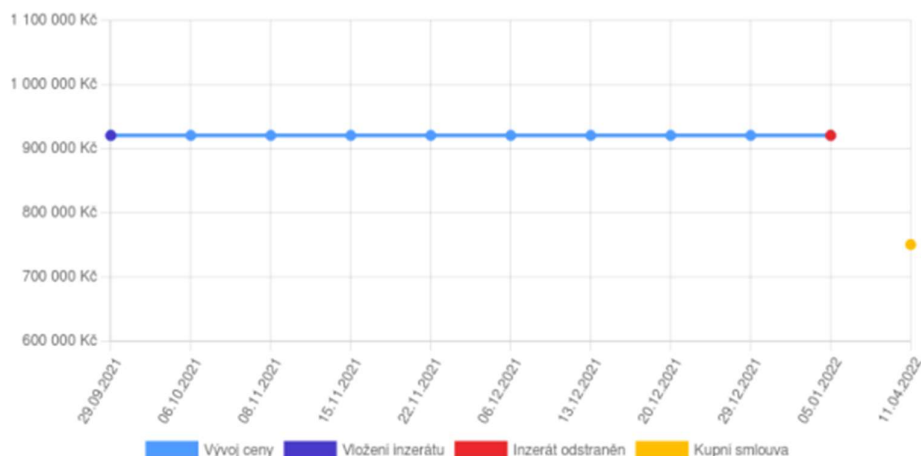


**Prodej, Rodinný dům, 60 m<sup>2</sup>, Potok  
č.p. 86, Bojkovice, okres Uherské  
Hradiště**

**Celková cena:** 750.000 Kč

**Adresa:** Potok, Bojkovice, okres  
Uherské Hradiště

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



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

|                                    |                                          |                                 |                   |
|------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Adresa</b>                      | Potok, Bojkovice, okres Uherské Hradiště | <b>Typ domu</b>                 | Přízemní          |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 750 000 Kč                               | <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 1                 |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 11.04.2022                               | <b>Stav objektu</b>             | Před rekonstrukcí |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-1296/2022-742                          | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>    | 60                |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 920 000 Kč za nemovitost                 | <b>Plocha užitná</b>            | 50                |
| <b>Plocha pozemku (m2)</b>         | 95                                       | <b>Plyn</b>                     | Plynovod          |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Smíšená                                  | <b>Umístění objektu</b>         | Centrum obce      |

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji malý rodinný dům 1+kk v obci Bojkovice. Dům je před rekonstrukcí, máme k dispozici projektovou dokumentaci na rekonstrukci domu. Nová plastová okna a dveře. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě. Financování zajištěno.

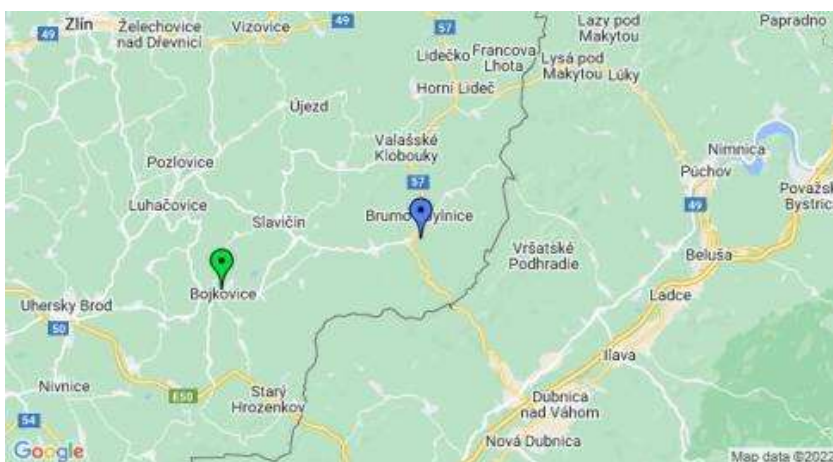
## 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

## 1. Identifikace

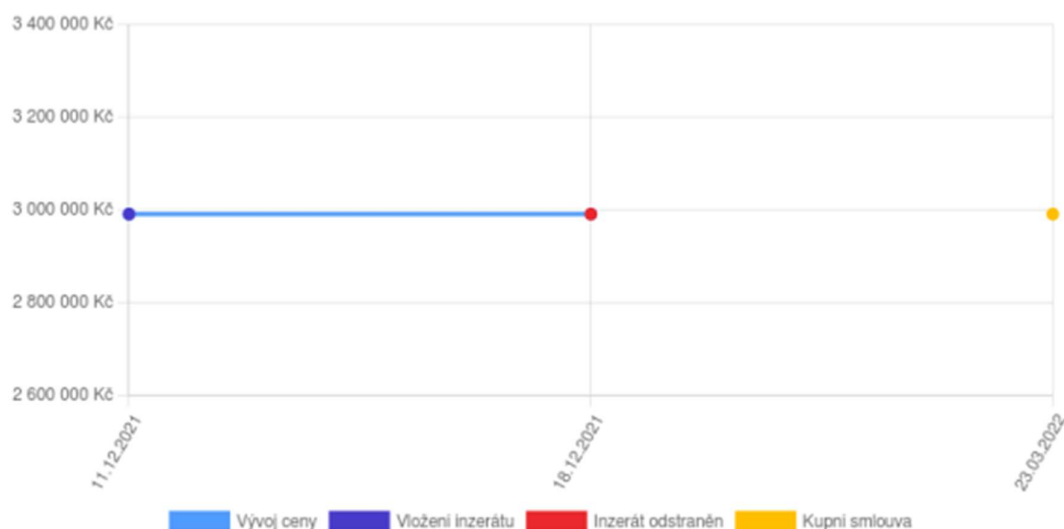


**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>, Starý Hrozenkov č.p. 95, okres Uherské Hradiště**

**Celková cena:** 2.990.000 Kč

**Adresa:** Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště

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



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

|                             |                                         |                          |                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Adresa                      | Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště | Typ domu                 | Přízemní        |
| Cena dle kupní smlouvy      | 2 990 000 Kč                            | Počet nadzemních podlaží | 1               |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 23.03.2022                              | Stav objektu             | Po rekonstrukci |
| Číslo řízení                | V-1030/2022-742                         | Zastavěná plocha (m2)    | 175             |
| Poznámka k ceně             | 2 990 000 Kč za nemovitost              | Plocha užitná            | 140             |
| Plocha pozemku (m2)         | 2385                                    | Podlahová plocha         | 120             |
| Konstrukce budovy           | Smíšená                                 | Umístění objektu         | Centrum obce    |

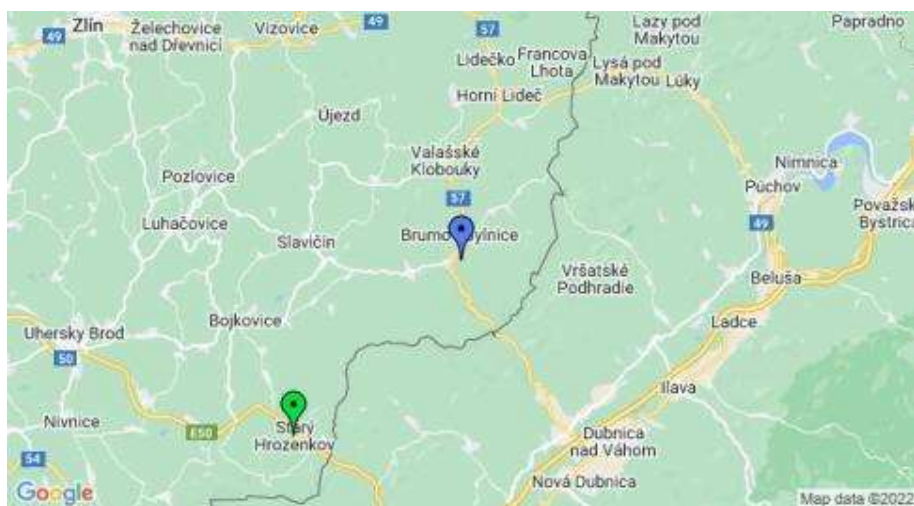
## Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme rodinný dům ve Starém Hrozenkově, srdci Moravských Kopanic, kde najdete veškerou občanskou vybavenost. Tento dům je vhodný ihned k nastěhování a prošel v posledních letech rozsáhlými rekonstrukcemi, včetně výměny střechy. Dům může sloužit jak trvalému užívání tak i k rekreaci. K dispozici jsou 3 obytné místnosti a prostorná kuchyně, výhodou je i možnost vybudování dalších obytných místností. Ve dvoře najdeme krásnou velkou terasu, která poskytne Vám i Vaším přátelům dostatek prostoru k příjemnému posezení. Na oploceném dvoře jsou i hospodářské místnosti a na dvůr navazuje velká oplocená zahrada a další neoplocené sousedící pozemky, celkem přes 2300 m<sup>2</sup>. Pokud hledáte příjemné místo na bydlení - dobře dopravně dostupné, přesto uprostřed moravské přírody, neváhejte nás kontaktovat. Do konce prosince 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost