# ZNALECKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 012402/2025**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel znaleckého posudku:** | Mgr. Miroslav Ambrož insolvenční správce dlužníka Ivo Pospíšil Věrovany 165, 783 75 Věrovany |
| **Číslo jednací:** | KSOL 20 INS 20212/2024 |
| **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:** | Věrovany č.p. 165, okres Olomouc |
| **Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:** | 21.02.2025 |
| **Zpracováno ke dni:** | 21.02.2025 |
| **Zhotovitel:** | XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.03.2025

# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 rodinného domu č.p. 165 a pozemků parc. č. 1098, 1099/1 v obci Věrovany, okres Olomouc, katastrální území Věrovany na listu vlastnictví č. 444.

## 2. Účel znaleckého posudku

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

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil následující skutečnost, která má vliv na výsledek posudku – předmětem ocenění není pozemek parc. č. 725, který je také součástí LV č. 444.

# B. VÝČET PODKLADŮ

## 1. Postup výběru zdrojů

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

## 2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

## 3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 165 |
| Adresa předmětu ocenění: | Věrovany č.p. 165, okres Olomouc |
| Kraj: | Olomoucký kraj |
| Okres: | Olomouc |
| Obec: | Věrovany |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Věrovany |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 217,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **876,00 Kč/m$^2$**

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář, Ing. Eva Hurtíková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kramplová Dagmar, č. p. 105, 75122 Osek nad Bečvou 7/16

Pospíšil Ivo, č. p. 165, 78375 Věrovany 1/8

Pospíšil Petr, č. p. 165, 78375 Věrovany 7/16

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 165 a pozemky parc. č. 1098, 1099/1 v obci Věrovany, okres Olomouc, katastrální území Věrovany na listu vlastnictví č. 444.

## 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 je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1919, v roce 1954 proběhla zadní přístavba a objekt byl rekonstruován.

Vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek, zastaralý prvek
vybavení: poškozený prvek, zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek, poškozený prvek
střecha: poškozený prvek
zdivo: poškozený prvek
okna: bez vad

Předmětná nemovitost vykazuje známky zanedbané průběžné údržby. Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

| 1. část domu - obydlená | | |
|---|---|---|
| Ostatní prostory | Předsíň | 7,62 $m^2$ |
| Kuchyně | Kuchyně | 9,21 $m^2$ |
| Pokoj | Pokoj | 15,00 $m^2$ |
| Pokoj | Ložnice | 16,00 $m^2$ |
| Pokoj | Ložnice | 17,20 $m^2$ |
| Pokoj | Pokoj | 17,20 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Chodba | 3,45 $m^2$ |
| Koupelna, WC | Koupelna | 3,98 $m^2$ |
| Koupelna, WC | WC | 1,34 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Spíž | 3,98 $m^2$ |
| 2. část domu - neobydlená | | |
| Ostatní prostory | Místnost | 8,29 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Chodba | 4,56 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Místnost | 15,84 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Místnost | 10,49 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Místnost | 19,10 $m^2$ |

| | | |
|---|---|---|
| Ostatní prostory | Místnost | 21,84 m$^2$ |
| 1.PP | | |
| Příslušenství | Sklep | 14,10 m$^2$ |
| Půdní prostory | | |
| Příslušenství | Půda | 147,60 m$^2$ |
| Podlahová plocha | | 175,12 m$^2$ |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 336,82 m$^2$ |

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino, cementový potěr
kuchyně: lino, cementový potěr
místnosti: lino, cementový potěr
koupelna, wc: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody.

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. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

**Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemků parc. č. 1098, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 961 m$^2$ a parc. č. 1099/1, zahrada o výměře 1383 m$^2$, činí celkem 2344 m$^2$. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem. Trvalé porosty představují ovocné dřeviny a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dvojgaráž, garáž, garáž a vedlejší stavba s přístřeškem.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| **Parcelní číslo** | **Druh pozemku** | **Vlastník pozemku/komentář** |
|---|---|---|
| 1097/1 | ostatní plocha | Obec Věrovany, Rakodavy 325, 78375 Věrovany |

Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

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

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

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení bez vlivu na cenu objektu.

| **Tabulkový popis** | | |
|---|---|---|
| **Popis rodinného domu** | Typ rodinného domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Podsklepení | částečné |
| | Dům byl postaven v roce | 1919 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | 1954 přístavba a rekonstrukce |
| | Základy | smíšené |
| | Konstrukce | smíšená |
| | Tloušťka obvodové konstrukce | 45 cm |
| | Stropy | dřevěné trámové |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | plechová s nátěrem |
| | Klempířské prvky | plechové |
| | Vnější omítky | vápenocementové |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové |
| | Vady domu | rozvody: poškozený prvek, zastaralý prvek<br>vybavení: poškozený prvek, zastaralý prvek<br>podlahy: zastaralý prvek, poškozený prvek<br>střecha: poškozený prvek<br>zdivo: poškozený prvek<br>okna: bez vad |

| | | |
|---|---|---|
| **Popis vnitřních prostor** | Dispozice | 4+1 |
| | Typ oken | plastová s trojsklem |
| | Příslušenství oken | chybí |
| | Orientace oken obytných místností | severovýchod, jihozápad |

| | | |
|---|---|---|
| | Koupelna(y) | klasická vana, umyvadlo |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta |
| | Vstupní dveře | dřevěné |
| | Typ zárubní | dřevěné |
| | Vnitřní dveře | dřevěné plné |
| | Osvětlovací technika | lustry |
| | Popis místností a rozměry v m² | 1. část domu - obydlená<br>Ostatní prostory — Předsíň — 7,62 m²<br>Kuchyně — Kuchyně — 9,21 m²<br>Pokoj — Pokoj — 15,00 m²<br>Pokoj — Ložnice — 16,00 m²<br>Pokoj — Ložnice — 17,20 m²<br>Pokoj — Pokoj — 17,20 m²<br>Ostatní prostory — Chodba — 3,45 m²<br>Koupelna, WC — Koupelna — 3,98 m²<br>Koupelna, WC — WC — 1,34 m²<br>Ostatní prostory — Spíž — 3,98 m²<br>2. část domu - neobydlená<br>Ostatní prostory — Místnost — 8,29 m²<br>Ostatní prostory — Chodba — 4,56 m²<br>Ostatní prostory — Místnost — 15,84 m²<br>Ostatní prostory — Místnost — 10,49 m²<br>Ostatní prostory — Místnost — 19,10 m²<br>Ostatní prostory — Místnost — 21,84 m²<br>1.PP<br>Příslušenství — Sklep — 14,10 m²<br>Půdní prostory<br>Příslušenství — Půda — 147,60 m²<br>Podlahová plocha — 175,12 m²<br>Podlahová plocha vč. příslušenství — 336,82 m² |
| | Elektřina | 230V a 400V |
| | Vodovod | vodovod |
| | Svod splašek | veřejná kanalizace |
| | Plynovod | ne |
| | Řešení vytápění v domě | kotel na tuhá paliva |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory |
| | Řešení ohřevu vody v domě | bojler |

| | | |
|---|---|---|
| | Podlahy v domě | chodba: lino, cementový potěr<br>kuchyně: lino, cementový potěr<br>místnosti: lino, cementový potěr<br>koupelna, wc: keramická dlažba |
| | Popis stavu | před rekonstrukcí |

| | | |
|---|---|---|
| **Popis pozemku rodinného domu** | Velikost pozemku | 2344 $m^2$ |
| | Trvalé porosty | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny |
| | Vedlejší stavby | dvojgaráž, garáž, garáž, vedlejší stavba s přístřeškem |
| | Sklon pozemku | rovinatý |
| | Oplocení | zděný plot |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| | | |
|---|---|---|
| **Širší vztahy** | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | centrum obce |
| | Vybavenost | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody) |
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| **Věcná práva, jiné** | Věcná břemena | Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení bez vlivu na cenu objektu. |
| | Další informace | Předmětem ocenění není dle požadavku zadavatele pozemek parc. č. 725, který je také součástí LV č. 444. |

## 6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.02.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

# D. POSUDEK

## Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80 |
| 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,800}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,784}$

**Index polohy**

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

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,840**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,823**

**1. Rodiný dům č. p. 165**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 106 let |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 1954 |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 954,- Kč/$m^3$ |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. PP: | | = | 18,00 $m^2$ |
| 1. NP: | 176,1+38,90 | = | 215,00 $m^2$ |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---|---|---|
| 1. PP: | 18,00 $m^2$ | 2,80 m |
| 1. NP: | 215,00 $m^2$ | 2,95 m |

**Obestavěný prostor**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. PP: | (18,00)*(2,80) | = | 50,40 $m^3$ |
| 1. NP: | (176,1 * 2,95)+(38,90)*(3,50) | = | 655,65 $m^3$ |
| půda, zastřešení: | 176,10* 0,65+2,35/2 | = | 115,64 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | **821,69 $m^3$** |

**Podlažnost:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 | = | 18,00 $m^2$ |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP | = | 233,00 $m^2$ |

Podlažnost: ZP / ZP1 = 12,94

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| Název znaku | č. | $V_i$ |
|---|---|---|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna | IV | 0,04 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu | II | -0,05 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu | II | -0,03 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem | III | 0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 106 let:

s = 1 - 0,005 * 106 = **0,470**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}386}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,784**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 2 954,- Kč/$m^3$ * 0,386 = 1 140,24 Kč/$m^3$

$CS_P$ = OP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 821,69 $m^3$ * 1 140,24 Kč/$m^3$ * 0,784 * 1,050= 771 275,68 Kč

| | | |
|---|---|---|
| **Cena stanovená porovnávacím způsobem** | **=** | **771 275,68 Kč** |
| **Rodiný dům č. p. 165 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **771 275,68 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Rodiný dům č. p. 165 - cena zjištěná** | **=** | **96 409,46 Kč** |

## 2. Garáž 1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---|---|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1.NP | 30,50 | 3,00 m |
| | **30,50 m$^2$** | |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1.NP | (30,5)*(3,00) = | 91,50 |
| Z | půda, zastřešení | (30,5)*(1,8/2) = | 27,45 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **118,95 m$^3$** |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15-30 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | rovný podhled | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | plechová | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |
| 7. Úpravy povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 9. Okna | chybí | C | 100 |
| 10. Vrata | plechová | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonové | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

### Výpočet koeficientu $K_4$

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |
| 3. Stropy | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5. Krytina | P | 5,70 | 100 | 0,46 | 2,62 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 9. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 86,62 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,8662** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/$m^3$]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,8662 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0760 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **3 297,23** |
| **Plná cena:** 118,95 $m^3$ * 3 297,23 Kč/$m^3$ | = | **392 205,51 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100) | * | 0,250 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **98 051,38 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,823 |
| **Cena stavby CS** | = | **80 696,29 Kč** |
| **Garáž 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **80 696,29 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Garáž 1 - cena zjištěná** | = | **10 087,04 Kč** |

**3. Garáž 2**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | Zastavěná plocha [$m^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1. NP | 23,60 | 2,80 m |
| | **23,60 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1. NP | (23,60)*(2,80) = | 66,08 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **66,08 m$^3$** |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15-30 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | rovný podhled | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | plechová | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |
| 7. Úpravy povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Dveře | chybí | C | 100 |
| 9. Okna | chybí | C | 100 |
| 10. Vrata | plechová | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonové | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |
| 3. Stropy | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | P | 5,70 | 100 | 0,46 | 2,62 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 83,92 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,8392** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m$^3$]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,8392 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0760 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **3 194,46** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Plná cena:** | 66,08 m$^3$ * 3 194,46 Kč/m$^3$ | = | **211 089,92 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100) | * | 0,250 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **52 772,48 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,823 |
| **Cena stavby CS** | = | **43 431,75 Kč** |
| **Garáž 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **43 431,75 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Garáž 2 - cena zjištěná** | = | **5 428,97 Kč** |

**4. Garáž 3 (dvojgaráž)**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1. NP | 60,00 | 3,00 m |
| | **60,00 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1. NP | (60,00)*(3,00) = | 180,00 |
| Z | zastřešení, půda | 60,00*(2,50/2) = | 75,00 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **255,00 m$^3$** |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15-30 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | rovný podhled | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5. Krytina | plechová | | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | žlaby a svody z pozinku | | S | 100 |
| 7. Úpravy povrchů | omítky | | S | 100 |
| 8. Dveře | chybí | | C | 100 |
| 9. Okna | jednoduché | | S | 100 |
| 10. Vrata | plechová | | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonové | | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná | | S | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |
| 3. Stropy | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | P | 5,70 | 100 | 0,46 | 2,62 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 94,22 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9422** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m$^3$]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9422 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0760 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **3 586,53** |
| **Plná cena:** 255,00 m$^3$ * 3 586,53 Kč/m$^3$ | = | **914 565,15 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100) | * | 0,250 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **228 641,29 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,823 |
| **Cena stavby CS** | = | **188 171,78 Kč** |
| **Garáž 3 (dvojgaráž) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **188 171,78 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Garáž 3 (dvojgaráž) - cena zjištěná** | = | **23 521,47 Kč** |

## 5. 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 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1. NP | 48,00 | 3,00 m |
| | **48,00 m$^2$** | |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1. NP | (75,48)*(3,00) = | 226,44 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **226,44 m$^3$** |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15 - 30 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | S | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | hliníkový plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | žlaby a svody z pozinku | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | omítka | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | jednoduchá | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná | P | 100 |

### Výpočet koeficientu $K_4$

| 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 | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 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 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 96,87 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9687** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m$^3$] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,9687 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,0760 |
| **Základní cena upravená [Kč/m$^3$]** | | **=** | **3 352,19** |
| **Plná cena:** | 226,44 m$^3$ * 3 352,19 Kč/m$^3$ | **=** | **759 069,90 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100) | * | 0,250 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | **=** | **189 767,48 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,823 |
| **Cena stavby CS** | **=** | **156 178,64 Kč** |
| **Vedlejší stavba - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **156 178,64 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Vedlejší stavba - cena zjištěná** | **=** | **19 522,33 Kč** |

**6. Přístřešek**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ G |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |
| Podsklepení: | 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$^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1. NP | 27,00 | 3,00 m |
| | **27,00 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1. NP | (27)*(3,00) = | 81,00 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **81,00 $m^3$** |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | C | 31,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | C | 33,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | | | | | 25,00 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,2500** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/$m^3$] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,2500 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,0760 |
| **Základní cena upravená [Kč/$m^3$]** | | **=** | **519,08** |
| **Plná cena:** | 81,00 $m^3$ * 519,08 Kč/$m^3$ | = | **42 045,48 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | **=** | **6 306,82 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,823 |
| **Cena stavby CS** | **=** | **5 190,51 Kč** |
| **Přístřešek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **5 190,51 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Přístřešek - cena zjištěná** | **=** | **648,81 Kč** |

**7. Pozemky LV č. 444 (bez pozemku parc. č. 725)**

**Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 344,00 $m^2$

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

$R = (200 + 0{,}8 * 2\,344{,}00) / 2\,344{,}00 =$ **0,885**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}784}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

**Index omezujících vlivů pozemku**

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

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

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P = 0{,}784 * 1{,}000 * 1{,}050 =$ **0,823**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/$m^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 876,- | 0,823 | | 720,95 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1098 | 961 | 720,95 | |
| Redukční koeficient R = 0,885 | | | | 638,04 | 613 156,44 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 1099/1 | 1 383 | 720,95 | |
| Redukční koeficient R = 0,885 | | | | 638,04 | 882 409,32 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 2 344 | | **1 495 565,76** |
| **Pozemky LV č. 444 (bez pozemku parc. č. 725) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | | | | = | **1 495 565,76 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 8 |
| **Pozemky LV č. 444 (bez pozemku parc. č. 725) - cena zjištěná celkem** | | | | **=** | **186 945,72 Kč** |

**8. Trvalé porosty**

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

| | | |
|---|---|---|
| Celková cena pozemku: | Kč | 1 495 565,76 |
| Celková výměra pozemku | $m^2$ | 2 344,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | $m^2$ | 900,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 574 236,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 37 325,34 |

| | | |
|---|---|---|
| **Trvalé porosty - celkem:** [ Kč ] | | **37 325,34** |
| **Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **37 325,34 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 8 |
| **Trvalé porosty** | **=** | **4 665,67 Kč** |

## Výsledky analýzy dat

| | |
|---|---|
| 1. Rodinný dům č. p. 165 | 96 409,- Kč |
| 2. Garáž 1 | 10 087,- Kč |
| 3. Garáž 2 | 5 429,- Kč |
| 4. Garáž 3 (dvojgaráž) | 23 521,- Kč |
| 5. Vedlejší stavba | 19 522,- Kč |
| 6. Přístřešek | 649,- Kč |
| 7. Pozemky LV č. 444 (bez pozemku parc. č. 725) | 186 946,- Kč |
| 8. Trvalé porosty | 4 666,- Kč |

**Zjištěná cena - celkem:** **347 229,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **347 230,- 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 Věrovany č.p. 165, okres Olomouc**

| Věrovany č.p. 165, okres Olomouc | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Věrovany č.p. 165, okres Olomouc | 175 $m^2$ | před rekonstrukcí | 2344 $m^2$ | půda, sklep, dvojgaráž, 2x samostatná garáž, zemědělská stavba | dům je obývaný a obývatelný pouze částečně |
| | | | | | | |
| 1 | Věrovany č.p. 128, okres Olomouc | 140 $m^2$ | dobrý | 707 $m^2$ | půda, zimní zahrada, přístavba, garáž, sklep | / |
| 2 | Kyselovice č.p. 213, okres Kroměříž | 200 $m^2$ | před rekonstrukcí | 1930 $m^2$ | garáž, vedlejší stavba | / |
| 3 | U sokolovny č.p. 258, Majetín, okres Olomouc | 180 $m^2$ | před rekonstrukcí | 1120 $m^2$ | průjezd, hospodářská přístavba | / |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m$^2$ plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 22 857,14 Kč | 1 | 22 857,14 Kč | 1 | 1.04 | 1.12 | 0.85 | 1 | 1.04 | 1.0296832 | 22 198,23 Kč |
| 2 | 20 000,00 Kč | 1 | 20 000,00 Kč | 0.97 | 0.98 | 1 | 0.95 | 0.93 | 1.04 | 0.873449304 | 22 897,72 Kč |
| 3 | 18 333,33 Kč | 1 | 18 333,33 Kč | 1 | 1 | 1.05 | 0.9 | 0.97 | 1.04 | 0.953316 | 19 231,12 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 21 442,35 Kč |
| Minimum | 19 231,12 Kč |
| Maximum | 22 897,72 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 1 946,67 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 19 495,69 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 23 389,02 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy, u velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku, u jiných vlastností – příslušenství a vedlejší stavby a v úvaze odhadce – zde zohledněna skutečnost, že je dům obývaný a obývatelný pouze zčásti.

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

21 442,35 Kč/m$^2$

* 175 m$^2$

= 3 752 412 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 752 000 Kč**

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

| Věrovany č.p. 165, okres Olomouc | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Věrovany č.p. 165, okres Olomouc | 175 $m^2$ | před rekonstrukcí | 2344 $m^2$ | půda, sklep, dvojgaráž, 2x samostatná garáž, zemědělská stavba | dům je obývaný a obývatelný pouze částečně |
| | | | | | | |
| 1 | Věrovany č.p. 128, okres Olomouc | 140 $m^2$ | dobrý | 707 $m^2$ | půda, zimní zahrada, přístavba, garáž, sklep | |
| 2 | Kyselovice č.p. 213, okres Kroměříž | 200 $m^2$ | před rekonstrukcí | 1930 $m^2$ | garáž, vedlejší stavba | |
| 3 | U sokolovny č.p. 258, Majetín, okres Olomouc | 180 $m^2$ | před rekonstrukcí | 1120 $m^2$ | průjezd, hospodářská přístavba | |

### Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 $m^2$ | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|---|---|---|---|
| 1 | 22 857,14 Kč | 1 | 22 857,14 Kč |
| 2 | 20 000,00 Kč | 1 | 20 000,00 Kč |
| 3 | 18 333,33 Kč | 1 | 18 333,33 Kč |

| | | |
|---|---|---|
| Minimální hodnota | (případ č.3) | 18 333,33 Kč |
| Maximální hodnota | (případ č.1) | 22 857,14 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | OK | 1.25 |
| Střední hodnota | | 20 396,82 Kč |
| Medián | | 22 857,14 Kč |
| Rozdíl max-min | | 4 523,81 Kč |

Základní cena: 20 396,82 Kč/$m^2$

Úprava ceny: 20 396,82 Kč * 1,0000 = 20 396,82 Kč/$m^2$

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

20 396,82 Kč/$m^2$

* 175 $m^2$

= 3 569 444 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 569 000 Kč**

# Výpočet dle metodiky MFČR

| Věrovany č.p. 165, okres Olomouc | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Věrovany č.p. 165, okres Olomouc | 175 $m^2$ | před rekonstrukcí | 2344 $m^2$ | půda, sklep, dvojgaráž, 2x samostatná garáž, zemědělská stavba | dům je obývaný a obývatelný pouze částečně |
| | | | | | | |
| 1 | Věrovany č.p. 128, okres Olomouc | 140 $m^2$ | dobrý | 707 $m^2$ | půda, zimní zahrada, přístavba, garáž, sklep | |
| 2 | Kyselovice č.p. 213, okres Kroměříž | 200 $m^2$ | před rekonstrukcí | 1930 $m^2$ | garáž, vedlejší stavba | |
| 3 | U sokolovny č.p. 258, Majetín, okres Olomouc | 180 $m^2$ | před rekonstrukcí | 1120 $m^2$ | průjezd, hospodářská přístavba | |

## Vyloučení extrémní hodnoty

## Výpočet relace č.1

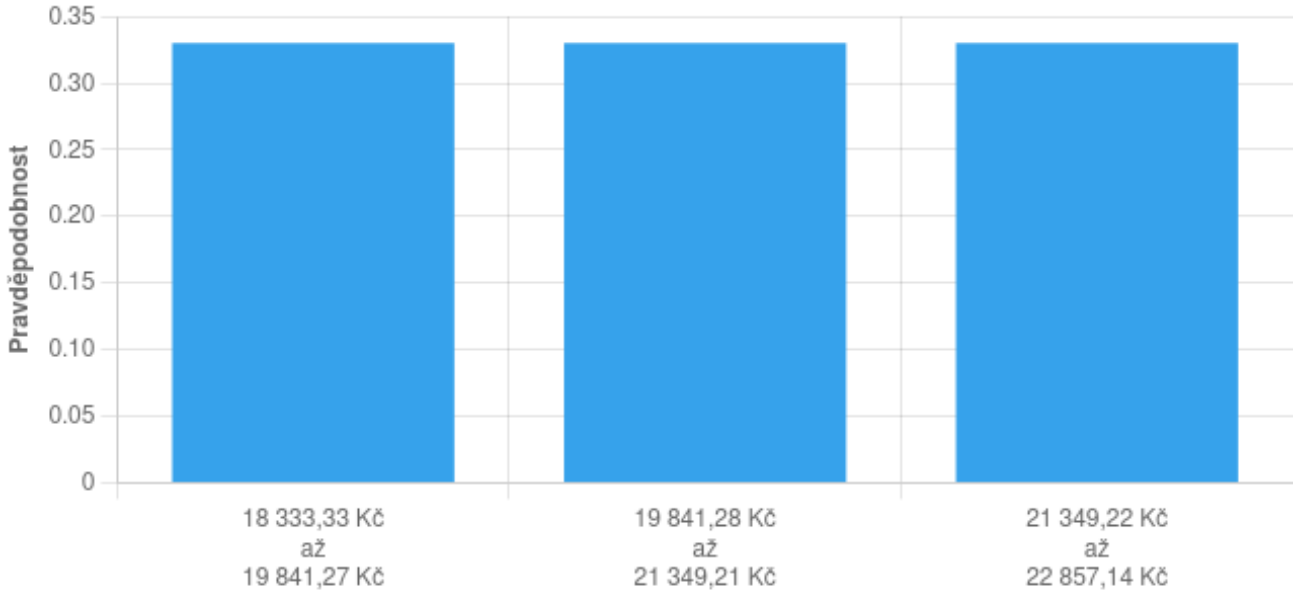
| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 $m^2$ | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|---|---|---|---|
| 1 | 22 857,14 Kč | 1 | 22 857,14 Kč |
| 2 | 20 000,00 Kč | 1 | 20 000,00 Kč |
| 3 | 18 333,33 Kč | 1 | 18 333,33 Kč |

| | | |
|---|---|---|
| Minimální hodnota | (případ č.3) | 18 333,33 Kč |
| Maximální hodnota | (případ č.1) | 22 857,14 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | OK | 1.25 |
| **Aritmetický průměr** | | **20 396,82 Kč** |

## Rozdělení četnosti

| Třídy | | | Četnost | Pravděpodobnost |
|---|---|---|---|---|
| 18 333,33 Kč | až | 19 841,27 Kč | 1 | 0.33 |
| 19 841,28 Kč | až | 21 349,21 Kč | 1 | 0.33 |
| 21 349,22 Kč | až | 22 857,14 Kč | 1 | 0.33 |

**Graf rozdělení četnosti**




Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 18 333,33 Kč/$m^2$ do 22 857,14 Kč/$m^2$

* 175 $m^2$

od 3 208 333,00 Kč do 4 000 000,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 3 208 000 Kč do 4 000 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

347 230 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

3 752 000 Kč

**Cena podílu id. 1/8**

469 000,00 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

3 569 000 Kč

**Cena podílu id. 1/8**

446 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 3 208 000 Kč do 4 000 000 Kč

**Cena podílu id. 1/8**

od 401 000 Kč do 500 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu

### Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

375 000,00 Kč

### Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

357 000 Kč

### Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 321 000 Kč do 400 000 Kč

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

# F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 rodinného domu č.p. 165 a pozemků parc. č. 1098, 1099/1 v obci Věrovany, okres Olomouc, katastrální území Věrovany na listu vlastnictví č. 444.

**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 a po úpravě srážkou 20 % z důvodů horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na**

375 000 Kč

Slovy: třistasedmdesátpěttisíckorun českých

**Vypracoval:**

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

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.03.04 10:39:01 +01'00'

V Praze, dne 04.03.2025

Ing. Eva Hurtíková
Digitálně podepsal Ing. Eva Hurtíková
Datum: 2025.03.04 14:43:55 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.03.04 10:38:46 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.03.04 11:03:44 +01'00'

…….. …….. ……..

Ing. Eva Hurtíková Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

# G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

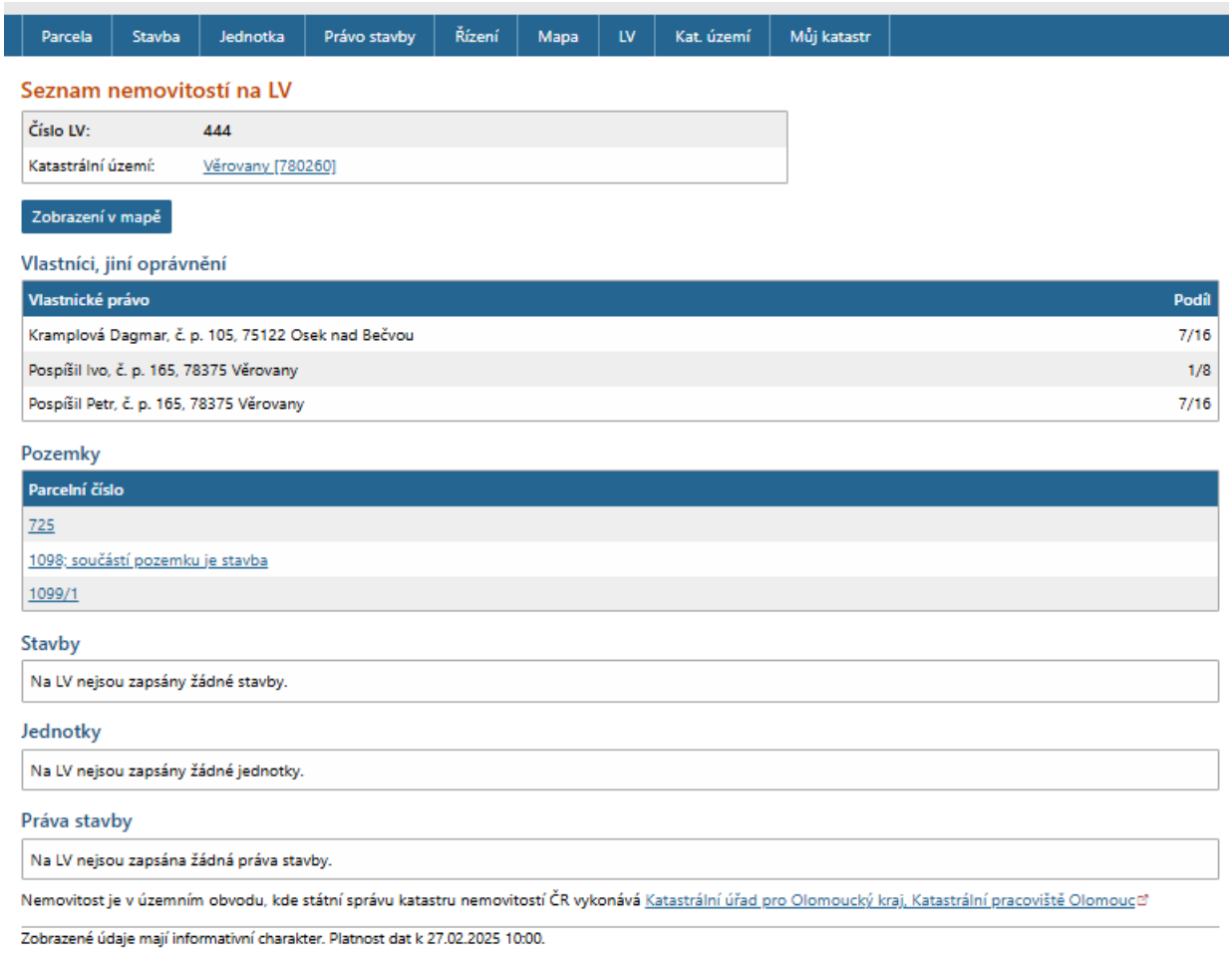
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012402/2025.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí



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

### Seznam nemovitostí na LV

| | |
|---|---|
| Číslo LV: | 444 |
| Katastrální území: | Věrovany [780260] |

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Kramplová Dagmar, č. p. 105, 75122 Osek nad Bečvou | 7/16 |
| Pospíšil Ivo, č. p. 165, 78375 Věrovany | 1/8 |
| Pospíšil Petr, č. p. 165, 78375 Věrovany | 7/16 |

### Pozemky

| Parcelní číslo |
|---|
| 725 |
| 1098; součástí pozemku je stavba |
| 1099/1 |

### 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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

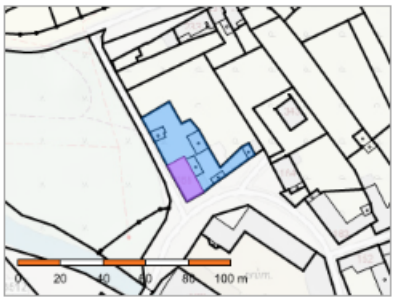
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.02.2025 10:00.

Nahlížení do KN
Adresa
KM
KM+orto
PK
PK+orto

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

## Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 1098 |
| Obec: | Věrovany [552119] |
| Katastrální území: | Věrovany [780260] |
| Číslo LV: | 444 |
| Výměra [m$^2$]: | 961 |
| 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: | Věrovany [180262]; č. p. 165; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 1098 |
| Stavební objekt: | č. p. 165 |
| Adresní místa: | č. p. 165 |

Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Kramplová Dagmar, č. p. 105, 75122 Osek nad Bečvou | 7/16 |
| Pospíšil Ivo, č. p. 165, 78375 Věrovany | 1/8 |
| Pospíšil Petr, č. p. 165, 78375 Věrovany | 7/16 |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

| Typ |
|---|
| Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení |

### Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pospíšil Ivo |

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.02.2025 10:00.

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

## Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 1099/1 |
| Obec: | Věrovany [552119] |
| Katastrální území: | Věrovany [780260] |
| Číslo LV: | 444 |
| Výměra [m²]: | 1383 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Kramplová Dagmar, č. p. 105, 75122 Osek nad Bečvou | 7/16 |
| Pospíšil Ivo, č. p. 165, 78375 Věrovany | 1/8 |
| Pospíšil Petr, č. p. 165, 78375 Věrovany | 7/16 |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|---|
| zemědělský půdní fond |

### Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|---|---|
| 35600 | 1383 |

### Omezení vlastnického práva

| Typ |
|---|
| Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení |

### Jiné zápisy

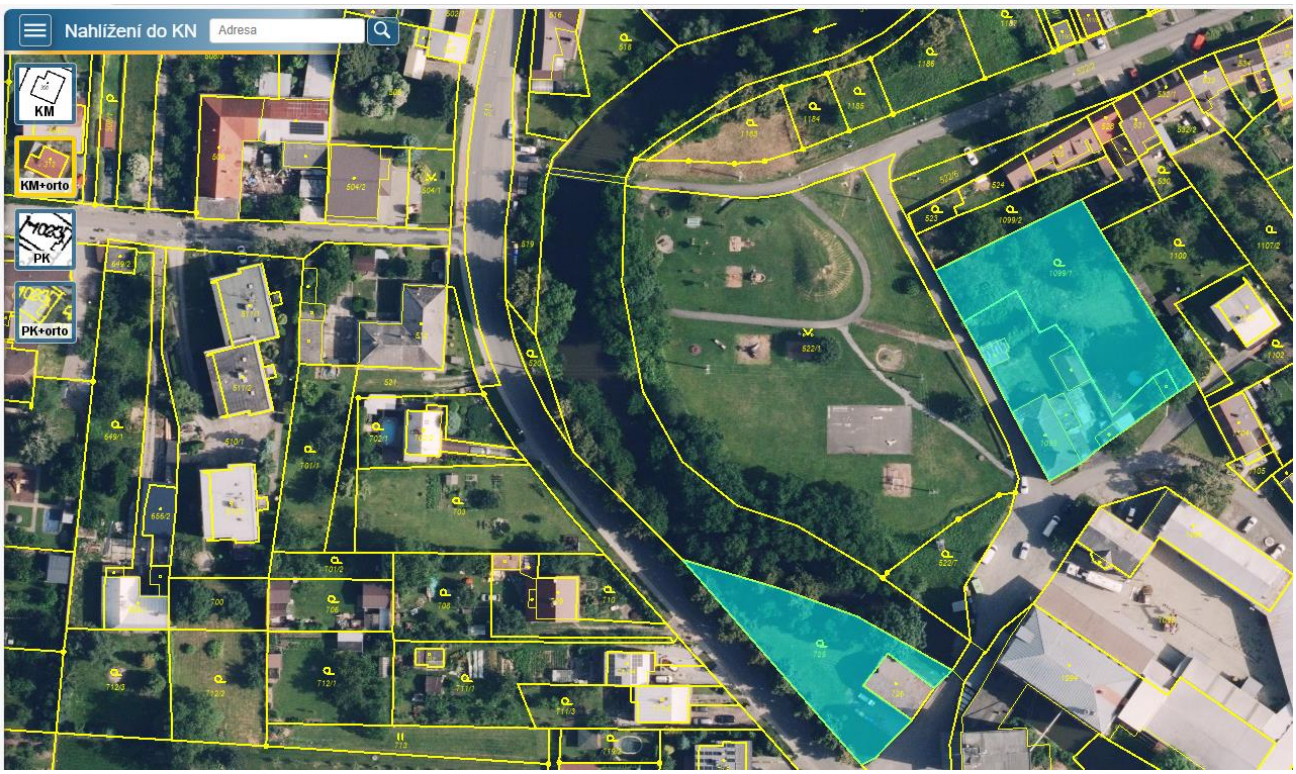
| Typ |
|---|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pospíšil Ivo |

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

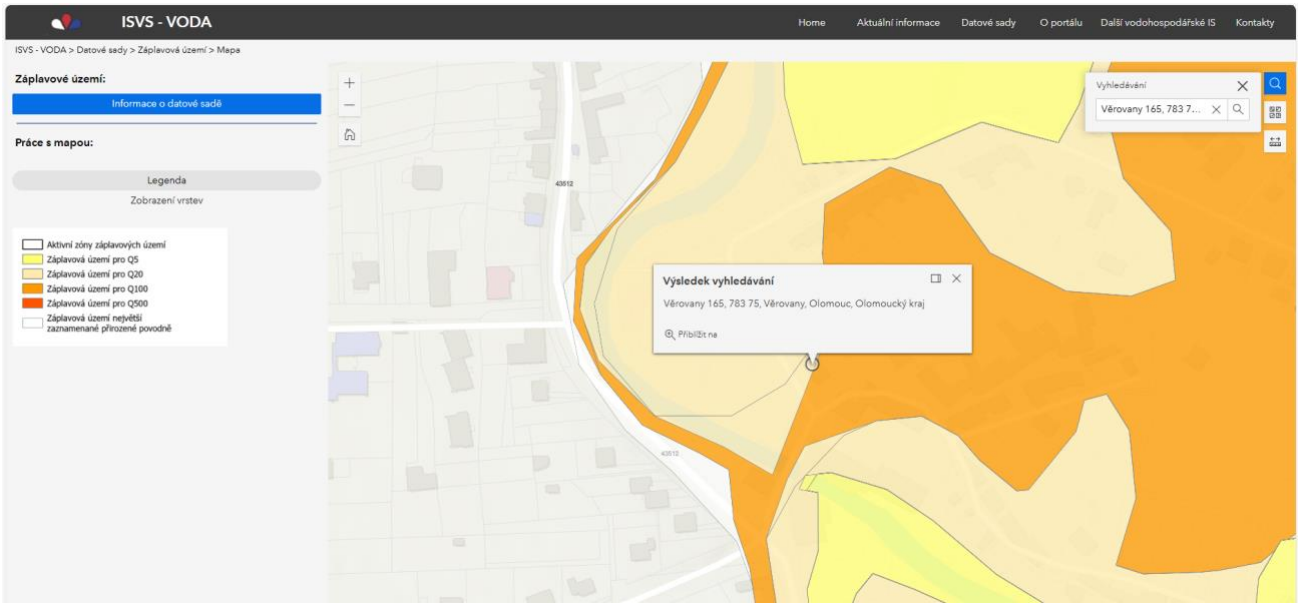
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.02.2025 10:00.

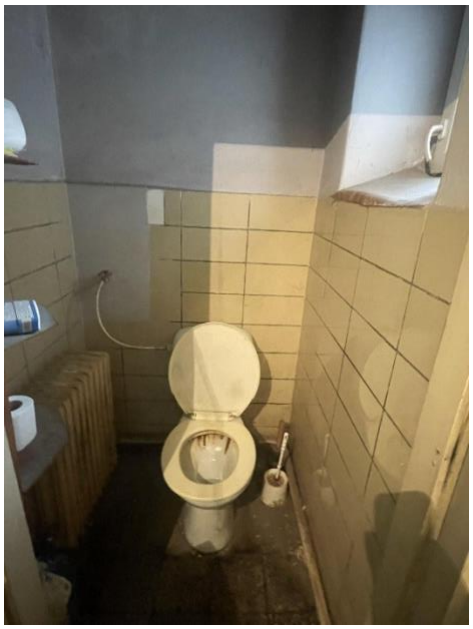
## Ortofoto mapa

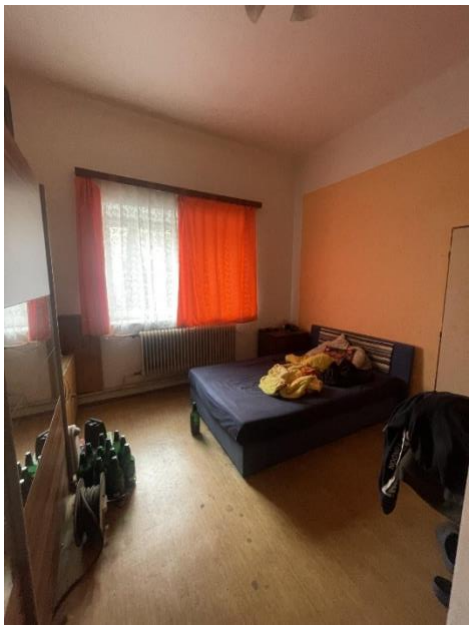


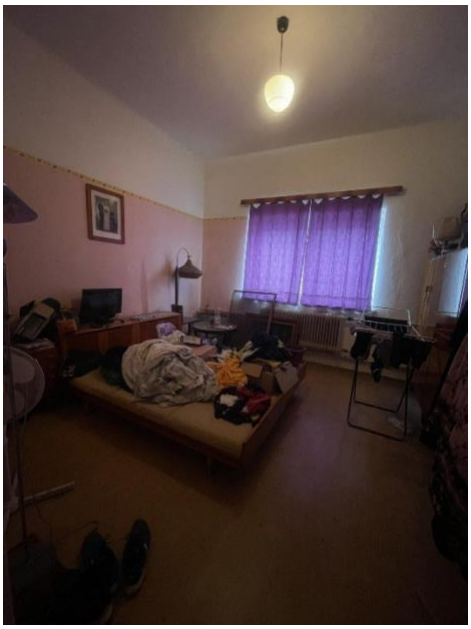
# Výřez z povodňové mapy

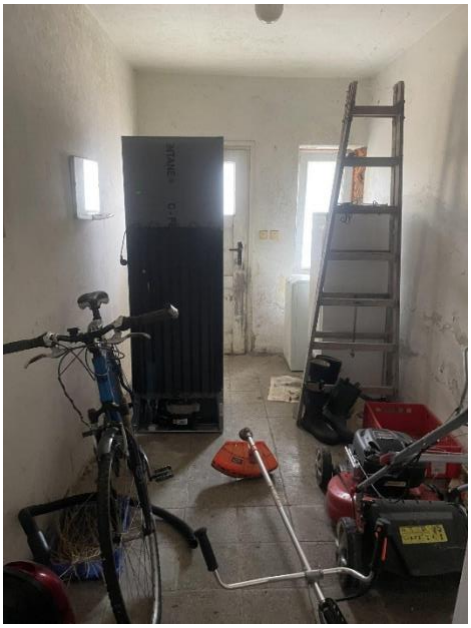


## Fotodokumentace předmětu ocenění









# Srovnávané nemovitosti

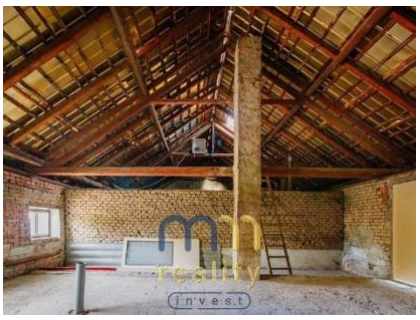
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

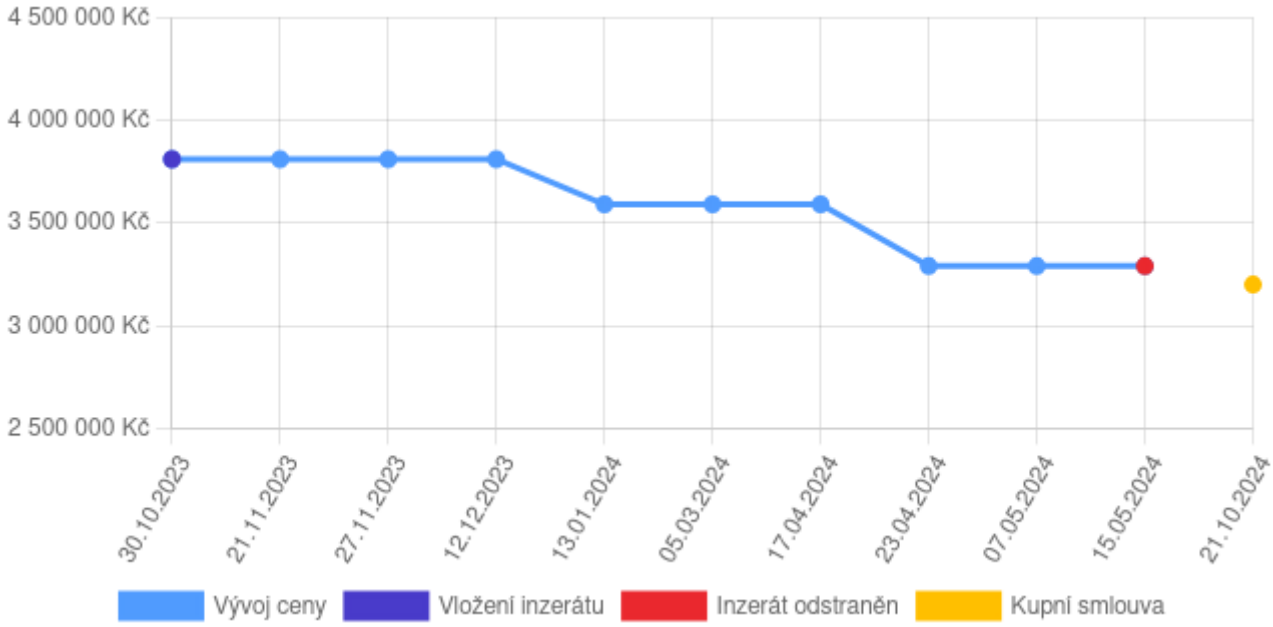
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Věrovany č.p. 128, okres Olomouc | **Cena dle KS** | 3 200 000 Kč |
| **Datum podpisu KS** | 21.10.2024 | **Číslo řízení** | V-14299/2024-805 |
| **Poznámka k ceně** | včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | **Konstrukce** | Cihlová |
| **Plocha pozemku** | 707 $m^2$ | **Stav** | Dobrý |
| **Typ objektu** | Přízemní | **Elektřina** | 230V |
| **Vytápění** | Plynový kotel | **Garáž** | Ano |
| **Užitná plocha** | 140 $m^2$ | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |
| **Kanalizace** | Veřejná kanalizace | **Plyn** | Plynovod |
| **Voda** | Vodovod | | |

Na prodej nabízíme rodinný dům v klidné lokalitě ve Věrovanech s obytnou užitnou plochou 140 m2, situovaný na pozemku o rozloze 631 m2. Tento dům je skvělou příležitostí, nabízející nekonečné možnosti pro nové majitele. Dům přináší široké možnosti úprav a renovací. Dům je okamžitě připraven k nastěhování, ale pokud máte v plánu rozsáhlejší rekonstrukci, máte možnost přetvořit jej podle svých představ. Rekonstrukce může zahrnovat pouze přízemní část s původní obytnou plochou 5+1, nebo můžete využít potenciál půdního prostoru, který dodá dalších 144 m2 užitné plochy. Střecha domu je plechová a krovy jsou ve vynikajícím stavu. Momentální dispozice jsou 4 obytné pokoje, vstupní chodba, koupelna, toaleta, kuchyně, dvě spižírny, kotelna a zděná zimní zahrada, kterou lze využívat jako plnohodnotnou místnost. Dále máte možnost využít prostor přístavby, který je momentálně využíván jako dílna, sklad a místo pro drobná zvířata, nabízející dalších 69 m2 užitné plochy. K dispozici je také garáž o ploše 22 m2 a sklep o velikosti 7 m2. Dům je vytápěn plynovým kotlem. Stavba je ze smíšeného zdiva, převážně z cihel. Dům byl postaven přibližně v roce 1940 a nabízí celkem 227 m2 zastavěné plochy. Kromě samotného domu patří k nemovitosti také krásný dvůr a rozlehlá zahrada, která poskytuje ideální místo k odpočinku a trávení času venku. Dům napojen na veškeré inženýrské sítě - plynovod, vodovod, elektřina a obecní kanalizace. Dnes jsou Věrovany moderní obcí. Velmi bohatou tradici má školství. Děti mohou navštěvovat moderní mateřskou školu a základní školu. V obci jsou k dispozici obchody, restaurační zařízení, pošta a další služby občanům. Kulturní a společenský život probíhá v kulturním domě. Volný čas lze využít ve sportovním komplexu TJ Sokol Věrovany, který zahrnuje hřiště a sportoviště pro různé druhy sportů, včetně tělocvičny s posilovnou. Vzdálenost do Olomouce - 14 Km, 15 minut autem. Kousek od domu, pouhých 6 minut autem, se nachází Tovačovská jezera s možností koupání, rybaření či mnoho dalších aktivit. Nabízíme vám jedinečnou příležitost vlastnit prostorný rodinný dům, který lze upravit podle vašich představ a potřeb. Více info v RK, zajistíme nejvýhodnější financování.

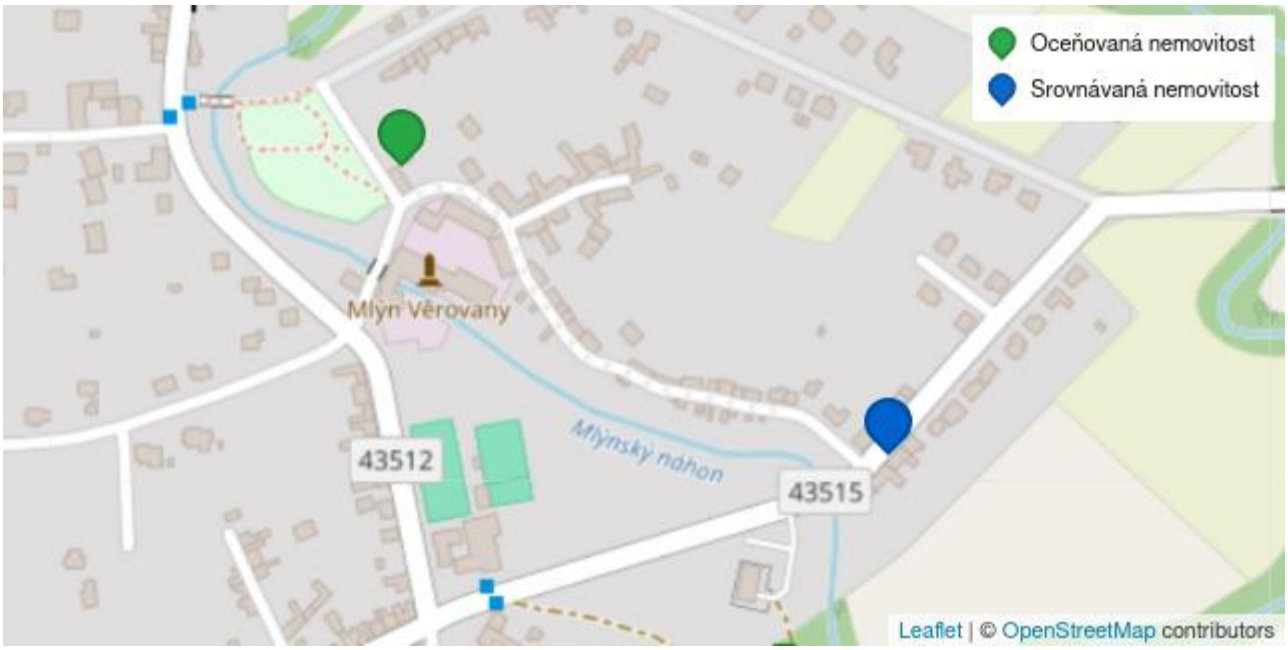
## 2. Fotodokumentace




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




### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

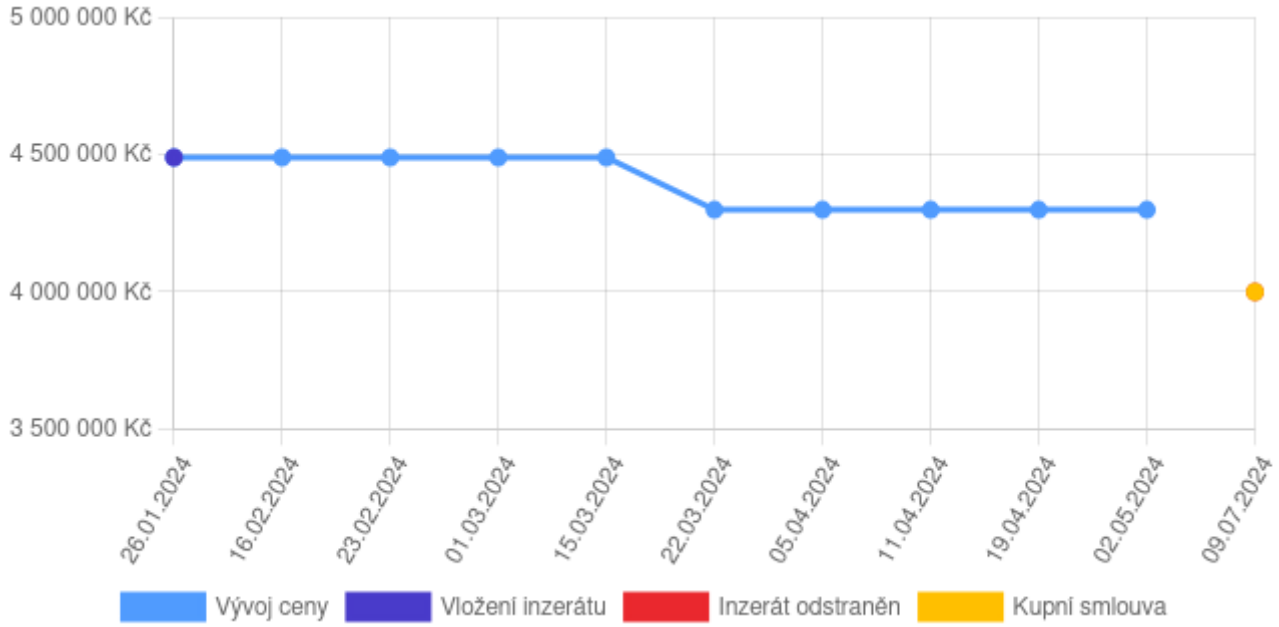
## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Kyselovice č.p. 213, okres Kroměříž | **Cena dle KS** | 4 000 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 09.07.2024 | **Číslo řízení** | V-3107/2024-708 |
| **Konstrukce** | Cihlová | **Plocha pozemku** | 1930 $m^2$ |
| **Stav** | Před rekonstrukcí | **Typ objektu** | Patrový |
| **Garáž** | Ano | **Podlahová plocha** | 200 $m^2$ |
| **Užitná plocha** | 200 $m^2$ | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 3 | | |

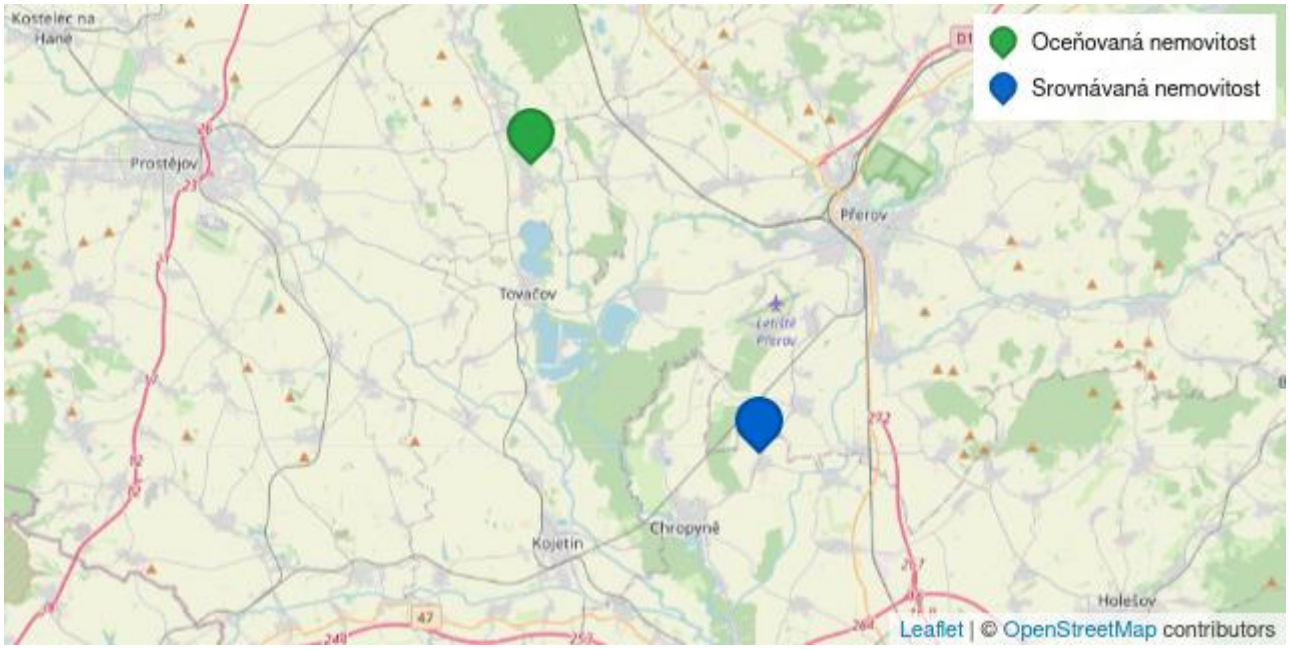
Exklusivní prodej cihlového rodinného domu ze 70.let a stavebního místo 962m2 - Kyselovice. Dispozice až 5+1 nebo možnost udělat 2 byty. Dům je napojen na všechny sítě, vlastní studna. Ideální orientace pozemku jihozápad + soukromí. Klidná ulice. Obec má hodně služeb a dobré napojení na dálnici. Financování vyřizujeme na míru

## 2. Fotodokumentace

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




### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

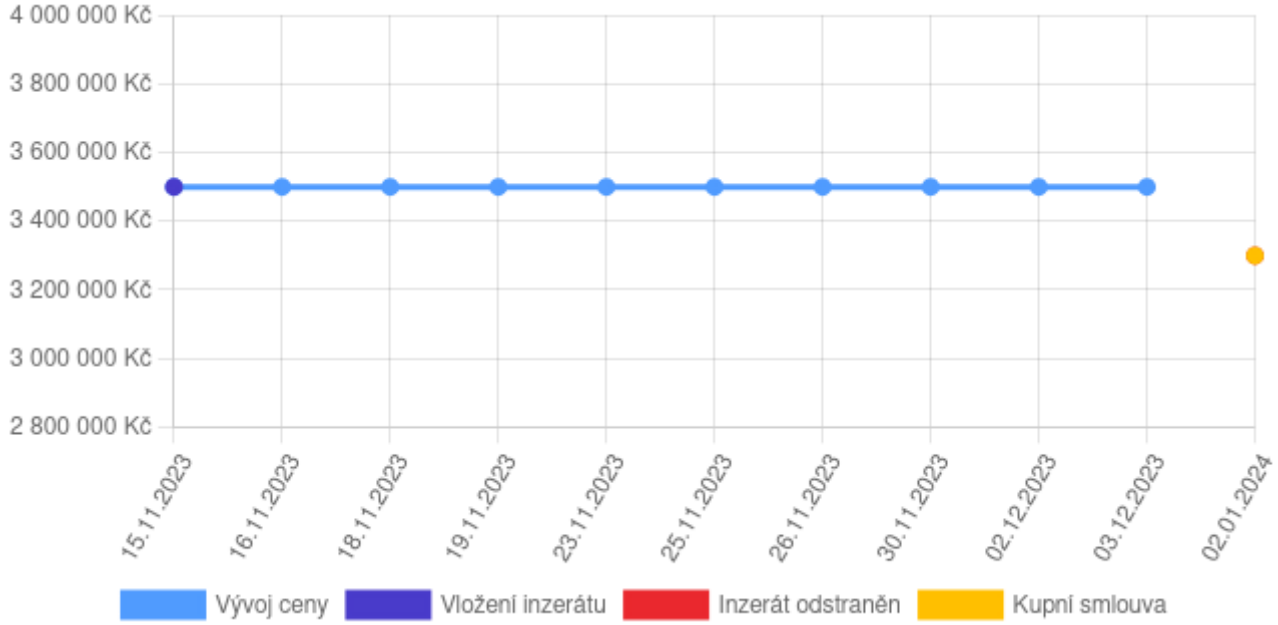
## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

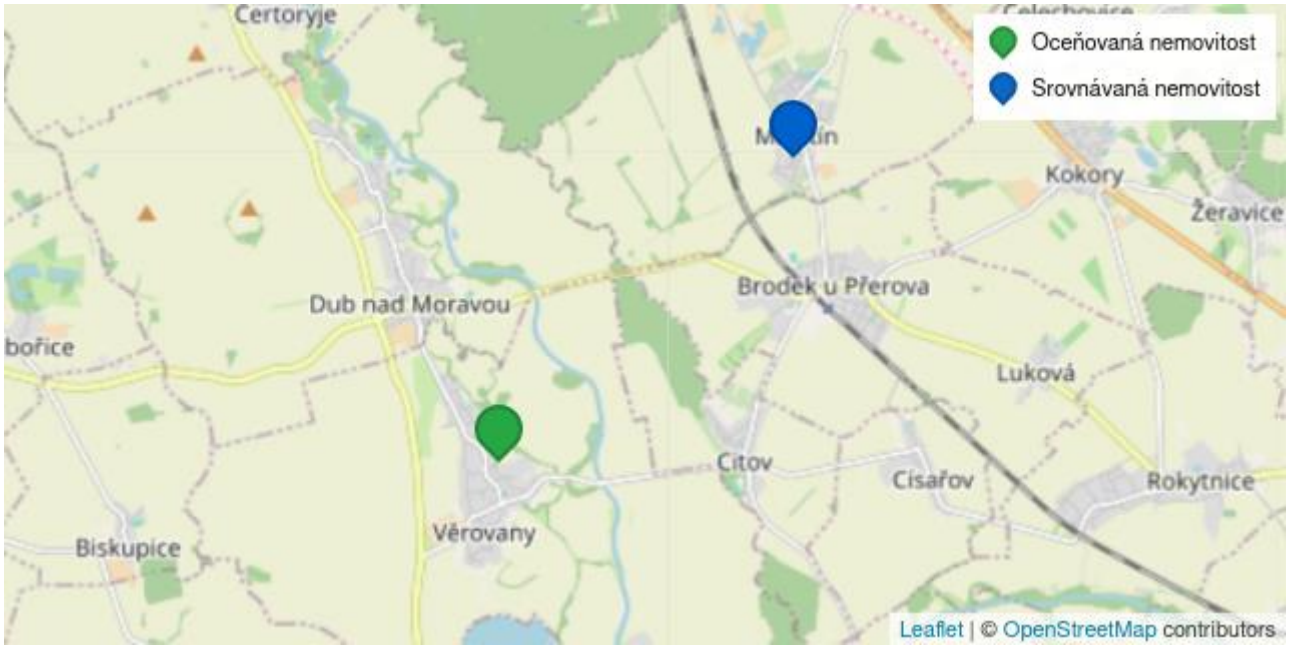
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | U sokolovny č.p. 258, Majetín, okres Olomouc | **Cena dle KS** | 3 300 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 02.01.2024 | **Číslo řízení** | V-19/2024-805 |
| **Vlastnictví** | Osobní | **Konstrukce** | Smíšená |
| **Plocha pozemku** | 1120 $m^2$ | **Stav** | Před rekonstrukcí |
| **Typ objektu** | Patrový | **Elektřina** | 230V a 400V |
| **Vytápění** | Ústřední vytápění, Plynový kotel | **Podlahová plocha** | 180 $m^2$ |
| **Užitná plocha** | 180 $m^2$ | **Dispozice** | 4+kk |
| **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce | **Kanalizace** | Veřejná kanalizace |
| **Počet nadzemních podlaží domu** | 1 | **Plyn** | Ano |
| **Voda** | Vodovod | | |

Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu 3+1 v Majetíně se zahradou. Dispoziční řešení: vstupní chodba, obývací pokoj s krbem, 2 pokoje, kuchyně, koupelna a toaleta. Praktický průjezd umožňuje snadný přístup na dvůr a do zahrady. Zahrada nabízí dostatek prostoru pro relaxaci, zahradní oslavy a pěstování vlastní zeleniny či květin. Tento rodinný dům je ideální pro ty, kteří hledají prostorné bydlení, kde si mohou vytvořit domov podle svých představ. Majetín je klidná obec s výbornou dostupností do blízkého okolí a veškerou občanskou vybaveností. Pokud máte zájem o prohlídku, neváhejte nás kontaktovat a rádi Vám poskytneme další informace, případně pomůžeme s financováním nemovitosti. více

## 2. Fotodokumentace

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




### 4. Mapové zobrazení