

# Znalecký posudek č. 4037/258/2019

O ceně bytu č. 136/1 v domě č.p. 136 a přísl. spoluvlastnického podílu na domě a pozemku p.č. 778 - zastavěná plocha a nádvoří - 407 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 779 - zahrada - 552 m<sup>2</sup> v k.ú. Vrchoslavice, okres Prostějov.

**Objednatel posudku:** EURODRAŽBY.CZ a.s.  
Čimická 780/61  
181 00 Čimice, Praha 8

**Účel posudku:** stanovení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.10.2019 posudek vypracoval:

Ing. Slavomír Černý  
Cvrčovská 112  
768 02 Zdounky

Posudek obsahuje 23 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Zdounkách, 6.10. 2019

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Byla provedena identifikace objektů ocenění dne 3.10. 2019.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Informace z KN pro LV 965 a LV 73 k.ú. Vrchoslavice k datu 3.10. 2019.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

LV 965

Oprávněné subjekty : Štrublík Jaroslav, Třasoňova 3972/6, 76701 Kroměříž

Nemovitosti : bytová jednotka č. 136/1 a přísl. spoluvlastnický podíl id. 985/2730 k společným částem domu č.p. 136

LV 73

Oprávněné subjekty : Štrublík Jaroslav, Třasoňova 3972/6, 76701 Kroměříž

Nemovitosti : p.č. 778 - zastavěná plocha a nádvoří - 407 m<sup>2</sup>, p.č. 779 - zahrada - 552 m<sup>2</sup> z 985/2730

### 5. Dokumentace a skutečnost

### 6. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost se nachází v obci Vrchoslavice při jejím jihozápadním okraji na rohu místní komunikace. V obci je základní občanská vybavenost + 1. stupeň ZŠ. V místě je kompletní technická infrastruktura. Komunikační napojení dobré ( autobus ).

Bytová jednotka č. 136/1 se nachází v 1. NP domu č.p. 136, zapsán na katastru jako RD.

Dům je napojen na síť kromě vody, ta je ze studny ve dvoře.

Na dvoře je zemní sklep. Za garáží je sklad.

Jde o byt 3+1 o podlahové ploše 98,50 m<sup>2</sup>.

Byt je umístěn v rodinném domě se třemi byty. Základy betonové s vodorovnou i svislou izolací, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, plochá střecha, střešní krytina lepenková, konstrukce klem-pířské úplné, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější úprava povrchů omítka vápenocementová, schody standardní, dveře vnitřní hladké, okna standardní dřevěná zdvojená, povrchy podlah standardní, vytápění ústřední s plynovým kotlem, elektroinstalace standardní, bleskosvod je, vnitřní vodovod, kanalizace standardní, ohřev teplé vody plynovým kotlem, kuchyň vybavena linkou, el. sporákem a odsavačem par. Vnitřní hygienické zařízení vč. WC standardní, výtah ne, ostatního vybavení není.

Stáří objektu je dle prohlášení vlastníka 47 let. V roce 1998 osazena okna, v roce 1999 nová linka a podlaha, nové soc. zařízení a podlaha, v roce 2003 nové radiátory, v roce 2008 nové podhledy a v roce 2009 nový kotel. Údržba průměrná.

## 7. Obsah posudku

### I. Příslušenství stavby a pozemky

- 1) Objekty
  - a) Zemní sklep
  - b) Kotec pro psa
  - c) Studna
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek p.č. 778, p.č. 779

### II. Byt

- 1) Byt
  - a) Byt č. 136/1
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2017 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1} P_i\right) = 0,990$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,04
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

**Popisy objektů**

**I. Příslušenství stavby a pozemky**

1)

**Objekty**

**a) Zemní sklep**

Zemní sklep ve dvoře.

**b) Kotec pro psa**

Kotec pro psa, ocel. sloupky, dřevěné opláštění.

**c) Studna**

Studna kopaná, hl. 9,80 m, stáří 47 let.

2)

**Pozemky**

**a) Pozemek p.č. 778, p.č. 779**

Pozemek p.č. 778 - zastavěná plocha a nádvoří - 407 m<sup>2</sup>, p.č. 779 - zahrada - 552 m<sup>2</sup>.

**II. Byt**

1)

**Byt**

**a) Byt č. 136/1**

Nemovitost se nachází v obci Vrchoslavice při jejím jihozápadním okraji na rohu místní komunikace. V obci je základní občanská vybavenost + 1. stupeň ZŠ. V místě je kompletní technická infrastruktura.

Komunikační napojení dobré ( autobus ).

Bytová jednotka č. 136/1 se nachází v 1. NP domu č.p. 136, zapsán na katastru jako RD.

Dům je napojen na sítě kromě vody, ta je ze studny ve dvoře.  
Na dvoře je zemní sklep. Za garáží je sklad.

Jde o byt 3+1 o podlahové ploše 98,50 m<sup>2</sup>.

Byt je umístěn v rodinném domě se třemi byty. Základy betonové s vodorovnou i svislou izolací, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, plochá střecha, střešní krytina lepenková, konstrukce klem-pířské úplné, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější úprava povrchů omítka vápenocementová, schody standardní, dveře vnitřní hladké, okna standardní dřevěná zdvojená, povrchy podlah standardní, vytápění ústřední s plynovým kotlem, elektroinstalace standardní, bleskosvod je, vnitřní vodovod, kanalizace standardní, ohřev teplé vody plynovým kotlem, kuchyň vybavena linkou, el. sporákem a odsavačem par. Vnitřní hygienické zařízení vč. WC standardní, výtah ne, ostatního vybavení není.

Stáří objektu je dle prohlášení vlastníka 47 let. V roce 1998 osazena okna, v roce 1999 nová linka a podlaha, nové soc. zařízení a podlaha, v roce 2003 nové radiátory, v roce 2008 nové podhledy a v roce 2009 nový kotel. Údržba průměrná.

## Ocenění

### I. Příslušenství stavby a pozemky

#### 1) Objekty

##### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Zemní sklep – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

15. Zemní sklep:  $5,10 \times 2,60 \times 2,05 = 27,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,437

#### Ocenění

Základní cena:  $27,18 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1\,800,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$  48 924,- Kč

#### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient  $K_s$ :  $\times$  0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :  $\times$  2,4370

Cena stavby:  $=$  95 382,23 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 47 roků

Předpokládaná další životnost: 13 roků

Opotřebení:  $100 \times 47 / (47 + 13) = 78,333 \%$

Odpočet opotřebení:  $95\,382,23 \text{ Kč} \times 78,333 \%$   $-$  74 715,76 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:  $=$  20 666,47 Kč

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:  $I_T = 0,990$

Index polohy:  $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$   $=$  20 666,47 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$   $\times$  0,960

**ena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = **19 839,81 Kč**

**prava ceny vlastnickým podílem**

lastnický podíl:  $\times$  985 / 2 730  
**ena po úpravě:** = **7 158,32 Kč**

**emní sklep – zjištěná cena:** **7 158,32 Kč**

**1.a.2) Kotec pro psa – § 16**

**atřídění pro potřeby ocenění**

**edlejší stavba:** typ I–F

**vislá nosná konstrukce:** dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

**odsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**odkroví:** nemá podkroví

**rov:** neumožňující zřízení podkroví

**koeficient vybavení stavby:** 0,674

**olohový koeficient:** 0,800

**ód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**ód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**koeficient změny ceny stavby:** 2,192

**odlaží:**

NP  
 ýška: 2,10 m  
 astavěná plocha: 3,70×2,90 = 10,73 m<sup>2</sup>

**bestavěný prostor OP:**

NP 2,10 × 3,70×2,90 = 22,53 m<sup>3</sup>

**ybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,30 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,90 %	Standardní
3. Stropy	21,20 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – eternit. vlnovka	11,10 %	Podstandardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,00 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,70 %	Standardní
10. Okna	1,40 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy	10,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,00 %	Nevyskytuje se

**ýpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

kladní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
prava koeficientu K <sub>4</sub> :		
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 21,20 %	- 0,2120
5. Krytina	-0,54 × 11,10 %	- 0,0599

10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	- 0,0400
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6741</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		970,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,6741	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1920	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 146,64 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 22,53 m <sup>3</sup> × 1 146,64 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>25 833,80 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

<b>Stáří:</b> 16 roků		
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 24 roků		
Opotřebení: $100 \times 16 / (16 + 24) = 40,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 25 833,80 Kč × 40,000 %	-	10 333,52 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>15 500,28 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 0,990		
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 0,970		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	=	15 500,28 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	0,960
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	=	<b>14 880,27 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	985 / 2 730
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>5 368,89 Kč</b>

**Kotec pro psa – zjištěná cena:** 5 368,89 Kč

**1.a.3) Studna – § 19**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Typ:** Kopaná studna  
**Hloubka studny:** 9,80 m  
**Elektrické čerpadlo:** 1 ks  
**Polohový koeficient:** 0,800  
**Kód klasifikace CZ-CC:** 2222 Vedení vody místní trubní  
**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody  
**Koeficient změny ceny stavby:** 2,445

**Ocenění:**

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
4,80 m á 3 810,- Kč/m	+	18 288,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	10 780,- Kč
<b>Základní cena:</b>	=	<b>38 818,- Kč</b>

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,4450
<b>Cena studny:</b>	=	<b>75 928,01 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 47 roků

Předpokládaná další životnost: 53 roků

Opotřebení:  $100 \times 47 / (47 + 53) = 47,000 \%$

Odpočet opotřebení: 75 928,01 Kč × 47,000 %	-	35 686,16 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>40 241,85 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu:  $I_T = 0,990$

Index polohy:  $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	40 241,85 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,960
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>38 632,18 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

	×	985 / 2 730
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>13 938,72 Kč</b>

**Studna – zjištěná cena: 13 938,72 Kč**

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Zemní sklep	7 158,32 Kč
2) Kotec pro psa	5 368,89 Kč
3) Studna	13 938,72 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>26 465,93 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>26 470,- Kč</b>

**2) Pozemky**

**2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.**

**2.a.1) Pozemek p.č. 778, p.č. 779 – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vrchoslavice

Název okresu: Prostějov

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90



- 6 Občanská vybavenost v obci      IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)      0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,301,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 329,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,990$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,970$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,960$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 315,8400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
778	zastavěná plocha a nádvoří	407	128 546,88

**Index trhu:**  $I_T = 0,990$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,970$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,960$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 315,8400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
779	zahradka	552	174 343,68

## Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	985 / 2 730
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>109 284,69 Kč</b>

**Pozemek p.č. 778, p.č. 779 – zjištěná cena: 109 284,69 Kč**

## II. Byt

### 1) Byt

#### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Byt č. 136/1 – § 21

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Jednotka v rodinném domě typu D**

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Podkroví:** nemá podkroví

**Typ střechy:** s plochou střechou

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Účel užití jednotky:** byt

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,220

### Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
chodba	2,80	1,00	2,80
koupelna	6,50	1,00	6,50
WC	1,30	1,00	1,30
kuchyň	14,00	1,00	14,00
pokoj	15,80	1,00	15,80
pokoj	13,50	1,00	13,50
pokoj	19,60	1,00	19,60
terasa	5,70	0,17	0,97
sklep	11,00	0,80	8,80
sklep	14,00	0,80	11,20
	<b>104,20</b>		<b>94,47</b>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	4,30 %	Standardní
2. Zdivo	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha	4,20 %	Standardní
5. Krytina	3,00 %	Standardní

Cena po úpravě:

= 109 284,69 Kč

Průzemek p.č. 778, p.č. 779 – zjištěná cena:

109 284,69 Kč

## II. Byt

### I) Byt

#### I.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### I.a.1) Byt č. 136/1 – § 21

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Jednotka v rodinném domě typu D**

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Podkroví:** nemá podkroví

**Typ střechy:** s plochou střechou

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Účel užití jednotky:** byt

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,220

### Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
chodba	2,80	1,00	2,80
koupelna	6,50	1,00	6,50
WC	1,30	1,00	1,30
kuchyň	14,00	1,00	14,00
pokoj	15,80	1,00	15,80
pokoj	13,50	1,00	13,50
pokoj	19,60	1,00	19,60
terasa	5,70	0,17	0,97
sklep	11,00	0,80	8,80
sklep	14,00	0,80	11,20
	104,20		94,47

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	4,30 %	Standardní
2. Zdivo	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha	4,20 %	Standardní
5. Krytina	3,00 %	Standardní

6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody	3,90 %	Standardní
12. Dveře	3,40 %	Standardní
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
18. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
26. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9650</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC: 2 070,- × 4,6	9 522,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>1</sub> :	1,0000	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9650	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,2200	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	× 1,0000	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 16 319,18 Kč/m<sup>2</sup></b>	
<b>Základní cena jednotky: 94,47 × 16 319,18 Kč</b>	<b>=</b>	<b>1 541 672,93 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 47 roků		
Předpokládaná další životnost: 53 roků		
Opotřebení: 100 × 47 / (47 + 53) = 47,000 %		
Odpočet opotřebení: 1 541 672,93 Kč × 47,000 %	-	724 586,28 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>817 086,65 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
-------------	-----------------	----------------

1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,642$$

$$\text{Index polohy: } I_P = 0,970$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem: } CS_N = 817\,086,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Korekční koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P = 0,623$$

$$\text{Cena stavby: } CS = CS_N \times pp = 509\,044,98 \text{ Kč}$$

#### Práva ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena příslušenství stavby a pozemků} = 135\,750,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \times \frac{985}{2\,730}$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 48\,979,62 \text{ Kč}$$

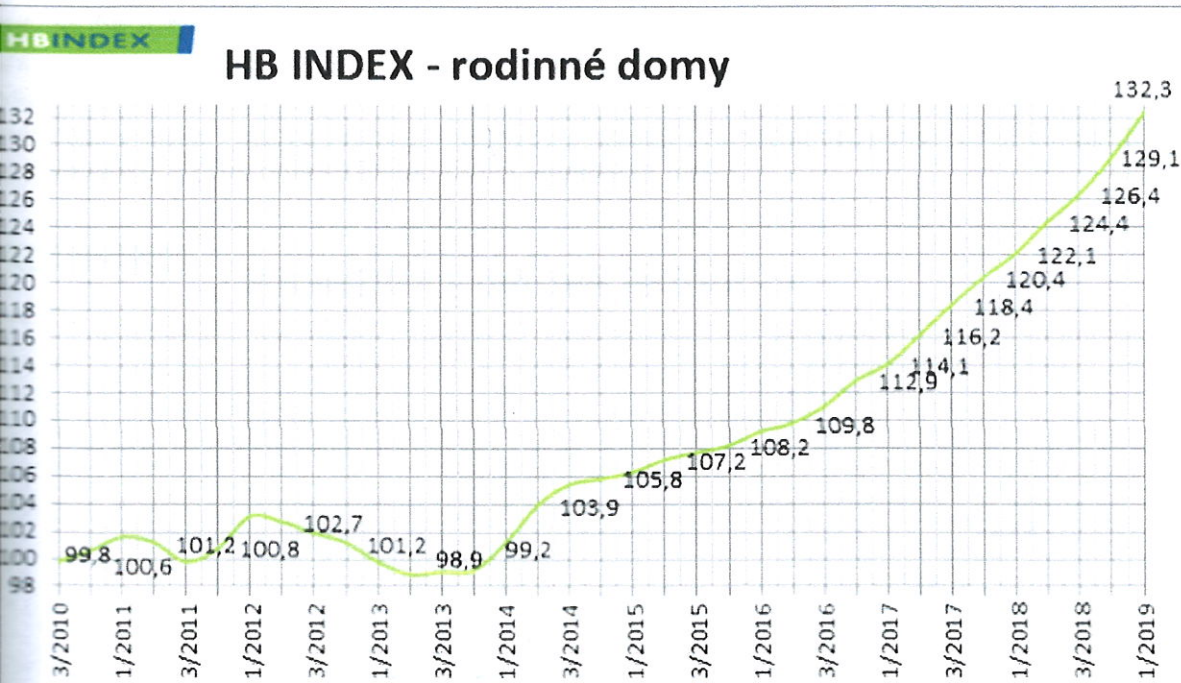
$$+ 48\,979,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} = 558\,024,60 \text{ Kč}$$

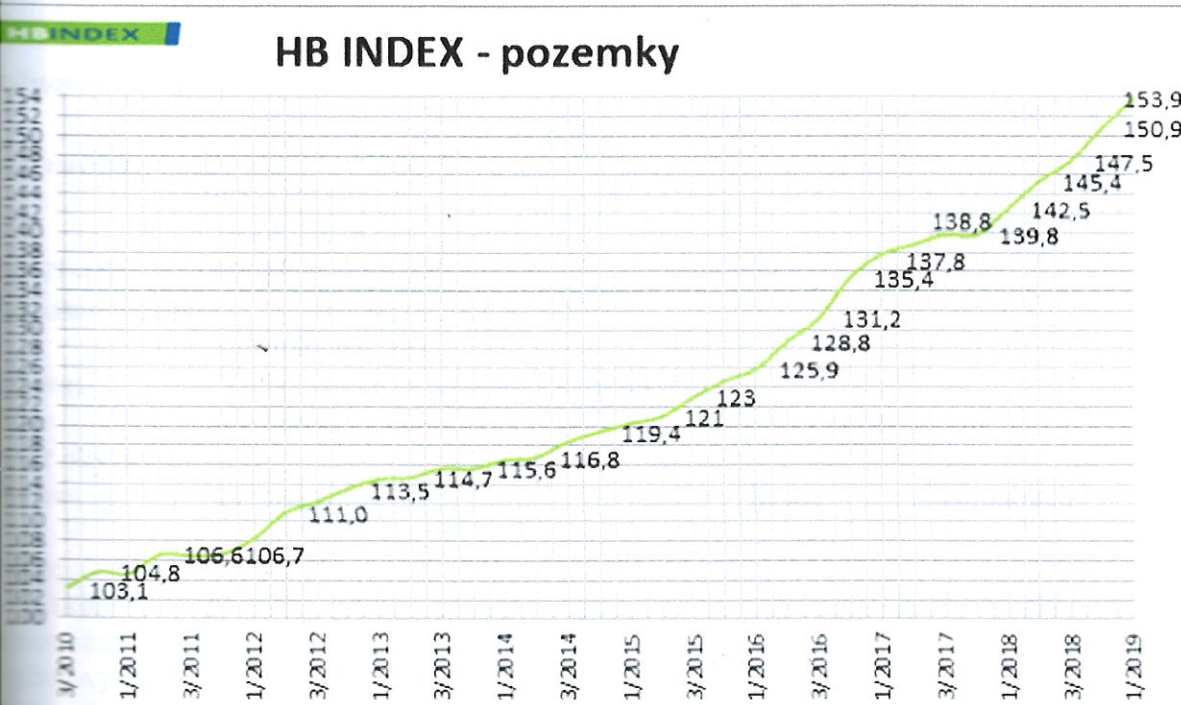
$$\text{Cena č. 136/1 – zjištěná cena:} \quad \quad \quad 558\,024,60 \text{ Kč}$$

#### 3) Ocenění porovnávací metodou

„Rodinné domy HB INDEX 1Q 2019 – Rodinné domy: „Index cen rodinných domů zaznamenal se svými 2,5 % nadprůměrný růst. Potvrzuje tedy fakt, o přesunu poptávky z drahých domů v centru města do levnějších rodinných domů za městem. Stavebníky dlouhodobě nejvíce trápí nedostatek stavebních kapacit a materiálů. Přetrvává zájem také o starší rodinné domy ve stabilizovaných lokalitách s dobrou dostupností. Co se týče developerských projektů, nejvíce se zaměřují ve Středočeském kraji. Oblíbenými typy staveb se stávají dřevostavby a jednopatrové domy typu bungalov,“ říká k vývoji na trhu rodinných domů Němeček.



**Pozemky** HB INDEX 1Q 2019 – Pozemky: „Tempo růstu cen pozemků je obdobné jako předchozích čtvrtletích. Poptávka dlouhodobě přesahuje nabídku, zájem o koupi pozemku v okolí Prahy roste. V poslední době také můžeme díky nízkým cenám pozorovat zájem o pozemky s různými nedostatky, jako například umístěním ve svahu či se špatnou orientací ke světovým stranám,“ uzavírá Němeček.

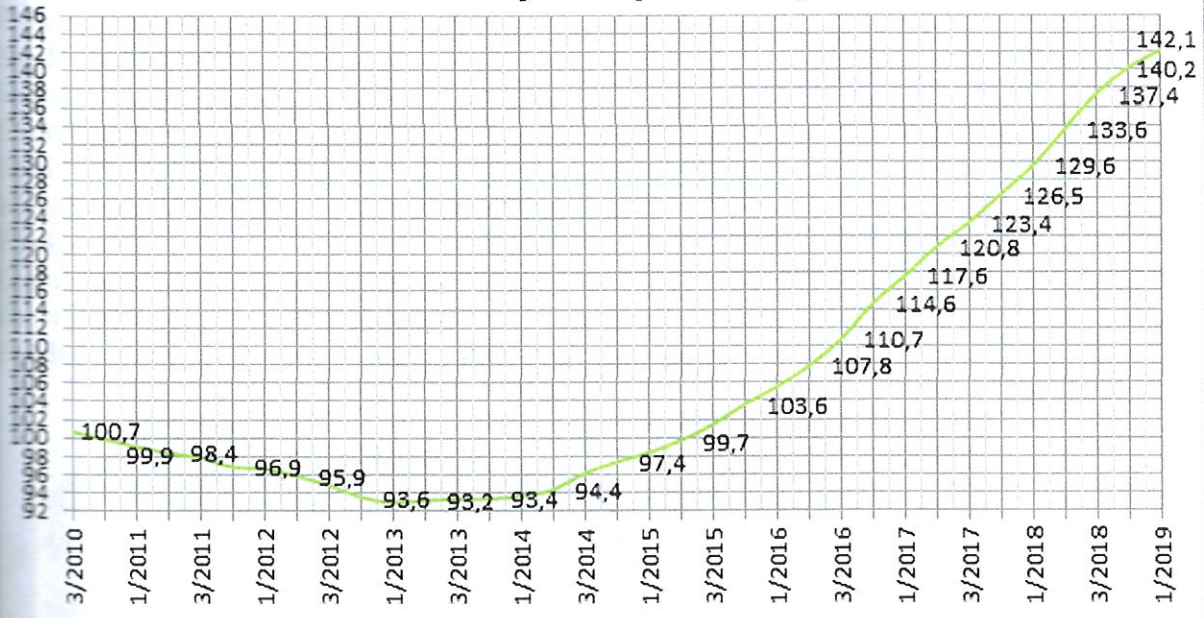


**Bytové jednotky** HB INDEX 1Q 2019 – Bytové jednotky: „Tempo růstu cen bytů klesalo a bylo nižší od roku 2015, meziroční růst tedy klesl po delší době pod hranici 10 %. Mírné zdražování ale ještě dotklo většiny krajů, nejvýrazněji pak Jihočeského a Olomouckého kraje. V Středočeském kraji ceny bytů stagnovaly, v Ústeckém kraji dokonce došlo k mírnému poklesu. Ceny starších panelových bytů rostly prakticky stejným tempem jako cihlové, největší zájem je

dlouhodobě o byt 2+1, 2+kk. Co se týče vývoje cen bytů v Praze, poptávka se stále přesouvá z okrajových částí Prahy do Středočeského kraje. Nabídka pražských bytů je při stoupajících cenách nedostačující. Trvá oblíbenost malometrážních bytů, zejména kvůli poptávce ze strany singles a investorů. V širším centru Prahy novostavby dosahují průměrné ceny přes 105.000 Kč/m<sup>2</sup>,“ uvádí Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitosti Hypoteční banky.

**HBINDEX**

**HB INDEX - bytové jednotky**



**Jednotka 3+1, Vrchoslavice**

**Kód nabídky:** IDNES-373995@15  
 W81-373995@17  
 373995@6

**MoniT-ID:** 1B2615

**Nabídková cena:** 980 000,- Kč vč. DPH  
 (včetně provize)

**Adresa:** Vrchoslavice, Vrchoslavice, okres Prostějov

**Obec:** Vrchoslavice

**Číslo obce:** 590193

**Pačet obyvatel:** 611

**Okres:** Prostějov

**Kraj:** Olomoucký

**Popis:**  
 Exkluzivně nabízíme prodej pěkného bytu 3+1 s balkónem, předzahrádkou, zahradou a samostatně oploceným zahradním domkem s pergolou a posezením. Byt je po částečné rekonstrukci s plastovými okny, francouzským oknem a nachází se v cihlovém domě v obci Vrchoslavice. Možnost využití půdního prostoru a k bytu náleží prostornější sklep o výměře cca m<sup>2</sup>. Zahrada je o výměře cca 300 m<sup>2</sup>. Počet parkovacích míst: 2

**Celková plocha:** 80 m<sup>2</sup>

**Dispozice bytu:** 3+1

**Umístění nemovitosti:** klidná část obce

ruh nemovitosti: byt  
etrový/přízemní: přízemní  
ruh konstrukce: cihlová  
av objektu: po rekonstrukci  
jekt je zařízen: částečně  
slo podlaží: 1  
čet nadzemních podlaží: 2  
čet podzemních podlaží: 1  
čet místností: 6  
ruh vlastnictví: osobní  
da: dálkový vodovod  
ktřina: 230V  
n: plynovod  
nalizace: veřejná kanalizace  
kování: parkovací stání  
locení: ano  
prava: silnice  
slušenství: balkón, sklep, zahrada, garáž



ntka 3+1, Doloplazy

ní server: Reality IDnes

Kód nabídky: IDNES-111818



<https://reality.idnes.cz>

**MoniT-ID:** 5E592B

**Nabídková cena:** 1 380 000,- Kč vč. DPH  
Poznámka k ceně:, včetně provize RK

**Adresa:** Doloplazy, okres Prostějov

**Obec:** Doloplazy

**Číslo obce:** 589454

**Počet obyvatel:** 540

**Kraj:** Prostějov

**Kraj:** Olomoucký

**Popis:**

BYT> Nabízíme k prodeji pěkný byt 3+1 v Doloplazích u Prostějova. Nabízíme k prodeji pěkný byt 3+1 v Doloplazích u Prostějova. Obec Doloplazy se nachází cca 20 km jižně od Prostějova. Lze využít autobusového, vlakového spojení nebo nedalekého sjezdu z dálnice (Brno-Olomouc, Brno-  
lin). Byt se nachází v panelovém domě ve 4. NP bez výtahu. U domu je velké parkoviště. V bytě je kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj s lodžií, ložnice, pokoj a koupelna, WC. Jádro je z  
makartu. K dispozici od 1.3. 2019. Doporučujeme prohlídku. Financování nemovitostí zajišťujeme  
lastním partnerem bez poplatku. Do konce února 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera  
rokové sazby od 2,59 % p. a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

**Žitná plocha:** 70 m<sup>2</sup>

**Dispozice bytu:** 3+1

**Druh nemovitosti:** byt

**Druh konstrukce:** panelová

**Stav objektu:** dobrý

**Číslo podlaží:** 4

**Počet nadzemních podlaží:** 4

**Druh vlastnictví:** osobní

**Elektrina:** 230V





### Bytová jednotka 3+1, Němčice nad Hanou

**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>  
**Nabídková cena:** 1 290 000,- Kč vč. DPH  
**Adresa:** Lomená, Němčice nad Hanou  
**Obec:** Němčice nad Hanou  
**Počet obyvatel:** 2 006  
**Okres:** Prostějov

**Kód nabídky:** IDNES-73/3558

**MoniT-ID:** 5927BC

**Číslo obce:** 589756

**Kraj:** Olomoucký

#### Popis:

BYT> Prodej pěkného bytu 3+1 po rekonstrukci, Němčice nad Hanou Nabízíme exkluzivně k prodeji pěkný byt 3+1 po celkové rekonstrukci o výměře 64,41 m<sup>2</sup> v Němčicích nad Hanou. Byt má nové zděné jádro se samostatnou koupelnou a WC. Rekonstrukce proběhla v roce 2016, a to včetně podlah a všech rozvodů v bytě. Vyměněny byly také stupačky v domě. Okna byla vyměněna za plastová už dříve v roce 2013. Byt se nachází ve 4. NP panelového domu, který byl v roce 2016 také rekonstruován (rozvody, zateplení, fasáda). K bytu náleží ještě sklep a možnost užívání sušárny a kočárkárny. Dům se nachází v klidné okrajové části na ulici Lomená. Přímo před domem se nachází park, který je velmi příjemným místem k odpočinku, ale také ke cvičení na spotovním hřišti. V Němčicích je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská škola, základní škola, poliklinika, pošta, kino, divadlo, 2 supermarkety, restaurace, knihovna, policie, hasiči, víceúčelová sportovní hala (squash, tenis, posilovna, volejbal, atd) a mnoho dalšího. Celkově je ve městě pořádáno hodně kulturních akcí. A do centra Nemčic není problém dojet z bytu pěšky. Němčice nad Hanou jsou malé město se 2000 obyvateli nacházející se mezi Vyškovem, Prostějovem a Kroměříží. Do všech těchto měst je dobré spojení autem (ve vedlejší obci nájezd na dálnici), ale i autobusem (IDS) a vlakem. Například do Vyškova je to autem 15 - 20 minut. Nájemné jsou velice nízké měsíční náklady na bydlení, přibližně 3.800,- Kč a to při plném vytížení domu. V případě zájmu můžeme pomoci s financováním. Pokud vás byt zaujal, neváhejte mě kontaktovat pro bližší informace, případně domluvení osobní prohlídky.

**Úžitná plocha:** 64 m<sup>2</sup>  
**Dispozice bytu:** 3+1  
**Druh nemovitosti:** byt  
**Druh konstrukce:** panelová  
**Stav objektu:** po rekonstrukci  
**Objekt je zařízen:** ne

**Číslo podlaží:** 4  
**Druh vlastnictví:** osobní  
**Třída ENB:** třída D – méně úsporná  
**Razvody:** internet  
**Prislušenství:** sklep



### Jednotka 3+1, Želeč

**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>  
**Nabídková cena:** 1 500 000,- Kč vč. DPH

**Kód nabídky:** IDNES-692/1466  
**MoniT-ID:** 573C92

**Adresa:** Želeč, okres Prostějov  
**Obec:** Želeč  
**Číslo obce:** 590240  
**Číslo obyvatel:** 546  
**Kraj:** Olomoucký  
**Město:** Prostějov

**Popis:**  
BYT> Byt 3+1 s garáží a zahradou v Želči Nabídka slunného bytu 3+1 v čtyřbytovém domě v Želči. Jedná se o příjemný a sympatický byt v 1. patře domu a k bytové jednotce přísluší zděná zahrada, letní posezení a zahrada. Podlahová dispozice bytu je následující : do bytu se vstupuje prostřednictvím chodby, v níž je situován kotel na TP, vytápějíci byt. Vpravo jsou dvě místnosti, ložnice a dětský pokoj, vlevo pak kuchyň a obývací pokoj. Místnosti nejsou průchozí, v chodbě též přístup do samostatné koupelny s vanou a na samostatné WC. Sklepní kóje v podzemním podlaží je možností. Koupelna prošla v nedávné době rekonstrukcí a technický stav bytu je velmi dobrý, byt stojí v centru obce, má rozlehlou předzahradu a dvůr, na němž je možné parkování, avšak jak bylo popsáno, k bytu patří garáž. Hned za garáží je zbudováno příjemné letní posezení pod pergolou a pro zájemce o zahrádkářskou činnost je zde zahrada s oplocením a brankou v zadní části. Nabídka tohoto zajímavého bytu v obci, vzdálené jen 3 km od exitu dálnice ( Drysice, Ivanovice) je možné po předběžné dohodě kdykoliv, zajímavostí jsou i nízké náklady na provoz bytu ( 500 Kč měsíčně fond oprav + spotřeba el. energie a vody).

územní plocha: 82 m<sup>2</sup>  
poloha bytu: 3+1  
typ nemovitosti: byt  
typ konstrukce: cihlová  
stav objektu: dobrý  
objekt je zařízen: částečně  
počet podlaží: 2  
typ vlastnictví: osobní  
třída ENB: třída G – mimořádně neekonomická  
zařízenství: sklep, garáž



### Byt 3+1, Nezamyslice

webový server: Reality IDnes

<https://reality.idnes.cz>

odhadovaná cena: 1 272 600,- Kč vč. DPH

Poznámka k ceně: včetně provize a právních služeb

Adresa: Nezamyslice, okres Prostějov

Adresa: Nezamyslice

počet obyvatel: 1 491

Adresa: Prostějov

Kód nabídky: IDNES-058-N03081

MoniT-ID: 5E916B

Číslo obce: 589764

Kraj: Olomoucký

**BYT**> Prodej bytu 3+1 v OV, 72 m<sup>2</sup> v obci Nezamyslice. Exkluzivně nabízíme k prodeji cihlový byt 3+1, 72 m<sup>2</sup> s posezením na dvorku v obci Nezamyslice. Byt se nachází ve 2. NP/2. NP. Konstrukce bytu proběhla před 5 lety - nová plastová okna se žaluziemi, plovoucí podlahy, dvě koupelny. V jedné koupelně je umístěna vana a nový plynový kotel. Ve druhé koupelně je sprchový koutek, WC, pračka. Dispozice bytu: předsíň (3.4 m<sup>2</sup>), koupelna se sprchovým koutem (4.7 m<sup>2</sup>), koupelna s vanou (4.7 m<sup>2</sup>), kuchyně (14.7 m<sup>2</sup>), dětský pokoj (17 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (18.5 m<sup>2</sup>), ložnice (8.5 m<sup>2</sup>). Vytápění i ohřev vody plynovým kotlem. Voda obecní i studna. Vodu ze studny lze napojit na pračku a WC. Možnost využití půdy. Na dvorku je posezení s udrnou a dílna. Koupelna se sprchovým koutem a WC je postavena před 10 lety. V obci se nachází školka, škola, zdravotní středisko, obchod, nové koupaliště, nově postavený relaxačně sportovní areál, OÚ, pošta. V blízkosti cyklostezky, které jsou vhodné ke sportu i procházkám po blízkém i vzdálenějším okolí. Dobré autobusové i vlakové spojení do nejbližších měst - Vyškov, Prostějov, Přerov. Nedaleko se nachází dálnice D1. V případě více zájemců proběhne tzv. aukce. Zdarma zajišťujeme finanční poradenství a zařídíme Vám financování Vaší nové nemovitosti.

<b>celková plocha:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>dispozice bytu:</b>	3+1
<b>typ nemovitosti:</b>	byt
<b>typ konstrukce:</b>	cihlová
<b>stav objektu:</b>	dobrý
<b>počet podlaží:</b>	2
<b>počet nadzemních podlaží:</b>	2
<b>typ vlastnictví:</b>	osobní
<b>tržní cena ENB:</b>	třída G – mimořádně nevhodná
<b>napětí:</b>	230V
<b>zařízení:</b>	zdravotnická zařízení, pošta, supermarket, škola, školka
<b>sklep:</b>	sklep





### Jednotka 3+1, Nezamyslice

**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-00128

**MoniT-ID:** 565B29

**Nabídková cena:** 1 000 000,- Kč vč. DPH

Poznámka k ceně: cena bez daně z nabytí

**Adresa:** 1. máje, Nezamyslice

**Obec:** Nezamyslice

**Číslo obce:** 589764

**Počet obyvatel:** 1 496

**Okres:** Prostějov

**Kraj:** Olomoucký

### Popis:

BYT> Prodej, Byty 3+1, 68m<sup>2</sup> - Nezamyslice Nabízíme k prodeji prostorný, pěkný byt 3+1 ve 2. patře bytového domu, v okrajové klidné části Nezamyslic. Byt má 3 samostatné pokoje (10,5 m<sup>2</sup>, 16,5 m<sup>2</sup> a 20m<sup>2</sup>), prostornou předsíň a 2 velké sklepy v suterénu domu. Byt je po částečné rekonstrukci – plastová okna, vlastní vytápění – plynový kotel, v pokojích dřevěné parkety, v koupelně keramická dlažba s rohovou vanou. Jádru v bytě je vyzděné. V roce 2015 proběhla rekonstrukce celé střechy. K bytu náleží rovněž menší užitková zahrádka s příjemným posezením a parkovací stání před domem.

**Užitná plocha:** 68 m<sup>2</sup>

**Dispozice bytu:** 3+1

**Druh nemovitosti:** byt

**Druh konstrukce:** cihlová

**Stav objektu:** udržovaný

**Číslo podlaží:** 2

**Druh vlastnictví:** osobní

**Třída ENB:** třída G – mimořádně nevhodná

**Elektřina:** 230V



**nam porovnávaných objektů:**

ev				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	$K_{znalce}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
otka 3+1, Vrchoslavice				980 000,- Kč	80,00 m²
1,00	1,48	1,00	0,90	16 317,- Kč	1,0
otka 3+1, Doloplazy				1 380 000,- Kč	70,00 m²
0,95	1,00	0,90	0,90	15 170,14 Kč	1,0
otka 3+1, Němčice nad Hanou				1 290 000,68 Kč	64,00 m²
0,90	1,04	1,00	0,90	16 979,63 Kč	1,0
otka 3+1, Želeč				1 499 999,94 Kč	82,00 m²
0,95	1,04	1,00	0,90	16 265,85 Kč	1,0
otka 3+1, Nezamyslice				1 272 600,- Kč	72,00 m²
0,95	1,00	1,00	0,90	15 112,13 Kč	1,0
otka 3+1, Nezamyslice				999 999,96 Kč	68,00 m²
0,95	1,04	1,00	0,90	13 076,47 Kč	1,0

de  $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.} \times K_{znalce})$

imální jednotková cena za m²:	13 076,47 Kč
ěrná jednotková cena za m² ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	15 486,87 Kč
imální jednotková cena za m²:	16 979,63 Kč

**rovení porovnávací hodnoty:**

rovená jednotková cena za m²:	15 486,87 Kč
otkové množství:	× 94,47 m²
vnávací hodnota:	= 1 463 044,61 Kč
<b>edná porovnávací hodnota:</b>	<b>1 463 040,- Kč</b>

## C. Rekapitulace

V obci Vrchoslavice a srovnatelných lokalitách byla nabídka obdobných srovnatelných nemovitostí pohybující se v relacích od 0,98 mil. do 1,5 mil. v závislosti na technickém stavu objektů ( v závislosti na stáří, konstrukcích, vybavenosti ), poloze, doplňkových objektů a též velikosti využitelných pozemků. Srovnávací hodnota byla stanovena na základě kritérií velikostních, místa, časových, vybaveností a odborného odhadu znalce na 1 463 040,- Kč.

### Zdůvodnění obvyklé ceny:

Klady nemovitosti:

rodinný dům je napojen na dostupné inženýrské sítě v obci  
velká využitelnost společných částí ( garáž, prádelna, sklad ) a ostatních ( zemní sklep )  
velká zahrada  
klidná poloha  
dobrá dostupnost Vyškova, Kroměříže, Prostějova i D1

Zápory nemovitosti:

zásobování vodou jen z vlastní studny

Vzhledem k větší váze hodnoty porovnávací nad věcnou, na základě kladů a záporů nemovitostí a podle trendu a skutečností trhu, stanovuji obvyklou cenu nemovitostí - bytu 136/1 s příslušenstvím a pozemky ve výši 1 400 000,- Kč.

### Příslušenství bytů a nebytových prostorů a pozemky

Cena objektů podle cenového předpisu	26 465,93 Kč
Cena pozemků podle cenového předpisu	109 284,69 Kč

### Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	558 020,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 463 040,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**1 400 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmiliončtyřistatisíc Kč**

Ve Zdounkách 6.10. 2019

Ing. Slavomír Černý  
Cvrčovská 112  
768 02 Zdounky



## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.5.1994 č.j. Spr. 3 024/93 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4037/258/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4037/258/2019 podle připojené likvidace.



## Informace o jednotce

o jednotky	136/1
o jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
osob využití:	byt
lova:	<a href="#">č. p. 136</a>
astrální území:	<a href="#">Vrchoslavice (786381)</a>
o LV:	<a href="#">965</a>
lil na lečných částech:	985/2730

## Vlastníci, jiní oprávnění

vlastnické právo Podíl

ublík Jaroslav, Třásoňova 3972/6, 76701 Kroměříž

## Způsoby ochrany nemovitosti

sou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Obmezení vlastnického práva

raz zcizení a zatížení

stavní právo smluvní

## Jiné zápisy

sou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

movitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální  
ovíště Prostějov](#)

razené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.10.2019 15:00:00.

04 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
ní určená katastrálními úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">7782</a>
Obec:	<a href="#">Vrchoslavice [590193]2</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vrchoslavice [786381]</a>
Číslo LV:	<a href="#">73</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	407
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 136</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kočí Martina, Cyrila Boudy 4027/4, 79604 Prostějov	301/2730
Sedláček Libor, č. p. 96, 79826 Doloplazy	722/1365
Štrublík Jaroslav, Třasoňova 3972/6, 76701 Kroměříž	985/2730

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov2](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.10.2019 15:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">779/2</a>
Obec:	<a href="#">Vrchoslavice [590193]</a> <a href="#">/2</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vrchoslavice [786381]</a>
Číslo LV:	<a href="#">73</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	552
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kočí Martina, Cyrila Boudy 4027/4, 79604 Prostějov	301/2730
Sedláček Libor, č. p. 96, 79826 Doloplazy	722/1365
Štrublík Jaroslav, Třasoňova 3972/6, 76701 Kroměříž	985/2730

## Způsob ochrany nemovitosti

Název  
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">30100/2</a>	552

## Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

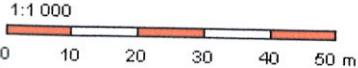
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.10.2019 15:00:00.

Katastrální mapa Vrchoslavice 1 : 1 000

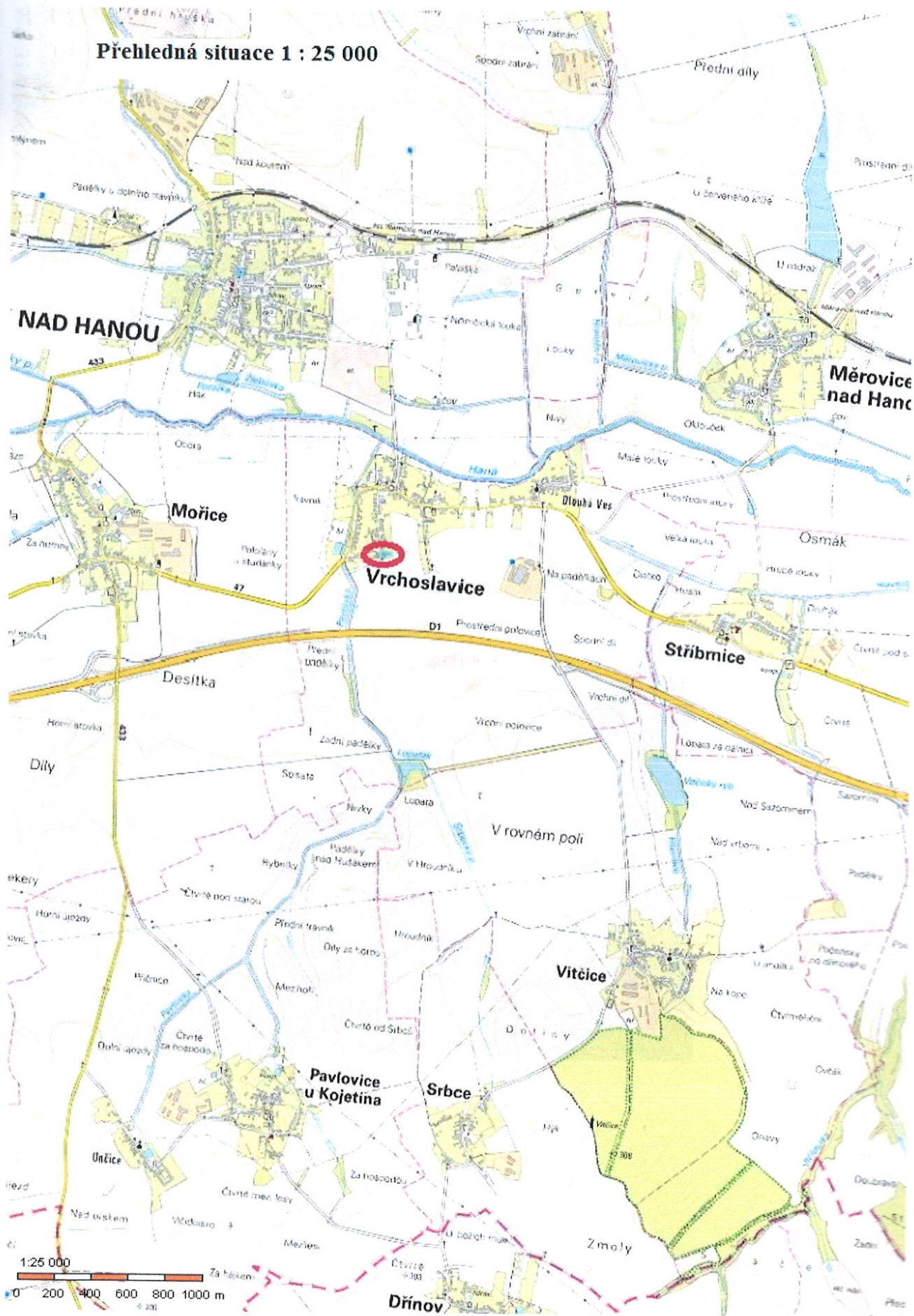
Pargán



Katastrální mapa Vrchoslavice 1 : 5 000



**Přehledná situace 1 : 25 000**





MAPY.CZ

Plánování: 65 Moje mapy

X Zavřít



PAKOVÁNÁ 30 POHLED

### Vrchoslavice 136, Vrchoslavice

Vrchoslavice 136  
789 27 Vrchoslavice  
okres Prosejov, Olomoucký kraj, Česko

Do plánování Uložte Sdílet Těm na výje

Počasi: 9°

**Další odkazy:**  
Informace o parcelě v Katastru nemovitostí

GPS

Dolněk Adorčička Legánka Hložek Bělámpk English

## Fotodokumentace

