

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1211-47/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 rodinného domu č.p. 54 v části obce Hostěradice, v obci Hostěradice, který je součástí pozemku parc. č. st. 180 - zastavěná plocha a nádvoří a který tvoří funkční celek s parcelou č. 381/1 - zahrada, vše na LV 1034 pro katastrální území Hostěradice na Moravě zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovova 1621/19  
370 01 České Budějovice

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 123/2021-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>1 050 000 Kč</b>
---	---------------------

**Počet stran:** 50 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 15.4.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 27.4.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 rodinného domu č.p. 54 v části obce Hostěradice, v obci Hostěradice, který je součástí pozemku parc. č. st. 180 - zastavěná plocha a nádvoří a který tvoří funkční celek s parcelou č. 381/1 - zahrada, vše na LV 1034 pro katastrální území Hostěradice na Moravě zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 nemovitých věcí jako podkladu pro nedobrovolnou dražbu.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a bratra spoluvlastníka pana Lubomíra Komárka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihomoravskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 11.4.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a bratra spoluvlastníka pana Lubomíra Komárka, který umožnil provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jihomoravskereality.cz](http://www.jihomoravskereality.cz), apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Hostěradice, k.ú. Hostěradice na Moravě

Adresa nemovité věci: Hostěradice 54, 671 71 Hostěradice

#### Vlastnické a evidenční údaje

paní Kristýna Komárková, Hostěradice 54, 671 71 Hostěradice, LV: 1034, podíl: 1 / 4

pan Libor Komárek, Hostěradice 54, 671 71 Hostěradice, LV: 1034, podíl: 1 / 4

pan Marek Macko, Dvoulky 1137/51, 70030 Ostrava, Hrabůvka, LV: 1034, podíl:

2 / 4

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

#### Místopis

Obec Hostěradice je obec ležící severovýchodně od obce Znojmo v Jihomoravském kraji. Počet obyvatel je cca 1600 dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, nachází se zde potřebná občanská vybavenost - obecní úřad, základní škola, mateřská škola, pošta, obchod, hospoda, autobusová zastávka, benzínová pumpa a další. V obci je plná infrastruktura.

Objekt rodinného domu č.p. 54 se nachází v kmenové části obce Hostěradice přímo na obecní návsi v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Přejezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací, pozemek komunikace je ve vlastnictví obce Hostěradice. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území Míšovického potoka s nízkým rizikem výskytu povodně/záplavy.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

7638/86 Obec Hostěradice, č. p. 57, 67171 Hostěradice, ostatní plocha - ostatní komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 54 v části obce Hostěradice, který je součástí pozemku parc. č. st. 180 - zastavěná plocha a nádvoří a který tvoří funkční celek s parcelou č. 381/1 - zahrada, vše na LV 1034 pro katastrální území Hostěradice na Moravě zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Objekt rodinného domu je na půdorysu písmene „L”, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu bez provedené vestavby podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je skoro po celém obvodu oplocen, na hranici s pozemkem 178/2 oplocení chybí.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 70 let. Současná majitelka svůj podíl na nemovitosti získala v dědictví. Dle informací majitelky dům prošel částečnou rekonstrukcí v r.2010 (střešní krytina, plastová okna a vstupní dveře). Dům je užíván k trvalému bydlení. Běžná údržba není prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je zanedbaný.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 54
2. Stodola
3. Oceňované pozemky

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Rodinný dům č.p. 54
  - 1.2. Stodola
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Rodinný dům č.p. 54



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 54 v části obce Hostěradice, v obci Hostěradice
Adresa předmětu ocenění:	Hostěradice 54 671 71 Hostěradice
LV:	1034
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Hostěradice
Katastrální území:	Hostěradice na Moravě
Počet obyvatel:	1 603
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 584,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: 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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 469,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,670}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,931}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,704}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,978}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 54

Objekt rodinného domu je na půdorysu písmene „L”, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu bez provedené vestavby podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je skoro po celém obvodu oplocen, na hranici s pozemkem 178/2 oplocení chybí.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 70 let. Současná majitelka svůj podíl na nemovitosti získala v dědictví. Dle informací majitelky dům prošel částečnou rekonstrukcí v r.2010 (střešní krytina, plastová okna a vstupní dveře). Dům je užíván k trvalému bydlení. Běžná údržba není prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je velmi zanedbaný.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	141,96	3,50 m
	19,19	3,50 m
	54,15	3,00 m
sklep	54,15	2,30 m
podkroví a zastřešení	141,96	5,10 m
	54,15	4,30 m
<b>465,56 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(141,96)*(3,50) =	496,86
NP		(19,19)*(3,50) =	67,17
NP		(54,15)*(3,00) =	162,45

PP sklep	$(54,15) \cdot (2,30) =$	124,55
Z podkroví a zastřešení	$(141,96) \cdot (5,10/2) =$	362,00
Z	$(54,15) \cdot (4,30/2) =$	116,42

Obestavěný prostor - celkem: **1 329,45 m<sup>3</sup>**

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné základy	P	100
2. Zdivo	cihlové zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné stropy	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	keramická pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné, břizolit	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné	S	100
11. Schody	cihlové	S	100
12. Dveře	hladké plné	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberec, linoleum, dřevěná	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	lokální plynová a elektrická tělesa	S	100
17. Elektroinstalace	světelná	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu	S	100
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka se dřezem	S	100
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna	S	100
25. Záchod	1x splachovací záchod	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00

10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 91,07  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9107**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9107
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 750,57</b>
<b>Plná cena:</b> 1 329,45 m <sup>3</sup> * 4 750,57 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 315 645,29 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 72 / 130 = 55,4 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 55,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>2 816 777,80 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,978
Cena stavby CS	=	<b>2 754 808,69 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 54 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>2 754 808,69 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4

**Rodinný dům č.p. 54 - zjištěná cena** = **688 702,17 Kč**

## 2. Stodola

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ A  
 Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	74,75	3,50 m
zastřešení a podkroví	74,75	4,10 m
	<b>149,50 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP (74,75)*(3,50) =	261,63
Z	zastřešení a podkroví (74,75)*(4,10/2) =	153,24
Obestavěný prostor - celkem:		<b>414,87 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné základy	P	100
2. Obvodové stěny	cihlové a smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	klenba česká placka, ocelové nosníky s valenými klenbami	S	100
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	keramická pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště	chybí (pouze žebřík)	C	100
9. Dveře	dřevěné plné	S	100
10. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P 6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	P 30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S 19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S 10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S 6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S 1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S 4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C 3,80	100	0,00	0,00

9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					73,78
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7378</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7378
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 041,03</b>
<b>Plná cena:</b> 414,87 m <sup>3</sup> * 2 041,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>846 762,12 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 110 = 65,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 65,5 % / 100)	*	0,345
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>292 132,93 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,978
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>285 706,01 Kč</b>
<b>Stodola - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>285 706,01 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
<b>Stodola - zjištěná cena</b>	=	<b>71 426,50 Kč</b>

## 3. Oceňované pozemky

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v<sub>p</sub> = 1 671,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 671,00) / 1 671,00 = \mathbf{0,920}$$

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **0,931**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,050**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,931 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{0,978}$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	469,-	0,978		458,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	180	1 177	458,68	
	Redukční koeficient R = 0,920			421,99	496 682,23
§ 4 odst. 1	zahrada	381/1	494	458,68	
	Redukční koeficient R = 0,920			421,99	208 463,06
Stavební pozemky - celkem			1 671		<b>705 145,29</b>
<b>Oceňované pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>705 145,29 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4

**Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 176 286,32 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 54

##### Věcná hodnota dle THU

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 54 v části obce Hostěradice, v obci Hostěradice, který je součástí pozemku parc. č. st. 180 - zastavěná plocha a nádvoří a který tvoří funkční celek s parcelou č. 381/1 - zahrada, vše na LV 1034 pro katastrální území Hostěradice na Moravě zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo. Objekt rodinného domu je na půdorysu písmene „L”, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu bez provedené vestavby podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 4+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je skoro po celém obvodu oplocen, na hranici s pozemkem 178/2 oplocení chybí.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 70 let. Současná majitelka svůj podíl na nemovitosti získala v dědictví. Dle informací majitelky dům prošel částečnou rekonstrukcí v r.2010



(střešní krytina, plastová okna a vstupní dveře). Dům je užíván k trvalému bydlení. Běžná údržba není prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je velmi zanedbaný.

### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
sklep				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	40,60 m <sup>2</sup>	0,50	20,30 m <sup>2</sup>	
				<b>20,30 m<sup>2</sup></b>
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	21,69 m <sup>2</sup>	1,00	21,69 m <sup>2</sup>	
pokoj	13,20 m <sup>2</sup>	1,00	13,20 m <sup>2</sup>	
pokoj	14,55 m <sup>2</sup>	1,00	14,55 m <sup>2</sup>	
sklad	22,10 m <sup>2</sup>	1,00	22,10 m <sup>2</sup>	
kuchyně	17,20 m <sup>2</sup>	1,00	17,20 m <sup>2</sup>	
obývací pokoj	30,90 m <sup>2</sup>	1,00	30,90 m <sup>2</sup>	
schodiště	1,40 m <sup>2</sup>	1,00	1,40 m <sup>2</sup>	
				<b>121,04 m<sup>2</sup></b>
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	13,43 m <sup>2</sup>	1,00	13,43 m <sup>2</sup>	
WC	0,96 m <sup>2</sup>	1,00	0,96 m <sup>2</sup>	
				<b>14,39 m<sup>2</sup></b>
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	3,40 m <sup>2</sup>	1,00	3,40 m <sup>2</sup>	
pokoj	38,30 m <sup>2</sup>	1,00	38,30 m <sup>2</sup>	
				<b>41,70 m<sup>2</sup></b>
podkroví a zastřešení				0,00 m <sup>2</sup>
				0,00 m <sup>2</sup>
				<b>197,43 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
sklep	54,15	2,30 m
1.NP	141,96	3,50 m
	19,19	3,50 m
	54,15	3,00 m
podkroví a zastřešení	141,96	5,10 m
	54,15	4,30 m
	<b>465,56 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	sklep	(54,15)*(2,30) =	124,55
NP	1.NP	(141,96)*(3,50) =	496,86
NP		(19,19)*(3,50) =	67,17
NP		(54,15)*(3,00) =	162,45

Z	podkroví a zastřešení	$(141,96) \cdot (5,10/2) =$	362,00
Z		$(54,15) \cdot (4,30/2) =$	116,42
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 329,44 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné základy
2. Zdivo	cihlové a smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné stropy
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	keramická pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné, břizolit
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	cihlové
12. Dveře	hladké plné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	koberec, linoleum, dřevěná
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální plynová a elektrická tělesa
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka se dřezem
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	1x splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 329,44 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	7 976 643 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	430 739	430 739	5,69
2. Zdivo	23,40	1 866 534	1 866 534	24,66
3. Stropy	9,10	725 875	725 875	9,59
4. Střecha	5,40	430 739	430 739	5,69
5. Krytina	3,30	263 229	263 229	3,48
6. Klempířské konstrukce	0,80	63 813	63 813	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	486 575	486 575	6,43
8. Fasádní omítky	2,80	223 346	223 346	2,95
9. Vnější obklady	0,50	39 883	0	0,00

10. Vnitřní obklady	2,20	175 486	175 486	2,32
11. Schody	2,30	183 463	183 463	2,42
12. Dveře	3,20	255 253	255 253	3,37
13. Okna	5,10	406 809	406 809	5,37
14. Podlahy obytných místností	2,10	167 510	167 510	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,30	103 696	103 696	1,37
16. Vytápění	5,30	422 762	422 762	5,58
17. Elektroinstalace	4,20	335 019	335 019	4,43
18. Bleskosvod	0,60	47 860	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	231 323	231 323	3,06
20. Zdroj teplé vody	1,70	135 603	135 603	1,79
21. Instalace plynu	0,50	39 883	39 883	0,53
22. Kanalizace	2,70	215 369	215 369	2,85
23. Vybavení kuchyně	0,50	39 883	39 883	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,30	342 996	342 996	4,53
25. Záchod	0,30	23 930	23 930	0,32
26. Ostatní	4,00	319 066	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 569 834 Kč	
Množství			1 329,44 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 694 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	215
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	197
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 329,44
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 694
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 694
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 569 834
Stáří	roků	72
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	55,40
Vlastnický podíl	*	1 / 4
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>844 036</b>

## 1.2. Stodola

Věcná hodnota dle THU

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m <sup>2</sup>
zastřešení a podkroví	0,00 m <sup>2</sup>
	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	74,75	3,50 m
zastřešení a podkroví	74,75	4,10 m

---

**149,50 m<sup>2</sup>****Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(74,75) \cdot (3,50) =$	261,63
Z	zastřešení a podkroví	$(74,75) \cdot (4,10/2) =$	153,24
Obestavěný prostor - celkem:			<b>414,86 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné základy
2. Obvodové stěny	cihlové a smíšené zdivo
3. Stropy	klenba česká placka, ocelové nosníky s valenými klenbami
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	keramická pálená taška
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné omítky
8. Schodiště	chybí (pouze žebřík)
9. Dveře	dřevěné plné
10. Okna	dřevěná jednoduchá
11. Podlahy	dlažba
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	1 700 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	414,86 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	705 266 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	43 727	43 727	6,44
2. Obvodové stěny	30,40	214 401	214 401	31,60
3. Stropy	19,30	136 116	136 116	20,06
4. Krov	10,80	76 169	76 169	11,23
5. Krytina	6,90	48 663	48 663	7,17
6. Klempířské práce	1,90	13 400	13 400	1,98
7. Úprava povrchů	4,90	34 558	34 558	5,09
8. Schodiště	3,80	26 800	0	0,00
9. Dveře	3,10	21 863	21 863	3,22
10. Okna	1,00	7 053	7 053	1,04
11. Podlahy	6,80	47 958	47 958	7,07
12. Elektroinstalace	4,90	34 558	34 558	5,09
Upravená reprodukční cena			678 466 Kč	
Množství			414,86 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 635 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ] 75

Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	414,86
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 635
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 635
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	678 300
Stáří	roků	72
Další životnost	roků	38
Opotřebení	%	65,50
Vlastnický podíl	*	1 / 4
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>58 503</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Oceňované pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Hostěradice a okolí se pohybuje v rozmezí 1500,- až 2000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 1600,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	180	1 177	1 600,00	1 / 4	470 800
zahrada	381/1	494	1 600,00	1 / 4	197 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 671</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>668 400</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Rodinný dům č.p. 54

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	197,43 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 744,30 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	290,05 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 671,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	RD v obci Šanov
<b>Lokalita:</b>	zastavěná část obce Šanov, obec Šanov

**Popis:** Nemovitost leží v obci Šanov, která leží 36 km od města Znojma a vzdálený 16 km od rakouských hranic. V obci se nachází mateřská škola. Obcí prochází cyklostezka a naučná stezka Údolím lásky.

Topení je řešeno plynovým vytápěním. V domě je zavedená elektřina, voda z místního řádu, v současné době není v domě zavedená kanalizace, přípojka je však připravená k napojení před domem.

Průjezdem, kde můžete zaparkovat svůj vůz, je řešen vstup do domu. Při vstupu se společně ocitnete na verandě, kde společně vejde do průchozích dvou pokojů a ložnice, na druhé straně verandy se dále nachází samostatná kuchyně, koupelna a komora. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a to výměnou oken za plastová.

**Podlaží:** 1

**Dispozice:** 4+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 358,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 810,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - menší 0,90

K3 Poloha - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.4.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 660 000	140,00	19 000	1,02	19 380

**Název:** RD v obci Skalice

**Lokalita:** zastavěná část obce Skalice, obec Skalice

**Popis:** Dispoziční řešení 4+kk, chodba, koupelna, wc, prosklená veranda. Vinný sklep, uzavřený dvůr, hospodářské místnosti, vjezd využívaný jako garáž, 2 x zahrada, studna. Veškeré inženýrské sítě. Zatepleno, plastová okna a dveře.

**Podlaží:** 1

**Dispozice:** 4+kk

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 735,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 594,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.4.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	120,00	29 167	0,84	24 500

**Název: RD v obci Mackovice****Lokalita:** zastavěná část obce Mackovice, obec Mackovice**Popis:** Nemovitost se nachází v obci Mackovice, 12 km od města Miroslav a 20 km od Pohořelic. Rodinný dům v řadové zástavbě se zahradou, garáží, dílnou a hospodářskou částí, která navazuje na obytnou část.

Obytná část je obyvatelná, dispozičně 3+1, má dvě koupelny a 3 toalety, po rekonstrukci. Okna jsou plastová - do ulice a v kuchyni, ostatní čekají na výměnu. Uzavřený dvůr, klenutý sklep, garáž, dílna a veranda. Průjezdem lze projet do prostorného dvora a zaparkovat zde více než jedno auto.

Rovinatá zahrada je dost velká pro pěstování zeleniny nebo vytvoření místa k relaxaci po jejím zatravnění.

**Podlaží:** 1**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 708,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor:** 1 600,00 m<sup>3</sup>**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,95
K3 Poloha - mírně horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.4.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	180,00	22 167	0,90	19 950

Minimální jednotková porovnávací cena	19 380 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 277 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	24 500 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>21 277 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	197,43 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota – podíl id. 1/1</b>	<b>4 200 718 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 54	688 702,- Kč
2. Stodola	71 427,- Kč
3. Oceňované pozemky	176 286,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 936 415,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 936 420,- Kč**

slovy: Devětsetřicetšesttisícčtyřistadvacet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**936 420 Kč**

slovy: Devětsetřicetšesttisícčtyřistadvacet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům č.p. 54	844 036,- Kč
1.2. Stodola	58 503,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>902 539,- Kč</b>
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Oceňované pozemky	668 400,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Rodinný dům č.p. 54 – podíl id. 1/1	4 200 718,- Kč

Porovnávací hodnota – podíl id. 1/1	4 200 718 Kč
Věcná hodnota	1 570 940 Kč
z toho hodnota pozemku	668 400 Kč



## **Silné stránky**

---

- + poloha nemovitosti v centru obce
- + velikost pozemku

## **Slabé stránky**

---

- zanedbaná běžná údržba v objektu RD

### **TRŽNÍ HODNOTA**

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**1 050 000 Kč**

slovy: jedenmilionpadesáttisíckorunčeských

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Hostěradice a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před RD na příjezdové komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním a byla stanovena s ohledem na výši oceňovaného spoluvlastnického podílu. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé slovy: jedenmilionpadesáttisíckorunčeských	<b>1 050 000 Kč</b>
---	---------------------

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. ¼ oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.050.000,- Kč.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovcova 1621/19**

**370 01 České Budějovice**

Ing. Kristýna Sirová, Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1211-47/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 27.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 15.4.2022	1
Fotodokumentace ze dne 11.4.2022	13

## Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 18:15:02

Okres: CE0647 Znojmo

Obec: 594113 Hostěradice

Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě

List vlastnictví: 1034

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Komárek Libor, č.p. 54, 67171 Hostěradice		1/4
Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice		1/4
Macko Marek, Dvouletky 1137/51, Brabůvka, 70030 Ostrava		2/4

#### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	180	1177	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hostěradice, č.p. 54, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 180					
	381/1	494	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 1.100.000,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, ŘČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Komárek Libor, č.p. 54, 67171 Hostěradice, ŘČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0884642001/1 ze dne 20.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-5066/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 1.100.000,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, ŘČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, ŘČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0884642001/1 ze dne 20.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-5066/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jižomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021 (strana 1)

## Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 18:15:02

Okres: CE0647 Enojmo Obec: 594113 Hostěradice  
Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě List vlastnictví: 1034  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 660.000,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Komárek Libor, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. 0884642001/1 ze dne 20.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-5066/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 660.000,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. 0884642001/1 ze dne 20.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-5066/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### D Poznámky a další obdobné údaje

##### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2727/19-22 k 16 EXE 509/2019-9 ze dne 06.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019 15:06:11. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-11921/2019-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice,  
RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jižomoravský kraj, Katastrální pracoviště Enojmo, kód: 713.  
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021 (strana 2)



## Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 18:15:02

Okres: CE0647 Enojmo

Obec: 594113 Hostěradice

Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě

List vlastnictví: 1034

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

#### Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-2727/2019 -43 ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2019 12:45:48. Zápis proveden dne 11.04.2019; uloženo na prac. Enojmo E-2401/2019-713

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4475/2019 -10 ze dne 12.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 17:49:54. Zápis proveden dne 16.04.2019; uloženo na prac. Brno-venkov E-4578/2019-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice,

RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Brno-venkov 137Ex-4475/2019 -19 ze dne 23.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2019 18:24:17. Zápis proveden dne 26.04.2019; uloženo na prac. Enojmo E-2662/2019-713

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-11315/2019 -11 ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 16:55:49. Zápis proveden dne 23.09.2019; uloženo na prac. Brno-venkov E-14703/2019-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl 1/4

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice,

RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-11315/2019 -21 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2019 17:20:40. Zápis proveden dne 26.09.2019; uloženo na prac. Enojmo E-6873/2019-713

#### o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jižomoravský kraj, Katastrální pracoviště Enojmo, kód: 713.

strana 3

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021 (strana 3)

## Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 18:15:02

Okres: CE0647 Znojmo Obec: 594113 Hostěradice  
Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě List vlastnictví: 1034  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-1450/2019 -14 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2019 16:10:03. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Brno-město E-13541/2019-702

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 097 EX-1450/2019 -16 ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 16:11:49. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Znojmo E-6746/2019-713

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-35880/2019 -17 ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 11:45:34. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Znojmo E-9135/2019-713

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-35880/2019 -24 ze dne 25.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 11:45:34. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Znojmo E-9135/2019-713

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 3 č.j. 091 EX-06042/2020 -007 ze dne 02.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 21:01:19. Zápis proveden dne 04.09.2020; uloženo na prac. Znojmo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 4

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021 (strana 4)



## Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 18:15:02

Okres: CE0647 Enojmo Obec: 594113 Hostěradice  
Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě List vlastnictví: 1034  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

E-6554/2020-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu 1/4**

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice,

RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 čj. 091  
EX-06042/2020 -011 ze dne 02.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
02.09.2020 21:01:19. Zápis proveden dne 04.09.2020; uloženo na prac. Enojmo  
E-6554/2020-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203  
Ex-05571/2021 -6 ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021  
09:56:39. Zápis proveden dne 15.03.2021; uloženo na prac. Enojmo  
E-1681/2021-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/4**

Povinnost k

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice,

RČ/IČO:

Parcela: St. 180, Parcela: 381/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-  
05571/2021 -15 ze dne 11.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021  
09:56:39. Zápis proveden dne 15.03.2021; uloženo na prac. Enojmo  
E-1681/2021-713

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Enojmě, č.j. 13 D 1641/2014-190 ze dne  
22.08.2016. Právní moc ke dni 10.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2016  
14:34:46. Zápis proveden dne 23.09.2016.

V-10112/2016-713

Pro: Komárek Libor, č.p. 54, 67171 Hostěradice

RČ/IČO:

Komárková Kristýna, č.p. 54, 67171 Hostěradice

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-  
18593/2018 -47 ze dne 31.10.2018. Právní moc ke dni 28.11.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 17.12.2018 15:36:13. Zápis proveden dne 08.01.2019.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Enojmo, kód: 713.  
strana 5

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021 (strana 5)

## Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.10.2021

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2021 18:15:02

Okres: CE0647 Znojmo

Obec: 594113 Hostěradice

Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě

List vlastnictví: 1034

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

#### Listina

Pro: Macko Marek, Dvouletky 1137/51, Hrabůvka, 70030 Ostrava V-12361/2018-713  
RČ/IČO:

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-35880/2019 -84 ze dne 03.02.2021. Právní moc ke dni 27.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021 10:03:07. Zápis proveden dne 09.04.2021.

Pro: Macko Marek, Dvouletky 1137/51, Hrabůvka, 70030 Ostrava V-2628/2021-713  
RČ/IČO:

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
381/1	00100	105
	06200	389

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

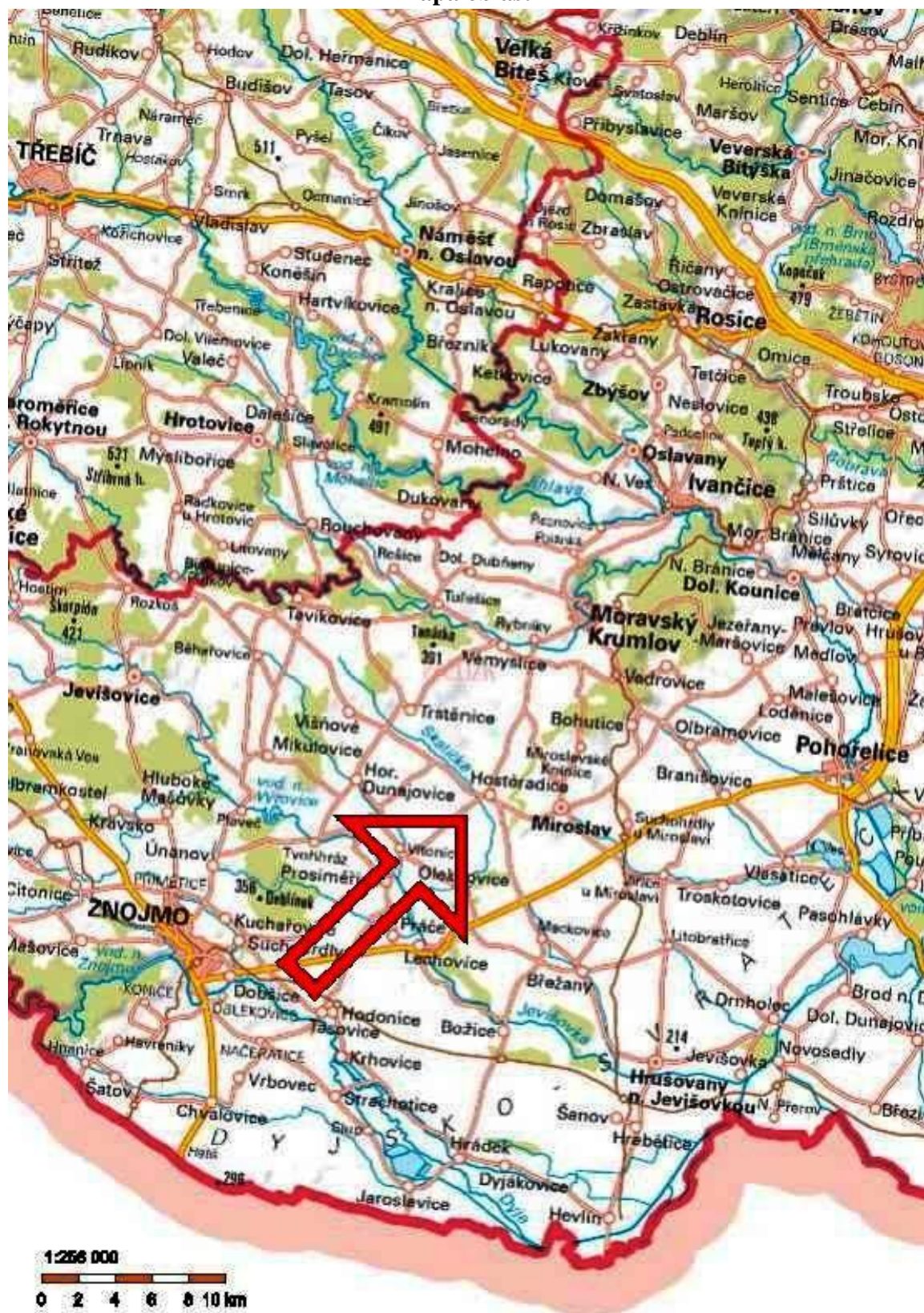
Vyhotoveno: 19.10.2021 18:32:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



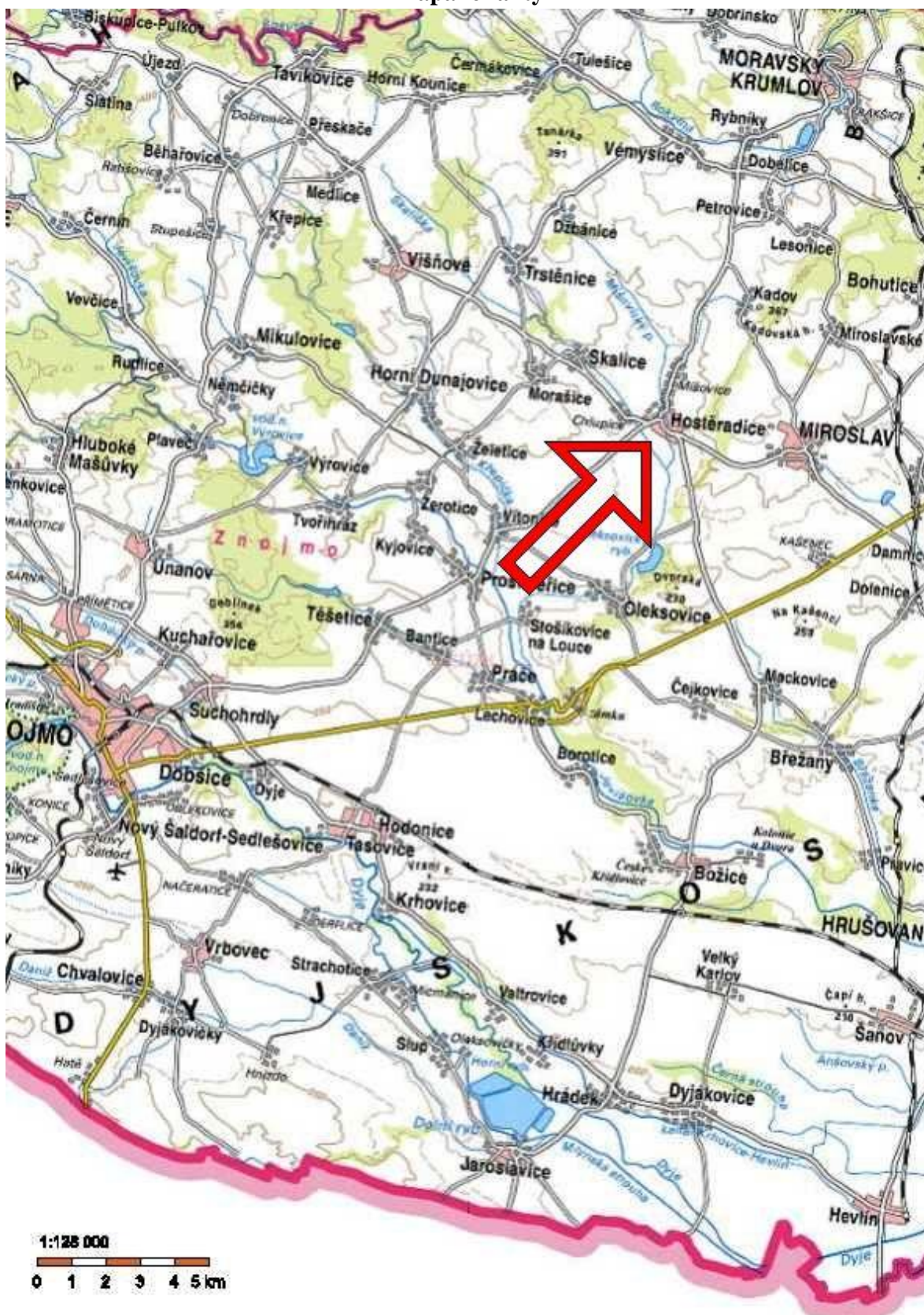
Mapa oblasti



Mapa oblasti

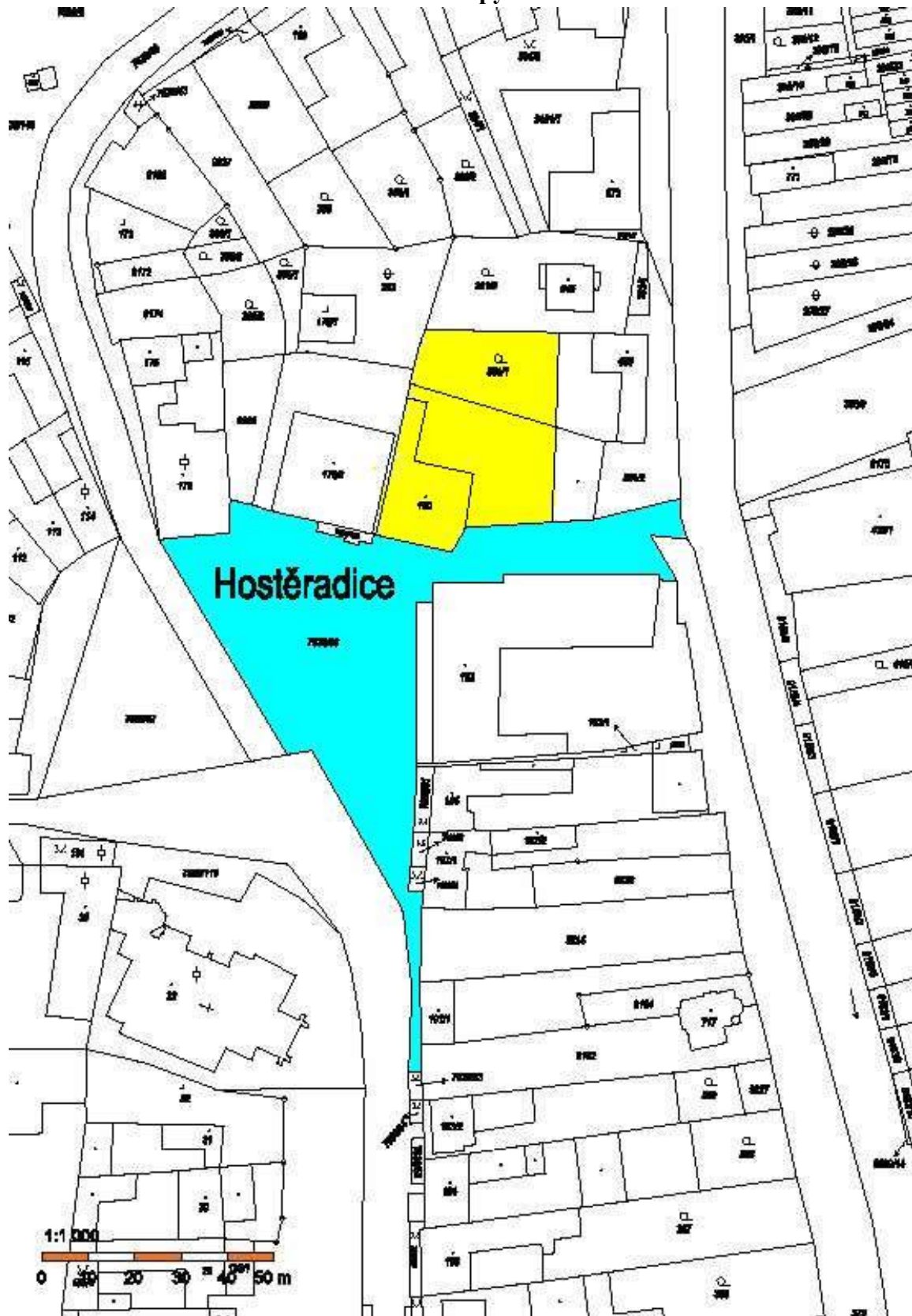


Mapa lokality



Mapa lokality

Snímek katastrální mapy ze dne 15.4.2022



žlutě oceňovaná nemovitost, modře příjezdová cesta



Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



pohled z příjezdové cesty

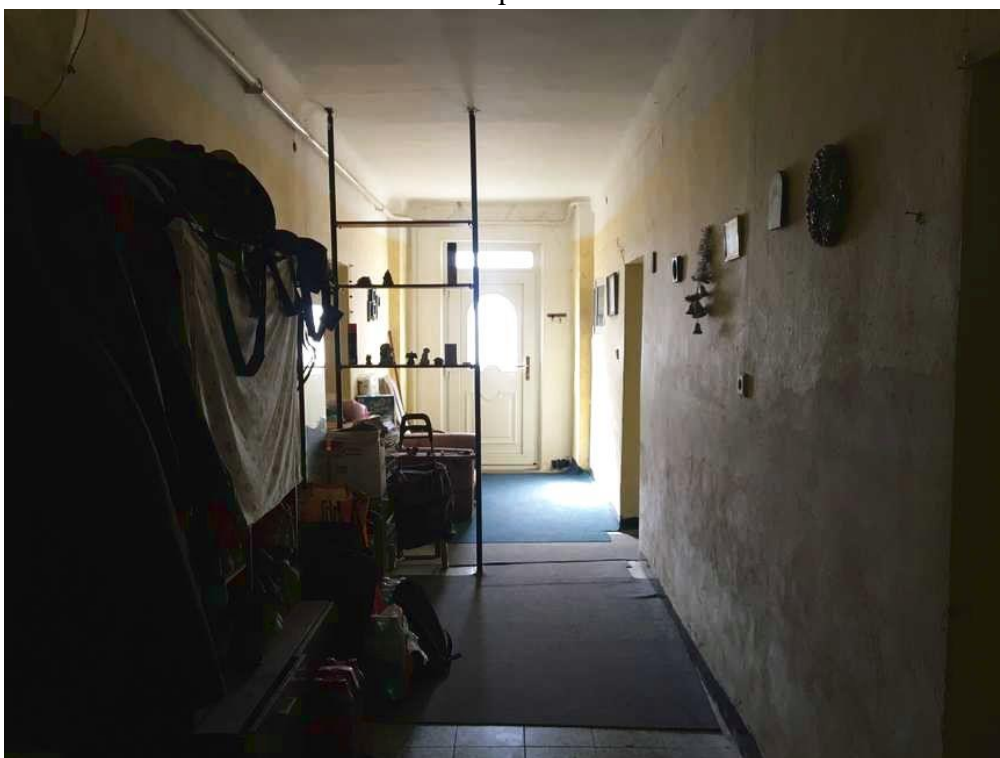


pohled z příjezdové cesty

**Fotodokumentace ze dne 11.4.2022**



1.NP vstupní chodba



1.NP vstupní chodba

Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



1.NP pokoj



1.NP pokoj



Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



1.NP sklad

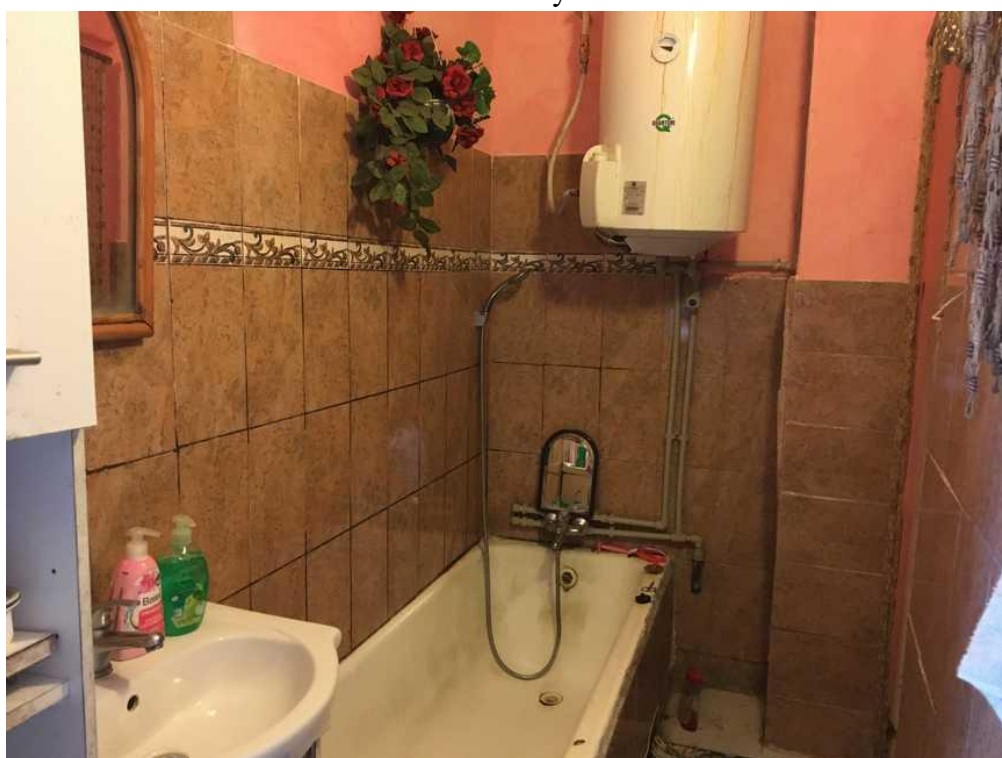


1.NP kuchyně

Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



1.NP kuchyně



1.NP koupelna

Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



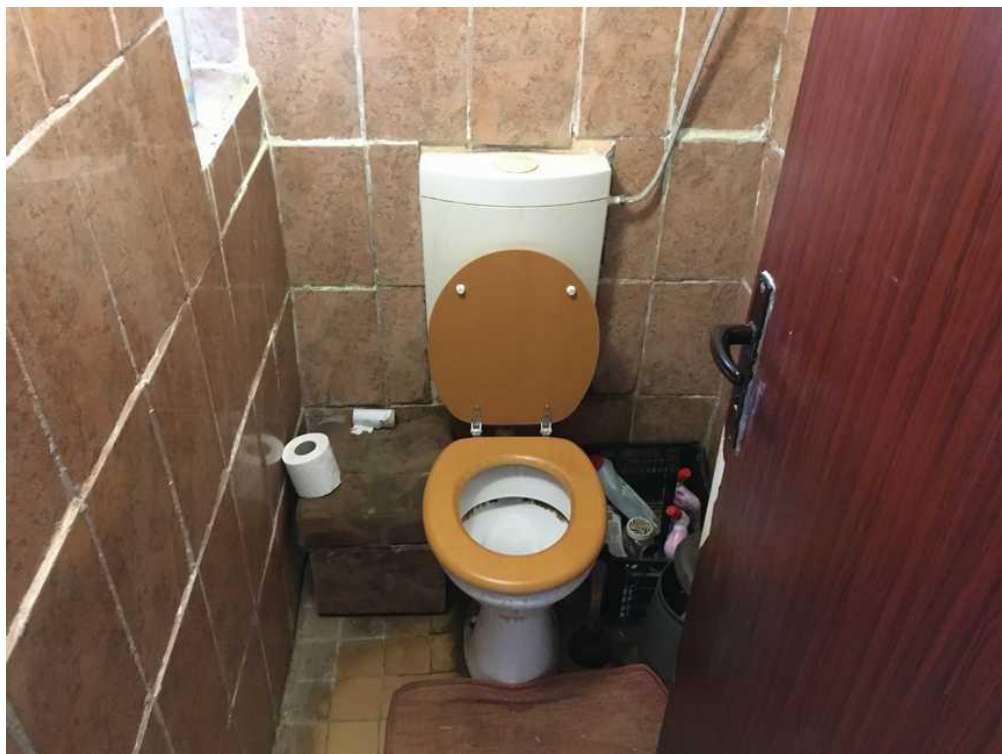
1.NP obývací pokoj



1.NP obývací pokoj



**Fotodokumentace ze dne 11.4.2022**



1.NP záchod



1.NP chodba

**Fotodokumentace ze dne 11.4.2022**



vnitřní schodiště



vnitřní schodiště

Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



2.NP pokoj



2.NP pokoj



**Fotodokumentace ze dne 11.4.2022**



1.NP klenby ve sklepě



1.NP sklad ve stodole

Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



půda nad RD



půda nad RD



Fotodokumentace ze dne 11.4.2022



stodola



dvorek



**Fotodokumentace ze dne 11.4.2022**



zahrada na pozemku 381/1



zahrada na pozemku st. p. č. 180