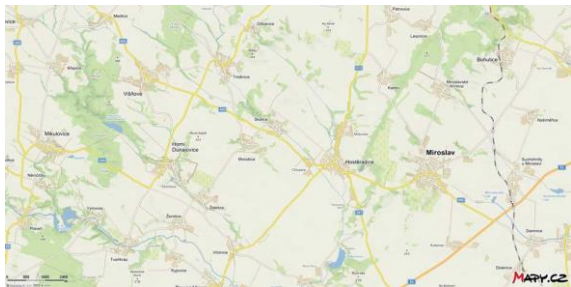


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6622-76/2022 -1

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitostí na LV 603, LV 443 v k.ú. Hostěradice na Moravě a LV 469 v k.ú. Morašice

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6622

OBVYKLÁ CENA	500 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.1.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 15.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu - dodatek č.1

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost znaleckého posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.7.2022 , 12.1.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o nemovitosti příslušných pozemků
- snímek z katastrální mapy
- skutečnosti zjištěné na místě samém při ohledání nemovitosti
- podklady ÚHUL

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdroje byly vybrány na základě požadavků stanovených z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. V současné době v nabídce místních RK se podobné objekty nevyskytují

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV Morašice

kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Morašice, k.ú. Morašice
adresa nemovité věci: Morašice, 671 71 Morašice

LV Hostěradice

kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Morašice, k.ú. Morašice
adresa nemovité věci: Hostěradice, 671 71 Hostěradice

Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 645672 Hostěradice na Moravě, LV č. 603

Michal Tesař, Hostěradice 57, 671 71 Hostěradice, LV: 603, podíl: 2 / 3

katastrální území 645672 Hostěradice na Moravě, LV č. 443

Michal Tesař, Hostěradice 57, 671 71 Hostěradice, LV: 443, podíl: 1 / 2

katastrální území 698466 Morašice, LV č. 469

Michal Tesař, Hostěradice 57, 671 71 Hostěradice, LV: 469, podíl: 1 / 2

viz. LV v příloze

Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

Místopis

Obec Hostěradice a Morašice v okrese Znojmo na trase Pohořelice - Znojmo asi 20 km západně od Pohořelice

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 - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

LV 603 v k.ú. Hostěradice na Moravě:

stavba zemědělské stodoly, zděná se sedlovou střechou využívaná v minulosti pravděpodobně jako sklad . V době prohlídky zdevastovaná k asanaci nebo nákladné rekonstrukci. Část objektu stojí na cizím pozemku. Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.69/1 jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p.

LV 443 v k.ú. Hostěradice na Moravě:

stavba zemědělského objektu, zděná se sedlovou střechou využívaná v minulosti pravděpodobně jako odchovna drůbeže nebo prasat. V době prohlídky rovněž zdevastovaná k asanaci nebo nákladné rekonstrukci. Část objektu stojí na cizím pozemku. Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.3037 jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p. a pozemek p.č.3038.

LV 469 v k.ú. Morašice:

Pozemky vedené jako lesní s nesouvislým řídkým lesním neudržovaným porostem a pozemky ostatních ploch všechny ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech v minulosti pravděpodobně polní cesty o výměrách od cca 40 do 250 m².

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV Morašice

1. pozemky Morašice LV 469
2. pozemky Hostěradice LV 603

LV Hostěradice

1. zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2
2. zemědělská stavba na LV 443
3. pozemky Hostěradice LV 443

Obsah ocenění na tržních principech

LV Morašice

1. Hodnota pozemků

- 1.1. pozemky na LV 469

LV Hostěradice

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2
- 1.2. zemědělská stavba na LV 443

2. Hodnota pozemků

- 2.1. pozemky na LV 443
- 2.2. pozemek na LV 603

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. LV Morašice

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Morašice
671 71 Morašice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Morašice
Katastrální území: Morašice
Počet obyvatel: 224

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 315,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{280,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. LV Hostěradice

Název předmětu ocenění: nemovitosti na LV 603 a LV 443
Adresa předmětu ocenění: Hostěradice
671 71 Hostěradice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Morašice
Katastrální území: Morašice
Počet obyvatel: 224

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 315,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90

O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost

VI

0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 280,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV Morašice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,959}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní	V	0,01

neuvezené		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,303}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,291}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,285}$$

1. pozemky Morašice LV 469

Pozemky vedené jako lesní s nesouvislým řídkým lesním neudržovaným porostem a pozemky ostatních ploch všechny ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech v minulosti pravděpodobně polní cesty o výměrách od cca 40 do 250 m².

Ocenění podle průměrné BPEJ: 13,74 Kč/m² . Lesní pozemky dle SLT: 1,58 Kč/m².

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemky zemědělské	celkem		2 381	13,74		13,74	32 714,94

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 2 381 m² **32 714,94**

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemky	celkem	1K1	1 454	1,58		1,58	2 297,32

Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 454 m²

Pozemky Morašice LV 469 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 35 012,26 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky Morašice LV 469 - zjištěná cena celkem = 17 506,13 Kč

2. pozemky Hostěradice LV 603

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,303$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,303 = 0,285$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	280,-	0,285		79,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	69/1	289	79,80	23 062,20
Stavební pozemek - celkem				289	23 062,20
Pozemky Hostěradice LV 603 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	23 062,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 3
Pozemky Hostěradice LV 603 - zjištěná cena celkem				=	15 374,80 Kč

LV Hostěradice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,959}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,300}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,288}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,282}$$

1. zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	25,00*12,00+5,00*12,00	=	360,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	360,00 m ²	7,50 m	2 700,00
Součet	360,00 m²		2 700,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 700,00 / 360,00	= 7,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	360,00 / 1	= 360,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	25,00*12,00*3,50+5,00*12,00*2,20	=	1 182,00 m ³
střešní část	25,00*12,00*4,00/2+5,00*12,00*1,80/2	=	654,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	1 182,00 m ³
střešní část	Z	654,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 836,00 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,00	100	0,46	2,76
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,70	100	0,46	0,32
11. Dveře	P	2,10	100	0,46	0,97

12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	P	4,40	100	0,46	2,02
14. Povrchy podlah	P	4,90	100	0,46	2,25
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 74,62
 Koeficient vybavení K₄: 0,7462

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9383
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6733
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7462
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 799,15
Plná cena: 1 836,00 m ³ * 1 799,15 Kč/m ³	=	3 303 239,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 80 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2 - zjištěná cena

*	0,150
=	495 485,91 Kč
*	0,282
=	139 727,03 Kč
=	139 727,03 Kč
*	2 / 3
=	93 151,35 Kč

2. zemědělská stavba na LV 443

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

K. skladování a úprava zemědělských produktů
 zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	126,00*9,00	= 1 134,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	1 134,00 m ²	3,00 m	3 402,00
Součet	1 134,00 m²		3 402,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,402,00 / 1\,134,00 = 3,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,134,00 / 1 = 1\,134,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	1134,00*3,00	=	3 402,00 m ³
střešní část	1134,00*1,80/2	=	1 020,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	3 402,00 m ³
střešní část	Z	1 020,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 422,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,10	100	0,46	0,97
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	P	4,40	100	0,46	2,02
14. Povrchy podlah	P	4,90	100	0,46	2,25
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00

17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7154

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9258
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2333
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7154
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 117,44
Plná cena: 4 422,60 m ³ * 3 117,44 Kč/m ³	=	13 787 190,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 80 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 068 078,52 Kč
Koeficient pp	*	0,282
Cena stavby CS	=	583 198,14 Kč
Zemědělská stavba na LV 443 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	583 198,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Zemědělská stavba na LV 443 - zjištěná cena	=	291 599,07 Kč

3. pozemky Hostěradice LV 443

zastavěné plochy pod zemědělskými stavbami , ostatní plocha p.č.3038 určena z hlediska SÚP pouze k zem. výrobě - ocenění dle průměrné BPEJ

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,940**

Index polohy pozemku I_P = **0,300**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,300 = 0,282$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	280,-	0,282		78,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.3037	500	78,96	39 480,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	st.3037	86	78,96	6 790,56
Stavební pozemky - celkem			586		46 270,56

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	3038		8 694	13,74		13,74	119 455,56

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 8 694 m² **119 455,56**

Pozemky Hostěradice LV 443 - výchozí cena pro výpočet = **165 726,12 Kč**

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky Hostěradice LV 443 - zjištěná cena celkem = **82 863,06 Kč**

Tržní ocenění majetku

LV Morašice

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky na LV 469

Porovnávací metoda

Obvyklou cenu lesních pozemků s lesními porosty vzhledem k jejich kvalitě a rozloze a vzhledem k tomu, že jsou v podílovém spoluvlastnictví odhaduji na částku 10,- Kč/m². Stejně tak ostatní pozemky o celkové výměře 2 381 m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	celkem	1 454	10,00	1 / 2	7 270
orná půda	celkem	2 381	10,00	1 / 2	11 905
Celková výměra pozemků		3 835	Hodnota pozemků celkem		19 175

LV Hostěradice

1. Věcná hodnota staveb

1.1. zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: K. skladování a úprava zemědělských produktů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	25,00*12,00+5,00*12,00	=	360,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	360,00 m ²	7,50 m	2 700,00
Součet	360,00 m²		2 700,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,700,00 / 360,00 = 7,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $360,00 / 1 = 360,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	25,00*12,00*3,50+5,00*12,00*2,20	=	1 182,00 m ³
střešní část	25,00*12,00*4,00/2+5,00*12,00*1,80/2	=	654,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	1 182,00 m ³
střešní část	Z	654,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 836,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,00	100	0,46	2,76
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,70	100	0,46	0,32
11. Dveře	P	2,10	100	0,46	0,97
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	P	4,40	100	0,46	2,02
14. Povrchy podlah	P	4,90	100	0,46	2,25
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7462

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9383
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6733
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7462
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 799,15
Plná cena: 1 836,00 m ³ * 1 799,15 Kč/m ³	=	3 303 239,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 80 = 90,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 90,0 % / 100)	*	0,100
Zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	330 323,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 3
Zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2 - věcná hodnota	=	220 215,96 Kč

1.2. zemědělská stavba na LV 443

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	126,00*9,00	= 1 134,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	1 134,00 m ²	3,00 m	3 402,00
Součet	1 134,00 m²		3 402,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 402,00 / 1 134,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 134,00 / 1	= 1 134,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	1 134,00*3,00	=	3 402,00 m ³
střešní část	1 134,00*1,80/2	=	1 020,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	3 402,00 m ³
střešní část	Z	1 020,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 422,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80

6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,10	100	0,46	0,97
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	P	4,40	100	0,46	2,02
14. Povrchy podlah	P	4,90	100	0,46	2,25
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 71,54
Koeficient vybavení K₄: **0,7154**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9258
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2333
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7154
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 117,44
Plná cena: 4 422,60 m ³ * 3 117,44 Kč/m ³	=	13 787 190,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 80 = 90,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 90,0 % / 100)	* 0,100
Zemědělská stavba na LV 443 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 1 378 719,01 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
Zemědělská stavba na LV 443 - věcná hodnota	= 689 359,51 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky na LV 443

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 300,- Kč/m², redukce za pozemky v podílovém spoluvlastnictví 10%. Pozemek p.č.3038 : 10,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3037	586	270,00	1 / 2	79 110
ostatní plocha	3038	8 694	10,00	1 / 2	43 470
Celková výměra pozemků		9 280	Hodnota pozemků celkem		122 580

2.2. pozemek na LV 603

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 300,- Kč/m², redukce za pozemky v podílovém spoluvlastnictví 10%

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	69/1	289	270,00	2 / 3	52 020
Celková výměra pozemků		289	Hodnota pozemků celkem		52 020

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV Morašice

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| 1. pozemky Morašice LV 469 | 17 506,- Kč |
| 2. pozemky Hostěradice LV 603 | 15 375,- Kč |

LV Morašice - celkem: **32 881,- Kč**

LV Hostěradice

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2 | 93 151,- Kč |
| 2. zemědělská stavba na LV 443 | 291 599,- Kč |
| 3. pozemky Hostěradice LV 443 | 82 863,- Kč |

LV Hostěradice - celkem: **467 613,- Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 500 494,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 500 490,- Kč

slovy: Pětsettisícčtyřistadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

500 490 Kč

slovy: Pětsettisícčtyřistadevadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

LV Morašice

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky na LV 469 19 175,- Kč

LV Hostěradice

1. Věcná hodnota staveb

1.1. zem. stavba na pozemku p.č. 69/1,2 220 216,- Kč

1.2. zemědělská stavba na LV 443 689 360,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **909 576,- Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky na LV 443 122 580,- Kč

2.2. pozemek na LV 603 52 020,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: **174 600,- Kč**

Zjištěná cena	500 490 Kč
Věcná hodnota	1 103 350 Kč
z toho hodnota pozemku	193 775 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena 500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na :

LV 443 v k.ú. Hostěradice na Moravě podíl id. 1/2 a

LV 603 v k.ú. Hostěradice na Moravě podíl id. 2/3 a

LV 1188 v k.ú. Hostěradice na Moravě podíl id. 2/3 a

LV 469 v k.ú. Morašice podíl id 1/2

odhaduji na částku **500 000,- Kč** z toho:

LV 603:

podíl 2/3 na pozemku parc. č. St. 69/1 o výměře 289 m², zastavěná plocha a nádvoří.
50 000,- Kč

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stavba . Podíl 2/3 na stavbě bez čp/če, způsob využití zem.
stav., na parcele St. 69/1, St. 69/2(LV 10001) 280 000,- Kč

Celkem: 330 000 Kč

LV 443

podíl 2/3 na stavbě bez čp/če zapsané na LV 1188, způsob využití: zem. stav.

na parcele St. 3035(LV 10002)

40 000,- Kč

na parcele St. 3036 (LV 10001)

na parcele St. 3037 (LV 443)

podíl 1/2 na pozemku p.č.st.3037 o výměře 586 m² a pozemku p.č.3038 ost.plocha o výměře 8 694 m²

80 000,- Kč

Celkem: 120 000 Kč

LV 469

podíl id.1/2 pozemků o celkové výměře 2 381 m² na částku 50 000,- Kč

Celkem 50 000,- Kč

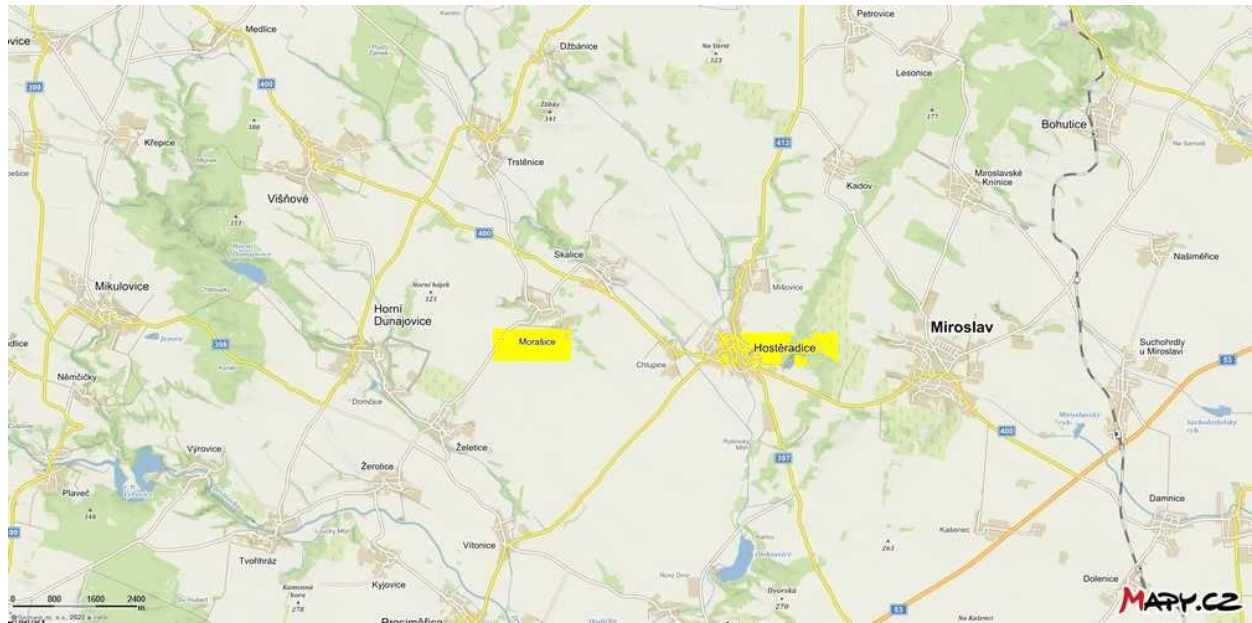
5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	500 000 Kč
slovy: Pětsettisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
situování	3
snímek z PM	1
výpisy z LV	5
foto	1
UP	2









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 08:15:02

①

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594113 Hostěradice
t.území: 645672 Hostěradice na Moravě List vlastnictví: 603
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice	860327/5230	2/3
Tesařová Lenka, č.p. 192, 67171 Hostěradice	656126/0244	1/3

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	69/1	289	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Na parcele	Způsob ochrany	
bez čp/če	zem.stav		St. 69/1 St. 69/2, LV 10001		

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

yp vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých i budoucích pohledávek dle smlouvy, včetně poplatků, odměn, smluvních pokut z neplatnosti, neúčinnosti nebo zrušení smlouvy a z bezdůvodného obohacení, které budou vznikat od uzavření smlouvy do 2.10.2021, a to do celkové výše 1 829 600,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

NOVA leasing, a.s. "v likvidaci", Chmelařská 909/2,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24687332

Povinnost k

Parcela: St. 69/1
Stavba: bez čp/če na parc. St. 69/1, St. 69/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2160425 ze dne 25.08.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2016 10:30:09. Zápis proveden dne 20.09.2016.

V-9292/2016-713

Pořadí k 26.08.2016 10:30

Zákaz zcizení a zatížení

věcným břemenem nebo dalším zástavním právem ve prospěch třetí osoby na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

NOVA leasing, a.s. "v likvidaci", Chmelařská 909/2,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24687332

Povinnost k

Parcela: St. 69/1
Stavba: bez čp/če na parc. St. 69/1, St. 69/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2160425 ze dne 25.08.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2016 10:30:09. Zápis proveden dne 20.09.2016.

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 17:15:02

2

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594113 Hostěradice
 t.území: 645672 Hostěradice na Moravě List vlastnictví: 443
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jenáčková Lidmila, č.p. 232, 68301 Habrovany	466103/443	1/4
Kovářová Renáta, č.p. 232, 68301 Habrovany	686126/0769	1/4
Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice	860327/5230	1/2

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3037		586	zastavěná plocha a nádvoří		
			Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 1188		
	3038	8694	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

yp vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
 Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:
 860327/5230

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 31630/18-012 ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 16:49:43. Zápis proveden dne 04.02.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-947/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:
 860327/5230
 Parcela: St. 3037, Parcela: 3038

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-31630/2018 -016 ze dne 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 16:53:28. Zápis proveden dne 08.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-785/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č. j. 139EX 31630/2018-016 ze dne 01.02.2019. Právní moc ke dni 18.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 16:48:31. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2114/2019-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 08:15:02

2

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594113 Hostěradice
území: 645672 Hostěradice na Moravě List vlastnictví: 1188
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Frank Erik Ing., č.p. 468, 67171 Hostěradice	810822/4718	1/3
Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice	860327/5230	2/3

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 3035, LV 10002 St. 3036, LV 10001 St. 3037, LV 443
-----------	----------	--

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisů

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

vp vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:
860327/5230

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 31630/18-012 ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 16:49:43. Zápis proveden dne 04.02.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-947/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
ke spoluvlastnickému podílu 2/3

Povinnost k

Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:
860327/5230

Stavba: bez čp/če na parc. St. 3035, St. 3036, St. 3037

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-31630/2018 -016 ze dne 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2019 16:53:28. Zápis proveden dne 08.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-785/2019-713

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č. j. 139EX 31630/2018-016 ze dne 01.02.2019. Právní moc ke dni 18.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 16:48:31. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2114/2019-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594474 Morašice
 Území: 698466 Morašice List vlastnictví: 469
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Tesař Michal, č.p. 57, 67171 Hostěradice	860327/5230	1/2
Tesařová Lenka, č.p. 192, 67171 Hostěradice	656126/0244	1/2

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
541/105	60	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
541/108	24	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1150/40	1003	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1150/64	228	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1150/65	139	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1151/8	114	ovocný sad		zemědělský půdní fond
1224/9	57	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1258/6	42	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1455/66	109	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1509/27	96	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1564/31	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1584/7	99	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1585/60	109	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1585/98	43	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1625/20	49	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1625/24	54	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1633/19	70	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1633/23	73	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1653/42	75	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1761/80	94	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1855/4	110	orná půda		zemědělský půdní fond
1855/5	67	orná půda		zemědělský půdní fond

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594474 Morašice
 t.území: 698466 Morašice List vlastnictví: 469
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

1856/19	338 ostatní plocha	neplodná půda
1858/5	221 ostatní plocha	ostatní komunikace
1858/6	240 ostatní plocha	ostatní komunikace
1859/3	124 ostatní plocha	ostatní komunikace
1859/4	94 ostatní plocha	ostatní komunikace
1859/6	30 ostatní plocha	ostatní komunikace
1859/11	43 ostatní plocha	ostatní komunikace

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisů

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
 yp vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

Návrh na zápis věcných břemen.
 PHO 2°- vnější dle rozhodnutí OÚ ve Znojmě č. 246 ze dne 28.11.1995, právní moc 28.12.1995.

Oprávnění pro

Parcela: 1150/12

Povinnost k

Parcela: 1150/64, Parcela: 1151/8, Parcela: 1258/6

Listina Jiná listina ze dne ze dne 05.05.1997.

POLVZ:317/1997

Z-9400317/1997-743

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

Návrh na zápis věcných břemen.
 PHO 2°- vnější dle rozhodnutí OÚ ve Znojmě č. 246 ze dne 28.11.1995, právní moc 28.12.1995 s doplněním v rozhodnutí OÚ ve Znojmě č. 184 ze dne 2.5.1997, právní moc 8.7.1997.

Oprávnění pro

Parcela: 1150/12

Povinnost k

Parcela: 1150/40

Listina Jiná listina ze dne ze dne 05.05.1997.

POLVZ:317/1997

Z-9400317/1997-743

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

Návrh na zápis věcných břemen.
 PHO 2°- vnější dle rozhodnutí OÚ ve Znojmě č. 246 ze dne 28.11.1995, právní moc 28.12.1995 s opravou ze dne 18.4.1997

Oprávnění pro

Parcela: 1150/12

Povinnost k

Parcela: 1150/65

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 2



VZ	
WT	WT
AL	AL
AP	
AT	AT
LE.h	
LE.zo	LE.o

VZ výroba zemědělská a lesnická

WT vodní plochy a toky

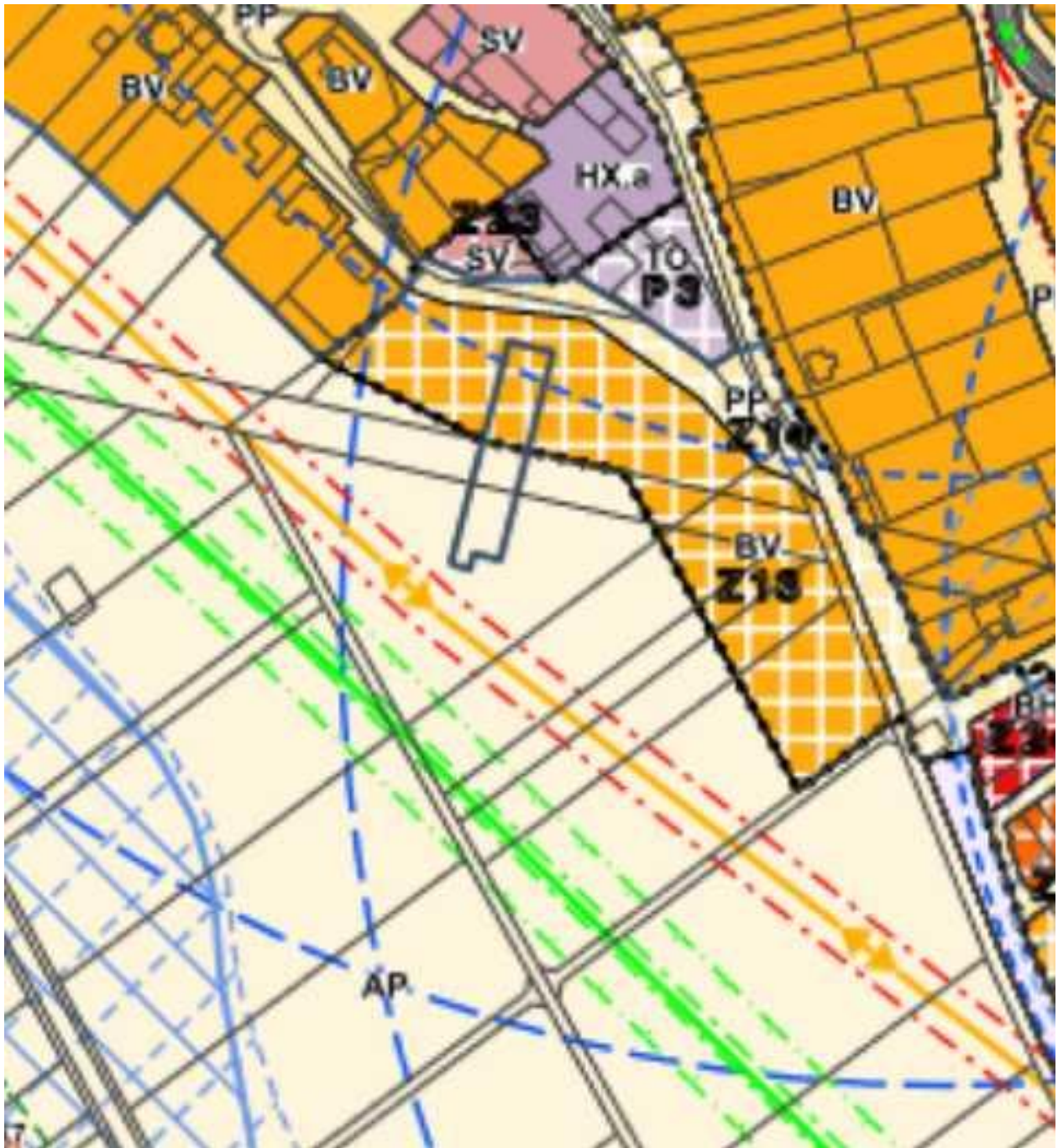
AL louky a pastviny

AP pole

AT trvalé kultury

LE.h lesní - hospodářské

LE.zo lesní - zvláštního určení a ochranné



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6622.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6622-76/2022 -1.

V Bystřici pod Hostýnem 15.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.