

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 036635/2023

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně id. 1/2 pozemku p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemku p.č. st. 254, pozemku p.č. st. 296, jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemku p.č. 38, 47, 51, 492, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice, obec Biskupice Pulkov, okres Třebíč, pozemku p.č. 2/1 v k.ú. Pulkov, obec Biskupice - Pulkov, okres Třebíč, id. 1/2 pozemků p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou, obec Újezd, okres Znojmo

Znalec: Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Číslo posudku v evidenci znalce: 7252-246/2023

Zadavatel: JUDr. Martin Horák, LL.M, MBA
Koperníkova 1215/4
702 00 Ostrava

OBVYKLÁ CENA	1 314 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 45 a 18 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 13.07.2023 **Vyhotoveno:** V Jaroměřicích nad Rokytnou 19.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny id. 1/2 pozemku p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemku p.č. st. 254, pozemku p.č. st.296, jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemku p.č. 38, 47, 51, 492, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice, obec Biskupice Pulkov, okres Třebíč, pozemku p.č. 2/1 v k.ú. Pulkov, obec Biskupice - Pulkov, okres Třebíč, id. 1/2 pozemků p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou, obec Újezd, okres Znojmo

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny id. 1/2 pozemku p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemku p.č. st. 254, pozemku p.č. st.296, jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemku p.č. 38, 47, 51, 492, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice, obec Biskupice Pulkov, okres Třebíč, pozemku p.č. 2/1 v k.ú. Pulkov, obec Biskupice - Pulkov, okres Třebíč, id. 1/2 pozemků p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou, obec Újezd, okres Znojmo

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

Objednatelem posudku nebyly sdělené skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.7.2023 za přítomnosti Aleše Procházky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Nemovitě věci pro porovnání jsou převzaty z těchto zdrojů:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN

Údaje z realitní databáze VALUO.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN č. LV 88 pro k.ú. Biskupice u Hrotovic, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 2.6.2023
- výpis z KN č. LV 380 pro k.ú. Pulkov, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 2.6.2023
- výpis z KN č. LV 226 pro k.ú. Újezd nad Rokytnou, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 2.6.2023
- povodňová mapa obce
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- kopie katastrální mapy
- mapa oblasti
- informace sdělené Alešem Procházkou
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č.167, k.ú. Pulkov , PÚV 26.6.2020, č. řízení V - 3522/2020-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č.188/7, 739/2, 740/2, 1032/33, 1184/6, 1223/15, 1263, 1286/35 a 1479/14 k.ú. Biskupice u Hrotovic, PÚV 20.4.2023, č. řízení V - 1918/2023-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. 202/14, k.ú. Biskupice u Hrotovic, PÚV 21.12.2020, č. řízení V - 6923/2020-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. 52/4, 53/6 a 53/4, k.ú. Pulkov , PÚV 20.12.2017, č. řízení V - 7583/2017-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. 34/16, k.ú. Pulkov , PÚV 3.4.2023, č. řízení V - 1636/2023-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. st.163/3, st. 174/2, 487/10, 487/11, 487/21, 487/33, 829/10 a 1522, k.ú. Biskupice u Hrotovic, PÚV 21.5.2019, č. řízení V - 2853/2019-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č.st. 37/2, k.ú. Dalešice , PÚV 31.3.2023, č. řízení V - 1585/2023-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č.st.123 a 122/4 k.ú. Tavíkovice , PÚV 20.3.2023, č. řízení V - 2121/2023-713
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. st. 317 a 939/4, k.ú. Jevišovice, PÚV 29.5.2023, č. řízení V - 4001/2023-713
- mapa oblasti
- územní plán obce
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz
- údaje z databáze VALUO.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data jsou převzata z Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN a z realitní inzerce. Všechna data jsou dohledatelná a v posudku specifikovaná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V databázi VALUO. cz byly vyhledány nemovité věci z realitní inzerce v okolí, u nichž se podařilo přiřadit z KN údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí. U pozemků byly vyhledány přímo případy z KN s cenovými údaji.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Byl zpracován a souhrn dat a uvedena veškerá zjištění na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence KN, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z cenových údajů z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Biskupice-Pulkov, k.ú. Biskupice u Hrotovic
adresa nemovité věci: Biskupice-Pulkov, 675 58 Biskupice-Pulkov

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Biskupice-Pulkov, k.ú. Biskupice u Hrotovic
adresa nemovité věci: Biskupice-Pulkov, 675 58 Biskupice-Pulkov

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Biskupice-Pulkov, k.ú. Pulkov
adresa nemovité věci: Biskupice-Pulkov, 675 58 Biskupice-Pulkov

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Újezd, k.ú. Újezd nad Rokytnou
adresa nemovité věci: Újezd, 671 40 Újezd

Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 604810 Biskupice u Hrotovic, LV č. 88

Aleš Procházka, Pulkov 20, 675 57 Biskupice-Pulkov, LV: 88, podíl: 1 / 2

František Procházka, Biskupice 40, 675 57 Biskupice-Pulkov, LV: 88, podíl: 1 / 2

katastrální území 604828 Pulkov, LV č. 380

Aleš Procházka, Pulkov 20, 675 57 Biskupice-Pulkov, LV: 380, podíl 1 / 1

katastrální území 773719 Újezd nad Rokytnou, LV č. 226

Aleš Procházka, Pulkov 20, 675 57 Biskupice-Pulkov, LV: 226, podíl: 1 / 2

František Procházka, Biskupice 40, 675 57 Biskupice-Pulkov, LV: 226, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

č.LV 88 - pozemky p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492.

Pozemek p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemek p.č. st. 254, p.č. st. 296 jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemky p.č. 38, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice

Údaje z KN odpovídají skutečnosti.

Součástí pozemku p.č. st. 39 je rodinný dům č.p. 40 a vedlejší stavby. Součástí pozemku p.č. st.

296 je rodinný dům č.p. 145, na pozemku p.č. 254 se nachází stavba jiného vlastníka - kaplička. Pozemky p.č. 38, 1488/4 a 1492 jsou přilehlé zahrady, užívané v jednotném funkčním celku.

č.LV 88 - zemědělské pozemky p.č. 47, 51 a 492

Podle platného územního plánu jsou pozemky p.č. 47 a 51 v ploše Ns - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití:

- Zemědělské využití pozemků
- retence krajiny
- protierozní opatření
- plochy ekologické stability území
- zeleň ochranná a izolační, zeleň

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu – zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- stavby, zařízení a opatření související s hospodařením se zemědělskou půdou a retencí krajiny
- stavby, trasy a zařízení dopravní a technické infrastruktury související s obsluhou území obce

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování, ostatní zemědělské stavby
- ostatní stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury nesouvisející s obsluhou území obce
- veřejná prostranství

Pozemek p.č. 492 se nachází podle platného územního plánu v ploše Nz - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

Zemědělské využití pozemků.

Přípustné využití:

- pozemky pro extenzivní a intenzivní pěstování zemědělských plodin a hospodaření se zemědělskou půdou
- zařízení a opatření související s pěstováním zemědělských plodin a hospodařením se zemědělskou půdou
- pozemky související dopravní infrastruktury
- trasy vedení technické infrastruktury
- interakční liniové prvky ÚSES
- protierozní opatření

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- ostatní stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

Podle platného územního plánu se pozemek p.č. 2/1 nachází v ploše VP pozemky veřejných prostranství.

Hlavní využití:

Pozemky veřejných prostranství s převažující funkcí komunikační a shromažďovací - dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Přípustné využití:

- plochy pro shromažďování a relaxaci obyvatel, zeleň
- veřejně přístupné přístřešky
- občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství
- plochy pro statickou dopravu
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- stavby ubytovacích zařízení
- stavby občanského vybavení
- stavby pro výrobu a skladování
- zemědělské stavby
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot

č. LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

Podle platného územního plánu se pozemky p.č. 547/7 a 653/23 nachází v ploše Ze - plochy zemědělské

Charakteristikaploch

- stávající plochy zemědělského půdního fondu – orná půda, louky, pastviny, sady

Hlavní využití

- hospodaření na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

- doprovodná zeleň
- prvky územního systému ekologické stability – biokoridory a interakční prvky

Místopis

Pozemky p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492 se nachází v severní části obce v blízkosti centra. Přístup je z veřejné komunikace - místní komunikace p.č. 1488/3. V okolí jsou rodinné domy se zahradami a hospodářskými objekty. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Pozemky p.č. 47, 51 a 492

Pozemky p.č. 47 a 51 se nachází v blízkosti ČOV na jihovýchodním okraji zástavby. Pozemek p.č. 492 se nachází v bloku orné půdy SZ směrem od zástavby ve vzdálenosti asi 0,50 km.

Pozemek p.č. st. 254 se nachází mimo zastavěnou část obce - asi 500m SZ od zástavby u komunikace II. tř. na Radkovicích.

Pozemek p.č. 2/1 se nachází v na severním okraji části Pulkova.

Pozemky p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou, pozemek p.č. 547/7 se nachází SZ směrem od zastavěné části obce ve vzdálenosti asi 1,70km, pozemek p.č. 653/23 se nachází v lokalitě Újezdský Mlýn - 1km jižně od Litovan.

Biskupice-Pulkov je obec skládající se z částí Biskupice a Pulkov. Obec leží jihovýchodně od města Třebíče na hranicích s okresem Znojmo v přírodním parku Rokytá při stejnojmenné řece Rokytě. Nadmořská výška obce je 375 metrů nad mořem. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492

Předmětem ocenění je spoluvlastnický id. 1/2 pozemku p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemku p.č. st.296, jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemku p.č. 38, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice, obec Biskupice Pulkov, okres Třebíč,

V uliční čáře je oplocení předzahrádek p.č. 1488/4 a 1492 z dřevěných latí. Část pozemku p.č. 1492 je zpevněna zámkovou dlažbou - tvoří parkovací místo. Vstup do dvora je plechovými vraty. Na jihovýchodní straně dvora je rodinný dům č.p. 145, na západní straně rodinný dům č.p. 40. Na východní straně dvora je dále dílna a chlívek. Dvůr uzavírá ze severní strany stodola. Na ni navazuje zahrada, p.č. 38. Je oplocena plotem z ocelové konstrukce s dřevěnou výplní. Nachází se na ni trvalé porosty ovocné a okrasné o povrchové ploše 35m² a zemní sklep.

Přístup k nemovité věci je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, nn, plynovod a kanalizaci. Nemovitá věc není napojena na rozvod plynu.

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)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: V záplavovém území je pouze p.č. 51.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Exekuce
Komentář: Zahájení exekuce	
Věcné břemeno výměnku - podle výpovědi je bezpředmětné, oprávněná Barbora Šumpelová zemřela	
Uložení vodovodu na p.č. 492	

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

1. Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům I
 - 1.3. Rodinný dům II
 - 1.4. Stodola

- 1.5. Chlívěk
- 1.6. Dílna
- 1.7. Zemní sklep zděný nebo betonový
- 1.8. Porosty
- 2. Pozemek p.č. st. 254

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

- 1. Pozemky 47, 51 a 492
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
 - 1.3. Vrata dřevěná vč. sloupků
 - 1.4. Porosty na p.č. 47

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

- 1. Pozemek p.č. 2/1

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

- 1. Pozemky p.č. 547/7 a 653/23

Obsah tržního ocenění majetku

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky p.č. st. 254, 47, 51 a 492

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek p.č. 2/1

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky p.č. 547/7 a 653/23

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Při porovnání ceny je vycházeno z placené databáze, z inzertní databáze a znalosti trhu.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemek p.č. st. 254, p.č. st. 296 jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům , pozemky p.č. 38, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice

Adresa předmětu ocenění: Biskupice-Pulkov
675 58 Biskupice-Pulkov

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Třebíč

Obec: Biskupice-Pulkov

Katastrální území: Biskupice u Hrotovic

Počet obyvatel: 255

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 191,00 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, 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{219,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 47, 51 a 492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice

Adresa předmětu ocenění: Biskupice-Pulkov
675 58 Biskupice-Pulkov

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Třebíč

Obec: Biskupice-Pulkov

Katastrální území: Biskupice u Hrotovic

Počet obyvatel: 255

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 191,00 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, 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 219,00 \text{ Kč/m}^2$

3. č.LV 380 - k.ú. Pulkov

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2/1 v k.ú. Pulkov

Adresa předmětu ocenění: Biskupice-Pulkov
675 58 Biskupice-Pulkov

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Třebíč

Obec: Biskupice-Pulkov

Katastrální území: Pulkov

Počet obyvatel: 255

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 191,00 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, 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 219,00 \text{ Kč/m}^2$

4. č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou

Adresa předmětu ocenění: Újezd
671 40 Újezd

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Újezd

Katastrální území: Újezd nad Rokytnou

Počet obyvatel: 84

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 905,00 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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 256,00 \text{ Kč/m}^2$

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

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492

1.1. pozemky

Zastavěné pozemky s přilehlou zahradou tvořící jednotný funkční celek. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn a plynovod.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040$$

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	219,-	1,040		227,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 39	547	227,76	124 584,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 296	122	227,76	27 786,72
§ 4 odst. 1	zahrada	38	479	227,76	109 097,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1488/4	24	227,76	5 466,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1492	38	227,76	8 654,88
Stavební pozemky - celkem			1 210		275 589,60

1.2. Rodinný dům I

Jedná se o samostatně stojící přízemní objekt bez podsklepení.

Obsahuje tyto prostory:

I.NP - předsíň - 4,40m², komora - 20,30m², pokoj - 22,60m², pokoj - 21,90m², sklad - 5,80m², dílna 27,90m². Celková podlahová plocha: 102,90m²

Základy jsou tvořeny základovými pasy bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodová konstrukce je

ze smíšeného zdiva o tl. 75cm, stropy jsou dřevěné s podbitím a záklopem, střecha sedlová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky jsou hladké vápenné, vnitřní omítky štukové, vápenné. Okna špaletová, dveře hladké, podlahy betonové. Elektřina je světelná, připojena z RD II. Jeden vývod studené vody.

Údržba není prováděna, omítky místy oduté a opadané, na části stropů omítka odstraněna. Objekt není obyvatelný, vyžaduje rozsáhlé stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 609,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: 6,24*22,95 = 143,21 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	143,21 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

I.NP+ střecha:	(6,24*22,95)*(3,05+0,5*2,82)	=	638,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	638,71 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	143,21 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	143,21 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem - 1210m ²	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,197}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,609,- \text{ Kč/m}^3 * 0,197 = 316,97 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 638,71 \text{ m}^3 * 316,97 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,050 = 210\,448,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 210 448,76 Kč

1.3. Rodinný dům II

Jedná se o samostatně stojící přízemní objekt bez podsklepení.

Obsahuje tyto prostory:

I.NP - předsíň - 2,30m², veranda - 11,60m², kotelna - 13,90m², WC - 2,40m², koupelna - 5,70m², chodba - 7,50m², pokoj - 17,50m², pokoj - 14,30m², kuchyň - 11,20m². Celková podlahová plocha: 86,40m²

Základy jsou tvořeny základovými pasy, obvodová konstrukce je zděná z plných cihel o tl. 45cm, stropy jsou dřevěné s podbitím a záklopem, střecha sedlová s taškovou krytinou a pultová nad přístavbami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky jsou hladké vápenné, vnitřní omítky štukové, vápenné. Obklady v kuchyni a v koupelně. Okna plastová - uliční strany, dřevěná do dvora, dveře hladké, podlahy PVC a keramická dlažba. Elektřina je světelná. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler, vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Stáří objektu odhaduji na 60 roků. Údržba průměrná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

60 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 609,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: $3,20 \cdot 10,18 + 7,30 \cdot 12,25 = 122,00 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	122,00 m ²	2,99 m

Obestavěný prostor

I.NP+ střecha: $(3,20 \cdot 10,18) \cdot 3,10 + 7,30 \cdot 12,25 \cdot (2,99 + 0,40 + 0,5 \cdot 2,98) = 537,38 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: = 537,38 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 122,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 122,00 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem - 1210m ²	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,700 = 0,625$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,609,- \text{ Kč/m}^3 * 0,625 = 1\,005,63 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 537,38 \text{ m}^3 * 1\,005,63 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,050 = 561\,751,46 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **561 751,46 Kč**

1.4. Stodola

Přízemní objekt, uzavírá dvůr ze severní strany.

Základy jsou tvořeny základovými pasy, zdivo je smíšené. Strop dřevěný trámový. Střecha sedlová s taškovou krytinou. Vnitřní i venkovní omítky hladké vápenné. Vrata dřevěná a plechová. Podlaha betonová - neúplná. Elektřina světelná i motorová.

Údržba objektu je zhoršená. Strop napaden hnilobou, omítky místy opadané. Stáří a výška střechy jsou odhadnuty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	18,37*7,55	=	138,69

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	138,69 m ²	3,12 m	432,71
Součet	138,69 m²		432,71

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	432,71 / 138,69	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	138,69 / 1	= 138,69 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP+ střecha	(18,37*7,55)*(3,22+0,5*3,20)	=	668,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP+ střecha	NP	668,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		668,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
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 hygienické vyb.	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
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,06
Koeficient vybavení K_4 :					0,9006

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9676

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 0,9731

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,9006

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 858,43**

Plná cena: 668,50 m³ * 3 858,43 Kč/m³

= **2 579 360,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 123 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 143 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 123 / 143 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	386 904,07 Kč
*	1,040
=	402 380,23 Kč
=	402 380,23 Kč

Stodola - zjištěná cena

1.5. Chlívěk

Přízemní objekt na východní části dvora.

Provedení je uvedeno ve vybavení stavby.

Údržba objektu není prováděna, je ve velmi špatném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP+ střecha	5,79*3,50*2,70 = 54,72
Obestavěný prostor - celkem:		54,72 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 50cm	S	100
3. Stropy	klenbové	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

85,84

Koeficient vybavení K_4 :

0,8584

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,8584

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 350,30**

Plná cena: 54,72 m³ * 2 350,30 Kč/m³

= **128 608,42 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 123 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 133 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 123 / 133 = 92,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **19 291,26 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **20 062,91 Kč**

Chlívek - zjištěná cena

= **20 062,91 Kč**

1.6. Dílna

Přízemní objekt na východní části dvora.

Provedení je uvedeno ve vybavení stavby.

Údržba objektu je průměrná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP+ střecha 3,79*4,80*2,50 =	45,48
Obestavěný prostor - celkem:		45,48 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů	96,87
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 652,30**

Plná cena: 45,48 m³ * 2 652,30 Kč/m³ = **120 626,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 80 = 47,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 47,5 % / 100)

* 0,525

Nákladová cena stavby CS_N

= **63 328,97 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **65 862,13 Kč**

Dílna - zjištěná cena = **65 862,13 Kč**

1.7. Zemní sklep zděný nebo betonový

Zděný zemní sklep na p.č. 38.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

15. Zemní sklep zděný nebo betonový

242

Výměra: 31,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	4 517,28

Plná cena: 31,00 m³ * 4 517,28 Kč/m³ = **140 035,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 150 / 170 = 88,2 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	21 005,35 Kč
*	1,040
=	21 845,56 Kč

Zemní sklep zděný nebo betonový - zjištěná cena

= 21 845,56 Kč

1.8. Porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty - ovocné a okrasné o pokryvné ploše 95m².

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

Celková cena pozemku:	Kč	275 589,60
Celková výměra pozemku	m ²	1 210,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	95,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	21 637,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 406,42

Porosty - zjištěná cena celkem

= 1 406,42 Kč

Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

275 589,60 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům I	210 448,76 Kč
1.3. Rodinný dům II	561 751,46 Kč
1.4. Stodola	402 380,23 Kč
1.5. Chlívěk	20 062,91 Kč
1.6. Dílna	65 862,13 Kč
1.7. Zemní sklep zděný nebo betonový	21 845,56 Kč
1.8. Porosty	1 406,42 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 283 757,47 Kč

Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 559 347,07 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492 - zjištěná cena celkem

= 779 673,53 Kč

2. Pozemek p.č. st. 254

Pozemek zastavěný kapličkou. Nachází se mimo zastavěnou část obce.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - s obdobnými pozemky se neobchoduje	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,449}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,449 = 0,436$$

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	219,-	0,436		95,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 254	6	95,48	572,88

Stavební pozemek - celkem	6		572,88
Pozemek p.č. st. 254 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=		572,88 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*		1 / 2
Pozemek p.č. st. 254 - zjištěná cena celkem	=		286,44 Kč

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,680}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. Pozemky 47, 51 a 492

1.1. pozemky

Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost, se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	47	55600	4 048	10,70		10,70	43 313,60
trvalý travní porost	51	55600	5 412	10,70		10,70	57 908,40
orná půda	492	51000	2 221	14,20		14,20	31 538,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		11 681 m ²					132 760,20

1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Oplocení části pozemku p.č. 47. Jedná se o lesnické pletivo na ocelových sloupcích.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

225,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7790

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 533,57

Plná cena: $225,00 \text{ m}^2 * 533,57 \text{ Kč/m}^2$ = **120 053,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **18 007,99 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **18 908,39 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena

= **18 908,39 Kč**

1.3. Vrata dřevěná vč. sloupků

Dřevěná vrata na pozemek p.č. 47.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 300,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **7 479,12**

Plná cena: $1,00 \text{ ks} * 7 479,12 \text{ Kč/ks}$

= **7 479,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 121,87 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **1 177,96 Kč**

Vrata dřevěná vč. sloupků - zjištěná cena

= **1 177,96 Kč**

1.4. Porosty na p.č. 47

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži na pozemku p.č.: 47						
	15	7 Ks	459,-		459,-	3 213,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 47						
	30	1 Ks	3 033,-		3 033,-	3 033,-
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 47						
	30	1 Ks	1 402,-		1 402,-	1 402,-
švestka na pozemku p.č.: 47						
	25	3 Ks	720,-		720,-	2 160,-
Součet:					=	9 808,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	9 808,- Kč
Porosty na p.č. 47 - zjištěná cena celkem					=	9 808,- Kč

Pozemky 47, 51 a 492 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

132 760,20 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

18 908,39 Kč

1.3. Vrata dřevěná vč. sloupků

1 177,96 Kč

1.4. Porosty na p.č. 47

9 808,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 29 894,35 Kč

Pozemky 47, 51 a 492 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 162 654,55 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemky 47, 51 a 492 - zjištěná cena celkem

= 81 327,28 Kč

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

1. Pozemek p.č. 2/1

Pozemek v ploše nezpevněného veřejného prostranství.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

P_i

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah

IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	219,-	0,255	1,000	55.85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	2/1	112	55,85	6 255,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			112		6 255,20

Pozemek p.č. 2/1 - zjištěná cena celkem = 6 255,20 Kč

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

1. Pozemky p.č. 547/7 a 653/23

Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost, se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	547/7	53204	484	4,47		4,47	2 163,48
trvalý travní porost	653/23	55500	1 956	7,20		7,20	14 083,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6		
Celkem:	2 440 m ²	16 246,68
Pozemky p.č. 547/7 a 653/23 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	16 246,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemky p.č. 547/7 a 653/23 - zjištěná cena celkem	=	8 123,34 Kč

Tržní ocenění majetku

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha pro výpočet:

Užitná plocha rodinných domů byla změřena při místním šetření - je uvedena v ceně zjištěné. Užitná plocha u rodinného domu I. je redukována koeficientem 0,50 - objekt nelze k bydlení využívat.

102,90*0,5+86,40

celkem: 137,85m²

Uvedený korekční koeficient je běžně užívaný a uložený takto v databázích znalců.

Užitná plocha:	138,00 m ²
Obestavěný prostor:	681,00 m ³
Zastavěná plocha:	120,00 m ²
Plocha pozemku:	1 210,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Je provedeno porovnáním s obdobnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení. Porovnání je provedeno jako jeden celek - budova a pozemky. Jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny. Tato jednotková cena je získána statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální a pak přepočtena na jednotkovou cenu objektu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Dalešice 107, Třebíč, Kraj Vysočina, Jihovýchod, 67554, Česká republika
Lokalita:	Dalešice 107, Třebíč, Kraj Vysočina, Jihovýchod, 67554, Česká republika

Popis:

Rodinný dům v městysi Dalešice. Nemovitost z roku 1949 prošla v roce 2007 kompletní rekonstrukcí a nyní je dispozičně řešena jako 4+1 s obytným podkrovím a 2 koupelnami. Zároveň při přestavbě vznikla přístavba, která slouží jako dílna či sklad a nadzemní terasa. Dům je cihlový (Heluz), střešní krytina Bramac. Nemovitost je připojena na kanalizaci, obecní vodovod a plynovod. Vytápění domu je ústřední plynové, v obývacím pokoji je jako další zdroj vytápění teplovzdušný krb. Teplou vodu zajišťuje kondenzační kotel s ohřevem vody. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, stejně jsou řešena i střešní okna v podkroví. Podlahy jsou PVC, keramická dlažba, koberec. Podlahy v podkroví jsou dřevěné, strop má palubkový obklad. K domu náleží dvorek se zahrádkou. Na dvoře je venkovní krb. Kuchyň je stará 5 let a je vybavena elektrickým sporákem s troubou, myčkou, lednicí s mrazákem. Koupelna prošla před 4 roky rekonstrukcí, byl zde instalován nový kondenzační kotel s ohřevem vody. V 1.NP je velký obývací pokoj s krbem, kuchyň, koupelna s vanou a WC. Dále je zde k dispozici komora, menší sklípek a dílna/sklad. Podkroví sestává z 1 velké ložnice, 1 pokoje pro hosty, menšího pokoje/pracovny s přímým vstupem na terasu, koupelny se sprchovým koutem a WC. Venkovní terasa je částečně zastřešená, je zde položena terasová dlažba na terčích. Z terasy je krásný výhled do okolí.

Pozemek: 209,00 m²

Užitná plocha: 139,00 m²

Zastavěná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 24.2.2023 0,85

K2 Poloha - větší obec, vyšší vybavenost 0,90

K3 Celkový stav - lepší technický stav 0,95

K4 Vliv pozemku - výrazně menší pozemek 1,30

K5 Úvaha zpracovatele ocenění - menší zázemí 1,05



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 24.2.2023; Poloha - větší obec, vyšší vybavenost; Celkový stav - lepší technický stav; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - menší zázemí;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 950 000	139,00	21 223	0,99	21 011

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Tavíkovice 116, Znojmo, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67140, Česká republika

Popis: Popis: K prodeji rodinný dům v obci Tavíkovice, vzdálené 25km od Znojma. Dům stojí na okraji obce. K domu náleží pozemek o rozloze cca 800m² a je na něm postavena dřevěná pergola, bazén, skleník a hospodářská budova. Dům je rozdělený na dvě bytové jednotky s dispozicí 4+1 a 1+1. Nemovitost si žádá rekonstrukci, ale v současnosti je plně obyvatelná.

Typ nemovitosti: dům

Podlahová plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 1300 m²

Stav: průměrný

GPS: 49.035735, 16.108354

Pozemky p.č. st. 123 a 122/4 v k.ú. Tavíkovice

Pozemek: 1 300,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Zastavěná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 23.2.2023	0,85
K2 Poloha - větší obec	0,95
K3 Celkový stav - srovnatelný, mírně horší	1,01
K4 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Zdroj: VALUO.cz + údaje o
dosažených cenách
nemovitostí podle
nemovitostí

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 23.2.2023; Poloha - větší obec; Celkový stav - srovnatelný, mírně horší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	150,00	20 000	0,82	16 400

Název: Prodej rodinného domu 131

Lokalita: Jevišovice 299, Znojmo, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67140, Česká republika

Popis: Popis: Dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 4+kk s parkovacím stáním v obci Jevišovice. Dům se nachází v klidné části obce. V prvním nadzemním podlaží se nachází tři pokoje, kuchyň, koupelna + WC a spižirna. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází pokoj s ložnicí a půdní prostor. Dům je částečně podsklepen. Nedávná rekonstrukce - nová plastová okna, izolace stropů v půdních prostorách s možností půdní vestavby, kompletní rekonstrukce koupelny. U domu je zahrada a menší hospodářská stavení. Topení a ohřev vody je na plyn. Na pozemku se nachází retenční nádrž na dešťovou vodu o objemu cca 9m³.

Typ nemovitosti: dům

Podlahová plocha: 131 m²

Plocha pozemku: 525 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství: zahrada, sklep

Plocha zahrady: 414 m²

Plocha sklepa: 35 m²

GPS: 48.987464, 15.992262

Pozemky p.č. st. 317 a 939/4

Pozemek: 525,00 m²

Užitná plocha: 148,50 m²

Zastavěná plocha: 118,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 29.3.2023	0,85
K2 Poloha - větší obec, vyšší vybavenost	0,90
K3 Celkový stav - výrazně lepší	0,90
K4 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby v lepším stavu	0,95



Zdroj: VALUO.cz + údaje o
dosažených cenách
nemovitostí podle
nemovitostí

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - kupní smlouva 29.3.2023; Poloha - větší obec, vyšší vybavenost; Celkový stav - výrazně lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby v lepším stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 799 000	148,50	25 582	0,75	19 187

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány tři nemovité věci. Jedná se o skutečně realizované převody z I.Q 2023. V databázi Valuo byly dohledány popisy těchto nemovitých věcí. Podle grafu Vývoj ceny domů v okruhu 5km zpracovaného VALUO.cz (je v příloze znaleckého posudku), došlo ve II.Q ke snížení cen asi o 15%. Tato skutečnost je zohledněna v koeficientu K_1 .

Základní údaje uvedené v realitní inzerci byly kontrolovány - výměra pozemku, orientační užitná plocha.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu:

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Mimo jiné je zde uvedeno:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

V návrhu řešení se uvádí: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu:

a) typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže.

b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci: většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %.

Nekomerční nemovité věci: většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Od zveřejnění tohoto výměru došlo v cenách vlastnického podílu k určitým posunům. Není již takový rozdíl v ceně menšinového podílu, obchodování s vlastnickými podíly již není tak neobvyklé. Pro id. 1/2 se ustálila hodnota -15%.

Celkový koeficient bude tedy $0,50 \cdot 0,85 = 0,425$, zaokrouhleno 0,43

Minimální jednotková porovnávací cena	16 400 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 866 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 011 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy				
Průměrná jednotková cena				18 866 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci				138,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny				2 603 508
Tržní hodnota podílu	* 0,43	=		1 119 508,44
Výsledná porovnávací hodnota				1 119 508 Kč

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. st. 254, 47, 51 a 492

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej orné půdy 9840m², p.č.: 202/14				
Lokalita: Biskupice u Hrotovic, p.č. 202/14				
Popis: Skutečně realizovaný převod - kupní smlouva z 3.12.2020.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,32
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
177 120	9 840	18,00	1,32	23,76

Název: Prodej orné půdy 34522m²

Lokalita: Biskupice u Hrotovic, p.č. 188/7, 739/2, 740/2, 1032/33, 1184/6, 1223/15, 1263, 1286/35 a 1479/14

Popis: Skutečně realizovaný převod souboru pozemků- kupní smlouva z 17.4.2021.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,06
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 400 000	34 522	40,55	1,06	42,98

Název: Prodej orné půdy 2080m2, p.č.: 167

Lokalita: Pulkov p.č. 167

Popis: Skutečně realizovaný převod - vydraženo 1.6.2020.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,32
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
49 280	2 080	23,69	1,32	31,27

Minimální jednotková porovnávací cena	23,76 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32,67 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42,98 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V koeficientu KRC jsou zohledněny různá data převodů. Zde vycházím z dat uveřejněných na farmy.cz. Průměrná cena zemědělské půdy se v roce 2020 zvýšila o 3,90%, v roce 2021 o 16,10%, v roce 2022 o 13,50%.

Pozemek p.č. 51 je trvalý travní porost, nachází se v zátopovém území Q20 a Q100. Zde snižuji cenu o 30%. Opět vycházím z údaje na farmy.cz - průměrná cena trvalého travního porostu je asi o 30% nižší než u orné půdy.

Na pozemku p.č. 47 je oplocení a trvalé porosty. Cenu zvyšuji o 20%.

Pozemek p.č. st. 254 je stavební, je na něm umístěna cizí stavba. Po jejím případném odstranění může být pozemek užíván jako orná půda.

Dále je cena upravena vlastnickým podílem - jeho výše je zdůvodněna u pozemků p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	47	4 048	40,00	1 / 1	161 920
trvalý travní porost	51	5 412	23,00	1 / 1	124 476
orná půda	492	2 221	33,00	1 / 1	73 293
zastavěná plocha a nádvoří	st.254	6	33,00	1 / 1	198
Obvyklá cena před korekcí ceny					359 887
vlastnický podíl			* 0,43	=	154 751,41
Celková výměra pozemků		11 687	Hodnota pozemků celkem		154 751

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 704m ² , p.č.: 34/16				
Lokalita: Pulkov p.č. 34/16				
Popis: Kupní smlouva z 23.3.2023. Podle územního plánu je pozemek v ploše NS - plochy smíšené nezastavěného území.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. - oceňovaný pozemek má vyšší využití			1,50	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
14 080	704	20,00	1,50	30,00

Název: Prodej souboru pozemků 2208m ²				
Lokalita: Biskupice u Hrotovic				
Popis: Prodej pozemků p.č. st. 163/3, st. 174/2, 487/10, 487/11, 487/21, 487/33, 829/10 a 1522 v k.ú. Biskupice u Hrotovic, kupní smlouva z 21.5.2019. Pozemky v zemědělském areálu.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny - časový odstup	1,65
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - část pozemků manipulační plochy, část stavebních, 1/2 orná půda	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
120 000	2 208	54,35	1,49	80,98

Název: Prodej pozemků 730m²**Lokalita:** Biskupice u Hrotovic, p.č. 52/4, 53/6, 53/4**Popis:** Kupní smlouva ze 3.11.2017. Parcely č. 53/6 a 53/4 již dnes neexistují, byly sloučeny do p.č. 53/5. Pozemky byly využity pro stavbu ČOV.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,67
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 220	730	18,11	1,67	30,24

Minimální jednotková porovnávací cena	30,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,07 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	80,98 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Nevyšší využití pozemku je zahrada, pro zohlednění časového odstupu vycházím opět z dat uveřejněných na farmy.cz. Průměrná cena zemědělské půdy se v roce 2018 zvýšila o 1,30%, v roce 2019 také o 1,30%, v roce 2020 o 3,90%, v roce 2021 o 16,10%, v roce 2022 o 13,50%.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2/1	112	47,00		5 264
Celková výměra pozemků		112	Hodnota pozemků celkem		5 264

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 547/7 a 653/23

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej orné půdy 9840m ² , p.č.: 202/14				
Lokalita: Biskupice u Hrotovic, p.č. 202/14				
Popis: Skutečně realizovaný převod - kupní smlouva z 3.12.2020.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,32	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
177 120	9 840	18,00	1,32	23,76

Název: Prodej orné půdy 34522m ²				
Lokalita: Biskupice u Hrotovic, p.č. 188/7, 739/2, 740/2, 1032/33, 1184/6, 1223/15, 1263, 1286/35 a 1479/14				
Popis: Skutečně realizovaný převod souboru pozemků- kupní smlouva z 17.4.2021.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 400 000	34 522	40,55	1,06	42,98

Název: Prodej orné půdy 2080m ² , p.č.: 167				
Lokalita: Pulkov p.č. 167				
Popis: Skutečně realizovaný převod - vydraženo 1.6.2020.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,32
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
49 280	2 080	23,69	1,32	31,27

Minimální jednotková porovnávací cena	23,76 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32,67 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42,98 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jsou použity stejné případy jako u k.ú. Biskupice u Hrotovic.

Dále je cena upravena vlastnickým podílem - jeho výše je zdůvodněna u pozemků p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	547/7	484	33,00	1 / 1	15 972
trvalý travní porost	653/23	1 956	33,00	1 / 1	64 548
Obvyklá cena před korekcí ceny					80 520
vlastnický podíl			* 0,43	=	34 623,60
Celková výměra pozemků		2 440	Hodnota pozemků celkem		34 624

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic**

1. Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492	779 674,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	137 794,80 Kč
1.2. Rodinný dům I	105 224,50 Kč
1.3. Rodinný dům II	280 875,50 Kč
1.4. Stodola	201 190,- Kč
1.5. Chlívěk	10 031,50 Kč
1.6. Dílna	32 931,- Kč
1.7. Zemní sklep zděný nebo betonový	10 923,- Kč
1.8. Porosty	703,- Kč
	= 779 674,- Kč

2. Pozemek p.č. st. 254	286,- Kč
č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - celkem:	779 960,- Kč

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

1. Pozemky 47, 51 a 492	81 327,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	66 380,10 Kč
1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	9 454,- Kč
1.3. Vrata dřevěná vč. sloupků	589,- Kč
1.4. Porosty na p.č. 47	4 904,- Kč
	= 81 327,- Kč

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky - celkem:	81 327,- Kč
--	--------------------

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

1. Pozemek p.č. 2/1	6 255,- Kč
---------------------	------------

č.LV 380 - k.ú. Pulkov - celkem:	6 255,- Kč
---	-------------------

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

1. Pozemky p.č. 547/7 a 653/23	8 123,- Kč
--------------------------------	------------

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou - celkem:	8 123,- Kč
---	-------------------

Výsledná cena - celkem:	875 665,- Kč
--------------------------------	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	875 670,- Kč
--	---------------------

slovy: Osmsetsedmdesátpěttisícšestsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

875 670 Kč

slovy: Osmsetsedmdesátpěttisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492	1 119 508,- Kč
--	----------------

č. LV 88 - k.ú. Biskupice u Hrotovic - zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. st. 254, 47, 51 a 492	154 751,- Kč
---	--------------

č.LV 380 - k.ú. Pulkov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2/1

5 264,- Kč

č.LV 226 - k.ú. Újezd nad Rokytnou

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 547/7 a 653/23

34 624,- Kč

Porovnávací hodnota	1 119 508 Kč
Hodnota pozemku	194 639 Kč

Obvyklá cena	1 314 000 Kč
slovy: Jedenmiliontřistačtrnácttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce bylo určení obvyklé ceny id. 1/2 pozemku p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemku p.č. st. 254, pozemku p.č. st.296, jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemku p.č. 38, 47, 51, 492, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice, obec Biskupice Pulkov, okres Třebíč, pozemku p.č. 2/1 v k.ú. Pulkov, obec Biskupice - Pulkov, okres Třebíč, id. 1/2 p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou, obec Újezd, okres Znojmo

Volba oceňovacích metod :

1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna podle zákonů 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., 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zdůvodnění: Cenu zjištěnou vyžaduje vyhláška v § 1c.

2. Porovnávací metoda - analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený. Dále jsou provedeny korekce zjištěné ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedením analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla tržní hodnota určena ve výši hodnoty určené porovnáním.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení obvyklé ceny id. 1/2 pozemku p.č. st.39, jehož součástí je stavba č.p. 40, rodinný dům, pozemku p.č. st. 254, pozemku p.č. st.296, jehož součástí je stavba č.p. 145, rodinný dům, pozemku p.č. 38, 47, 51, 492, 1488/4 a 1492 v k.ú. Biskupice u Hrotovice, obec Biskupice Pulkov, okres Třebíč, pozemku p.č. 2/1 v k.ú. Pulkov, obec Biskupice - Pulkov, okres Třebíč, id. 1/2 p.č. 547/7 a 653/23 v k.ú. Újezd nad Rokytnou, obec Újezd, okres Znojmo

Obvyklá cena

1 314 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistačtrnácttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Další podmínky snižující přesnost závěru nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 13.7.2023	1
Fotodokumentace ze dne 13.7.2023	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	2
Kopie katastrální mapy	2
Kopie katastrální mapy	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 88	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 380	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 226	2
Vývoj cen domů - graf VALUO	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudkem se nepřezkoumává jiný znalecký posudek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 036635/2023.

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 Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 036635/2023.

V Jaroměřicích nad Rokytnou 19.07.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.



RD č.p. 145



Dílňa



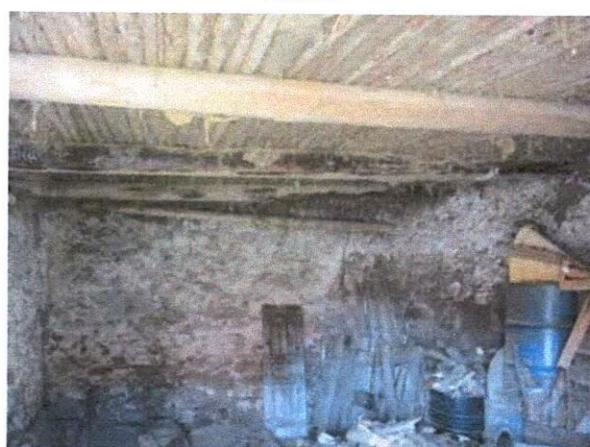
RD č. 40



Chlív



Stodola



RD č. 40



RD č.p. 145



RD č.p.145



RD č. 145



P.č. st. 254

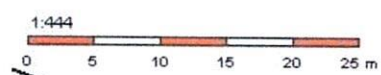


Zahrada p.č. 38



Pozemek p.č. 47

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



Pozemek p.č. st. 39, st. 296, 38, 1488/4 a 1492 v k.ú. č. 604810

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



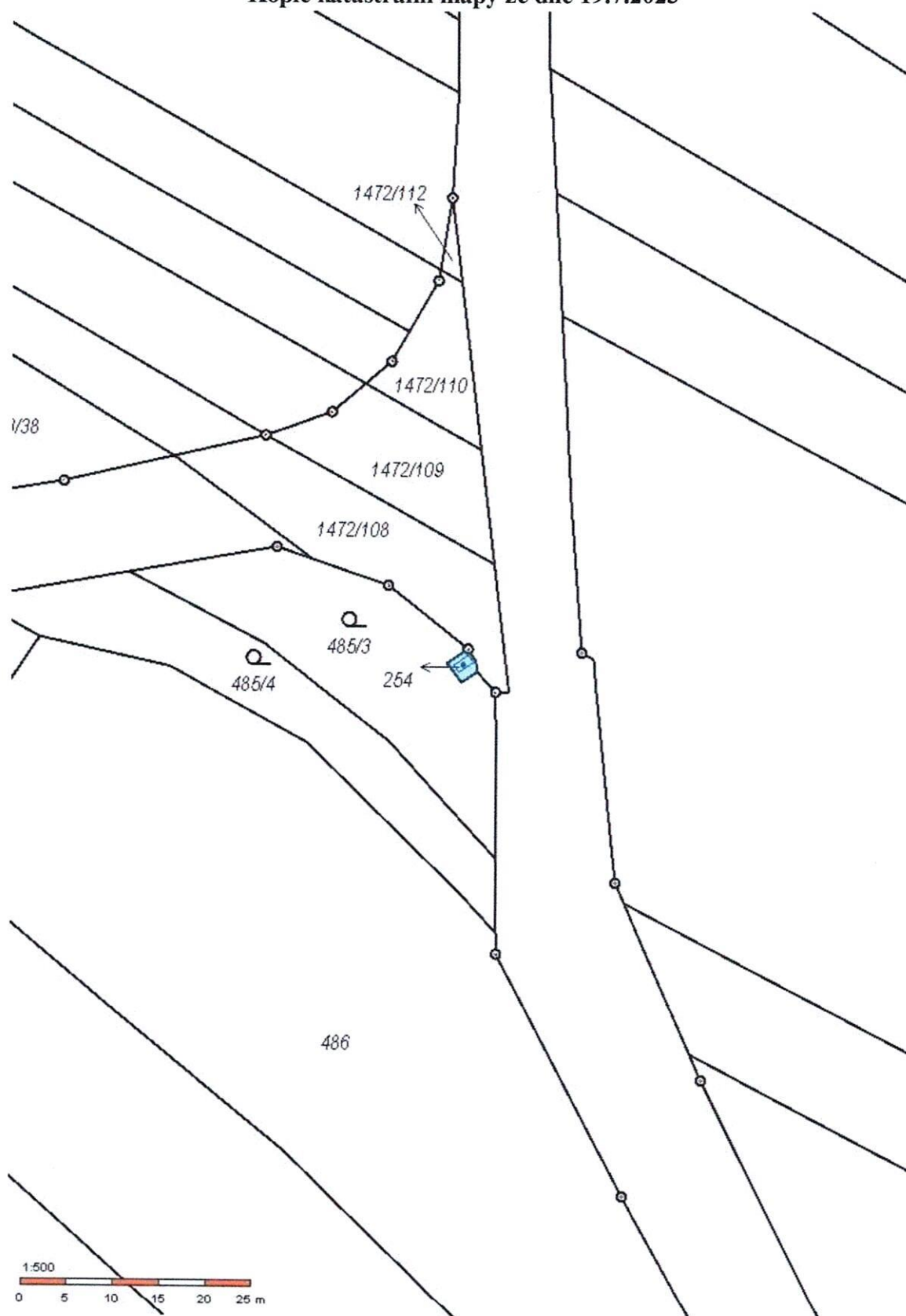
Pozemek p.č. 2/1 v k.ú. č. 604828

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



Pozemek p.č. 492 v k.ú. č. 604810

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



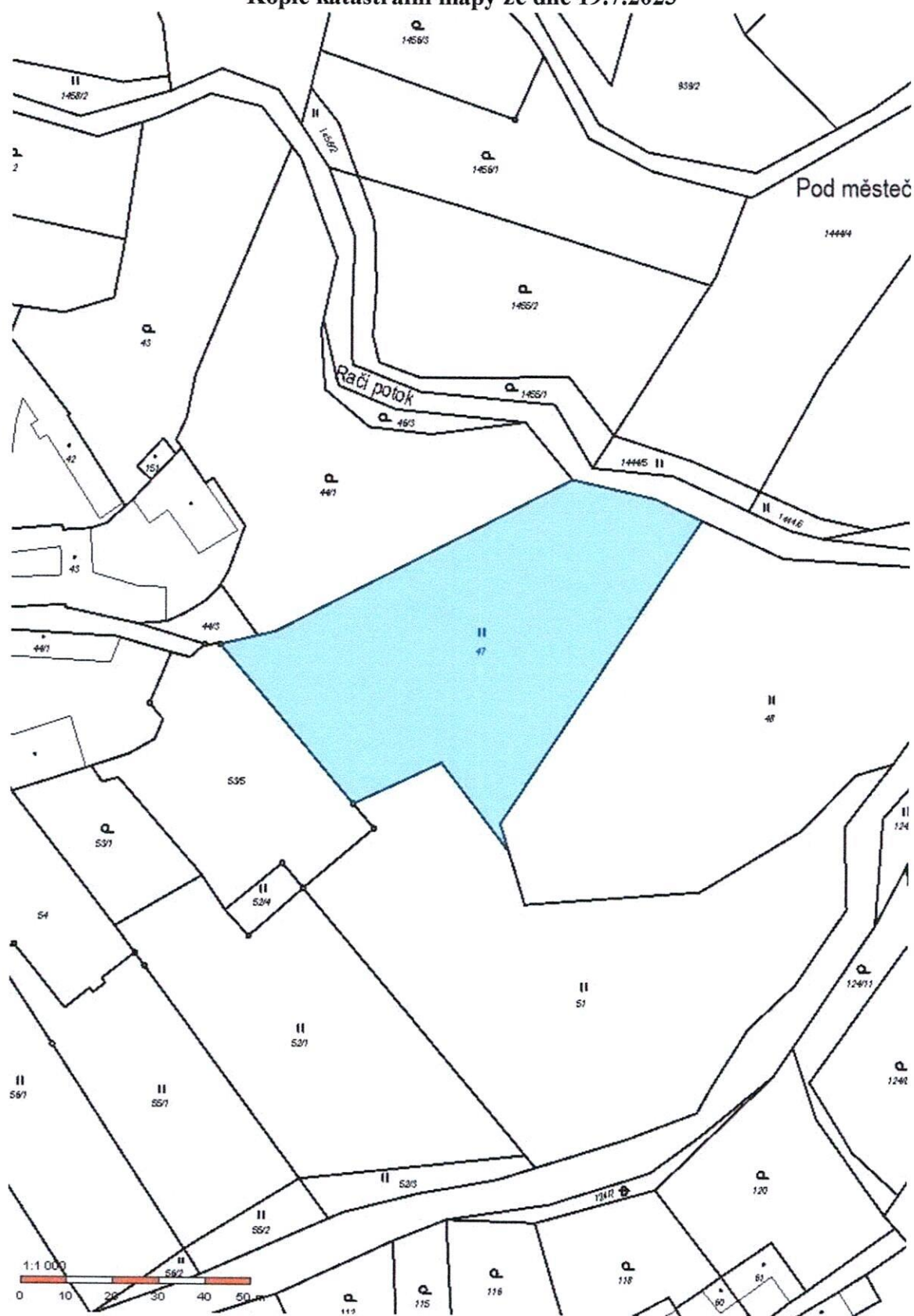
Pozemek p.č. st. 254 v k.ú. č. 604810

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



Pozemek p.č. 51 v k.ú. č. 604810

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



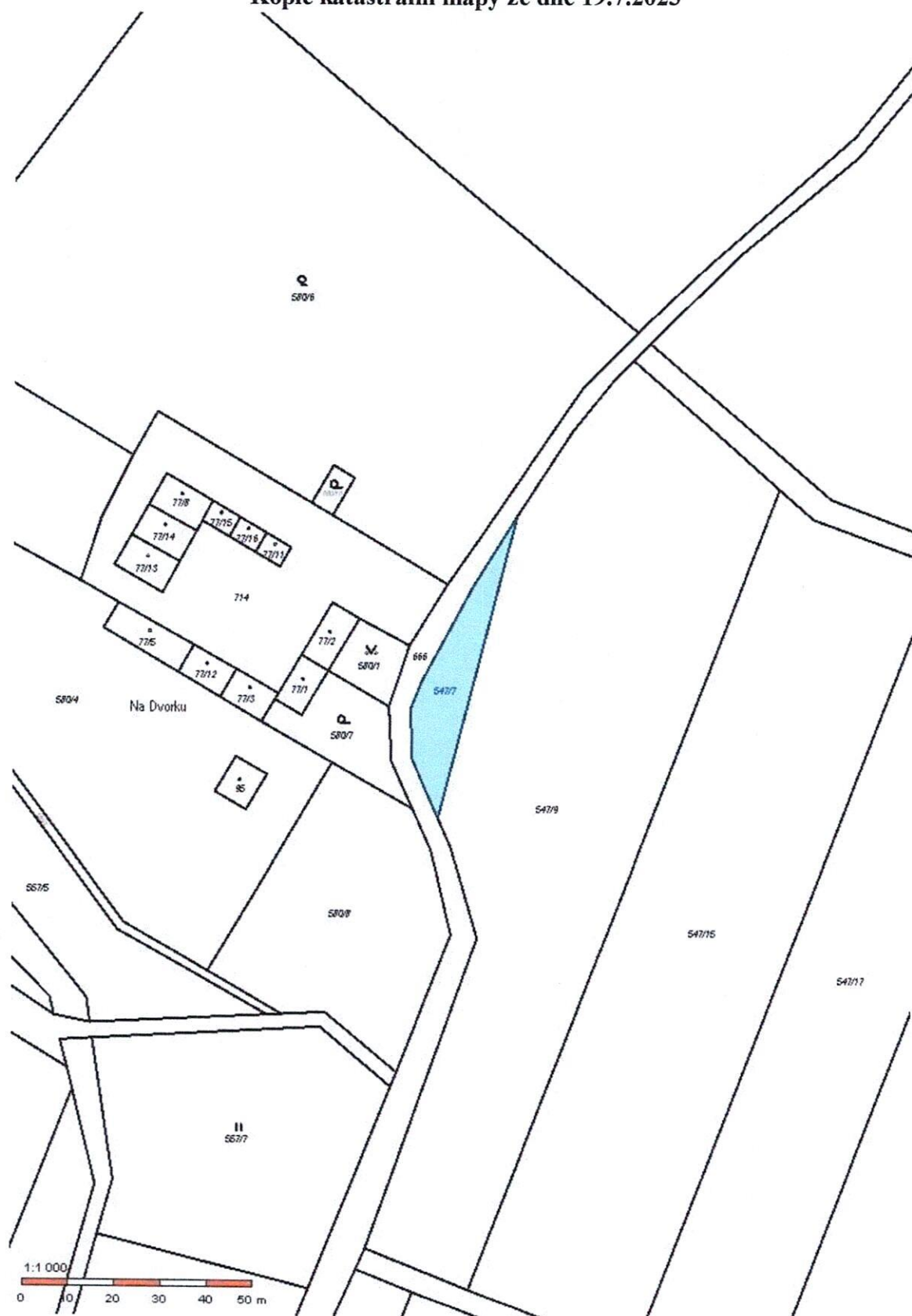
Pozemek p.č. 47 v k.ú. č. 604810

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



Pozemek p.č. 653/23 v k.ú. č. 773719

Kopie katastrální mapy ze dne 19.7.2023



Pozemek p.č. 547/7 v k.ú. č. 773719

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2023 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 18038 / 2021 pro Martin Horák,
Mgr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590312 Biskupice-Pulkov

Kat.území: 604810 Biskupice u Hrotovic

List vlastnictví: 88

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov	750708/4563	1/2
Procházka František, Biskupice 40, 67557 Biskupice-Pulkov	780303/4547	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 39	547	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Biskupice, č.p. 40, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39				
St. 254	6	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10001				
St. 296	122	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Biskupice, č.p. 145, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 296				
38	479	zahrada		zemědělský půdní fond
47	4048	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
51	5412	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
492	2221	orná půda		zemědělský půdní fond
1488/4	24	ostatní plocha	jiná plocha	
1492	38	ostatní plocha	zeleň	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno výměnku

Oprávnění pro

Šumpelová Barbora, Biskupice 40

Povinnost k

Parcela: St. 296, Parcela: St. 39

Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 990/1972 kupní ze dne 13.09.1972, registrováno dne 03.11.1972.

POLVZ:5/1973

Z-2000005/1973-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vybudování, uložení, provádění oprav a rekonstrukčních prací Vodovodu Pulkov

Oprávnění pro

Obec Biskupice-Pulkov, Biskupice 4, 67557 Biskupice-

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590312 Biskupice-Pulkov

at.území: 604810 Biskupice u Hrotovic

List vlastnictví: 88

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Pulkov, RČ/IČO: 00375390

Povinnost k

Parcela: St. 254, Parcela: 492

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 506/1997 ze dne 10.03.1996, právní účinky v vkladu
vznikly dnem 03.02.1997.

POLVZ:19/1997

Z-2000019/1997-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, Přerov, 750 02 Přerov

Povinnost k

Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov,
RČ/IČO: 750708/4563

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203
Ex-19964/2021 -11 ze dne 24.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021
10:00:49. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo na prac. Třebíč

Z-3155/2021-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Třebíči 19 D-1413/2021 -56 ze dne 04.05.2022.
Právní moc ke dni 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 15:11:47. Zápis
proveden dne 16.05.2022.

V-2670/2022-710

Pro: Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov

RČ/IČO: 750708/4563

Procházka František, Biskupice 40, 67557 Biskupice-Pulkov

780303/4547

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
38	53715	479
47	55600	4048
51	55600	5412
492	51000	2221

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590312 Biskupice-Pulkov

kat.území: 604810 Biskupice u Hrotovic

List vlastnictví: 88

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.06.2023 12:47:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upoznění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2023 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 18038 / 2021 pro Martin Horák, Mgr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590312 Biskupice-Pulkov

Kat.území: 604828 Pulkov

List vlastnictví: 380

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov

750708/4563

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2/1

112 ostatní plocha

jiná 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

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, Přerov, 750 02 Přerov

Povinnost k

Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov,
RČ/IČO: 750708/4563

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-19964/2021 -11 ze dne 24.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 10:00:49. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo na prac. Třebíč
Z-3155/2021-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-19964/2021 -16 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021 10:00:49. Zápis proveden dne 27.08.2021; uloženo na prac. Třebíč
Z-3156/2021-710

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 25.09.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 14:23:10. Zápis proveden dne 13.11.2015.

Pro: Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov

V-6650/2015-710

RČ/IČO: 750708/4563

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590312 Biskupice-Pulkov

kat.území: 604828 Pulkov

List vlastnictví: 380

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.06.2023 12:51:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upoznění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2023 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 18038 / 2021 pro Martin Horák, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595012 Újezd

Kat.území: 773719 Újezd nad Rokytnou

List vlastnictví: 226

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov	750708/4563	1/2
Procházka František, Biskupice 40, 67557 Biskupice-Pulkov	780303/4547	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

547/7

484 orná půda

zemědělský půdní fond

653/23

1956 trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

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

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, Přerov, 750 02 Přerov

Povinnost k

Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov,
RČ/IČO: 750708/4563Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203
Ex-19964/2021 -11 ze dne 24.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2021
10:00:49. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo na prac. Třebíč

Z-3155/2021-710

Změny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Třebíči č.j. 19 D 1413/2021-56 ze dne
04.05.2022. Právní moc ke dni 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022
15:11:48. Zápis proveden dne 13.05.2022.Pro: Procházka František, Biskupice 40, 67557 Biskupice-Pulkov
Procházka Aleš, Pulkov 20, 67557 Biskupice-Pulkov

V-4013/2022-713

RČ/IČO: 780303/4547
750708/4563

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
547/7	53204	484
653/23	55500	1956

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 02.06.2023 12:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595012 Újezd

Kat.území: 773719 Újezd nad Rokytnou

List vlastnictví: 226

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

z číselných řad 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:

Vyhotoveno: 02.06.2023 12:48:10

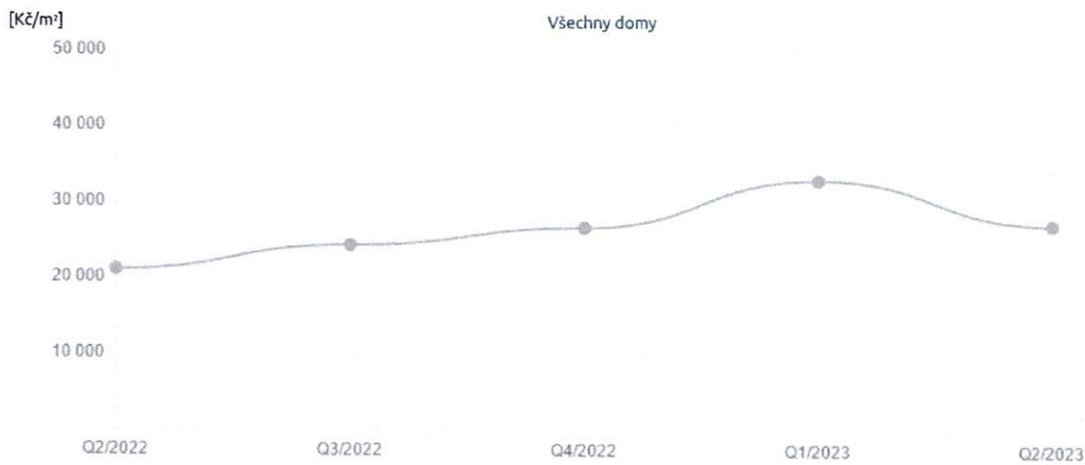
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upozornění: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Odhad ceny k
18.07.2023

Číslo odhadu
#1427042

☒ Vývoj ceny domů v okruhu 5 km



☒ Průměrná doba inzerce u domů v okruhu 5 km

	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023
Domy 120-180 m²	dní	54 dní	33 dní	dní	71 dní
Všechny domy	dní	41 dní	33 dní	179 dní	32 dní