

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1024-09/2020

o ceně:

**id. 1/2 nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1125 pro k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště:
pozemku parc.č. St. 1488, jehož součástí je stavba č.p. 1528, rodinný dům a pozemku parc.č. 240/388**

a

**nemovitých věcí zapsaných na LV č. 857 pro k.ú. Zlechov:
pozemky parc.č. 1522/1, parc.č. 1522/7, parc.č. 1522/9 a parc.č. 3315**

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Karel Urban Exekutorský úřad Brno - město
Účel posudku:	Zjištění ceny jako podklad pro exekuční řízení
Posudek vypracoval:	Ing. Šárka Kovaříková znalec, bytem Uherské Hradiště, Svatováclavská 344
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	10. 9. 2020
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon 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. a č. 225/2017 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

Tento posudek obsahuje 33 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

0. ÚVOD

Úkolem podepsaného znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství:

- stanovit obvyklou cenu
- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství

Pro stanovení obecné ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Pro zjištění tržní hodnoty (obvyklé ceny) areálu rodinného domu č.p. 1528 v obci Staré Město (tj. dům včetně příslušenství a pozemků parc.č. St. 1488 a parc.č 240/388) i tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemků v obci Zlechov je:

1. **Určena cena podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění).
2. **Zjištěna cena porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost
3. **Provedeno stanovení tržní hodnoty** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen

1. NÁLEZ - PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Podkladem pro ocenění předmětných nemovitých věcí jsou Výpisy z katastru nemovitostí - LV č. 1125 pro obec Staré Město, k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště a LV č. 857 pro obec a k.ú. Zlechov - vyhotovené dálkovým přístupem dne 3. 7. 2020.

1.2 Kopie z katastrální mapy

Nebyla doložena; podkladem pro ocenění nemovitých věcí jsou katastrální mapy přístupné na webu nahlizenidoka.cuzk.cz.

1.3 Stavebně právní dokumentace

Nebyla doložena.

1.4 Doklady o vlastnictví

Nebyly doloženy.

1.5 Výkresová dokumentace

Podkladem pro ocenění rodinného domu je částečná výkresová dokumentace pro nástavbu původního domu vypracovaná v lednu 1978 panem Vaculíkem, která byla znalci poskytnuta k nahlédnutí při místním šetření.

1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání areálu rodinného domu č.p. 1528 v obci Staré Město a pozemku parc.č. 1522/9 v obci Zlechov, který je užíván jako záhumenek, byla použita vlastní databáze znalce vytvořená s využitím realitní inzerce.

Pro cenové porovnání pozemků parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 v obci Zlechov byly použity informace o realizovaných prodejkách zemědělských pozemků v katastrálním území Zlechov a sousedních katastrálních územích Tupesy na Moravě a Staré Město u Uherského Hradiště realizaných v průběhu roku 2020.

1.7 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou oceňovaných nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. 9. 2020. V rámci místního šetření byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou posudku.

Prohlídka oceňovaného rodinného domu včetně staveb, které jsou jeho příslušenstvím, a pozemků, které jsou užívány ve funkčním celku spolu s domem, byla provedena za účasti pana Čevely. Znalci bylo umožněno prohlédnout bytovou jednotku ve II.NP a podkroví, sklepní prostory a stavby, které jsou příslušenstvím domu a oba pozemky; prohlídka bytové jednotky v I.NP, kterou užívá matka pana Čevely, nebyla umožněna.

Prohlídka pozemků v obci Zlechov byla, se souhlasem pana Čevely, provedena pouze znalcem.

1.8 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.8.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění

1.8.2 Výpočetní programy

- Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.9 Situace oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v obci Staré Město – id. 1/2 areálu rodinného domu č.p. 1528 včetně příslušenství a pozemků parc.č. St. 1488 a parc.č. 240/388 a nemovité věci v obci Zlechov – zemědělské pozemky.

1.9.1 Areál rodinného domu č.p. 1528 v obci Staré Město

Areál rodinného domu se nachází v klidné části města preferované pro bydlení, v ulici Nerudova. Příjezd k areálu domu je po zpevněné komunikaci. Zástavba v blízkém okolí je tvořena převážně rodinnými domy a budovami občanské vybavenosti (obchod, volnočasové středisko pro děti).

Areál rodinného domu zahrnuje:

- Rodinný dům č.p. 1528
- Příslušenství – hospodářská budova, zemní sklep, skleník, udrna a standardní venkovní úpravy
- Pozemky parc. č. St. 1488 a parc.č. 240/388

Areál rodinného domu užívá rodina pana Čevely, dům ani jeho části nejsou pronajaty.

1.9.1.1 Obec a okolí

Druh obce:	město
Počet obyvatel:	6 652
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	standardní síť obchodů, supermarket
Školy:	mateřská, základní a střední
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřad:	ano
Kulturní zařízení:	kulturní sál, muzeum,
Sportovní zařízení:	3 sportovní areály vč. hal a venkovních hřišť, koupaliště
Územní plán:	ano

1.9.1.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	areál vzdálený cca 1 km od centra
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,2 km, možnost využít MHD
Vzdálenost k autobusové zastávce MHD:	cca 250 m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba v okolí:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	v ulici před domem

1.9.1.3 Vlastní nemovité věci

Oceňovaný řadový koncový rodinný dům je situovaný v klidné části města, preferované pro bydlení.

Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu s částečně využitým půdním prostorem k bydlení. Dům byl postaven kolem roku 1960, v roce 1981 byla dokončena nástavba části II.NP včetně střechy. Dům je trvale obydlen a průběžně udržován. V domě jsou dvě bytové jednotky.

Příslušenstvím domu jsou stavby v zahradě – hospodářská budova, zemní sklep, skleník a udrna – a standardní venkovní úpravy – přípojky na inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn a elektřina), zpevněné plochy a oplocení pozemku vč. branky a brány.

Oceňované stavby nejsou ohroženy zvýšenými emisemi ani nadměrným hlukem od dopravy. Rodinný dům není postaven z materiálů s předpokládaným výskytem radonu.

1.9.2 Pozemky v obci Zlechov

Oceňované zemědělské pozemky jsou situovány v okrajové části obce Zlechov, na hranici katastrů Zlechov a Staré Město u Uherského Hradiště, v lokalitě místně zvané Padělky a Hrubé padělky.

Pozemky parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 jsou začleněny do větších půdních celků - honů, které užívá společnost AGRO Zlechov a.s. Pozemky leží v lokalitě charakterizované územním plánem obce Zlechov jako plochy zemědělské; nepředpokládá se tedy jejich nezemědělské využití.

Pozemek parc.č. 1522/9 je užíván jako záhumenek pravděpodobně spolu s rodinným domem č.p. 444 a jeho zahradou, na které tento záhumenek navazuje. Pozemek leží v lokalitě charakterizované územním plánem obce jako plochy sídlení zeleně, kde není předpokládána žádná výstavba vyjma staveb objektů pro zemědělsko-vinařské obhospodářování.

Zemědělské pozemky parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 jsou společností Agro Zlechov a.s. užívány bez nájemní či pachtovní smlouvy. Podle sdělení pana Bajaji, zástupce společnosti Agro Zlechov, společnost několikrát zaslala vlastníkově pozemků návrh smlouvy, k jejímu podpisu ale pro nezájem ze strany vlastníka nikdy nedošlo.

Pozemek parc.č. 1522/9 je užíván jako záhumenek rovněž bez nájemní či pachtovní smlouvy. Vlastník pozemku nemá informace o tom, kdo přesně pozemek užívá; lze předpokládat, že pozemek je užíván spolu s domem č.p. 444 a jeho zahradou, na kterou záhumenek bezprostředně navazuje.

2. POSUDEK I – OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění ke dni ocenění (dále jen vyhláška).

2.1 Areál rodinného domu č.p. 1528 v obci Staré Město

2.1.1 Pozemky stavební

2.1.1.1 Popis

Město Staré Město nemá ke dni ocenění vydánu cenovou mapu stavebních pozemků, pozemky jsou oceněny dle příslušných ustanovení vyhlášky.

Pozemek **parc. 1488** je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ve skutečnosti na pozemku stojí oceňovaný rodinný dům.

Pozemek **parc.č. 240/388** je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada a ve skutečnosti je užíván zahrada ve funkčním celku s oceňovaným rodinným domem; na pozemku stojí stavby, které jsou příslušenstvím oceňovaného rodinného domu.

Oba pozemky jsou užívány ve funkčním celku s rodinným domem. Pozemky se ocenění v souladu s vyhláškou; základní cena pozemku zjištěná podle § 3 písm. b) vyhlášky se upraví v souladu s ustanovením § 4.

2.1.1.2 Ocenění

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 přílohy č. 2				
Ozn. znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	Nad 5000 obyvatel	I.	0,85
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III.	0,85
O ₃	Poloha obce	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1	II.	1,03
O ₄	Technická infrastruktura v obci	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	Městská hromadná doprava	I.	1,00
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravot. zařízení, škola, pošta, sport. a kultur. zařízení aj.)	I.	1,00

Index trhu I _T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01 až 0,06	0,06
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Stabilizované území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Negativní (prodej podílu)	I.*	-0,01 až -0,04	-0,02
5	Ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu (optimální velikost pozemku i domu k bydlení)	III.	0,01 až 0,30	0,30
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		0,340	Index I _T =		1,340

Index omezujících vlivů pozemku I _O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,000	Index I_O =		1,000

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3, sloupec 1					
Rezidenční stavby (bytové a rodinné domy) v obcích do 2000 ob. včetně					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na IS v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava	MHD - dobrá dostupnost centra obce	III.	0 až 0,02	0,00
8	Poloha stavby z hlediska kom. využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,000
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	0,000
11	Vlivy ostatní neuvedené	Vlivy zvyšující cenu (velmi vyhledávaná lokalita k bydlení)	III.	0 až 0,30	0,300
Součet znaků č. 2 až 11 =		0,360	Index polohy I_P =		1,360

Ocenění stavebního pozemku v obci nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Zlínský
Okres			Uherské Hradiště
Obec (městská část)			Staré Město
Typ obce			město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			6 652
Katastrální území			Staré Město u Uherského Hradiště
Pozemek		p.č.	St. 1488
Výměra pozemku		m ²	98
Druh pozemku dle KN			zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			rodinný dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle 35 (RD porovnáním)		ano/ne	ano
V kladném případě součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou	Σv_p	m ²	500
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC je větší než 1000 m ²	R	--	1,000
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	1 223,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,85
O3.....koeficient polohy obce			1,03
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			1,00
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			1,00
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhleně)		Kč/m ²	910,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,340
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3)	I_P	--	1,360
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,822
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1 658,25

Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění?		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	ZCU	Kč/m ²	1 658,25
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	1 658,25
Výměra pozemku		m ²	98
Cena pozemku bez staveb		Kč	162 508,50

Ocenění stavebního pozemku v obci nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Zlínský
Okres			Uherské Hradiště
Obec (městská část)			Staré Město
Typ obce			město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			1 127
Katastrální území			Staré Město u Uherského Hradiště
Pozemek		p.č.	240/388
Výměra pozemku		m ²	402
Druh pozemku dle KN			zahrada
Druh pozemku dle skutečnosti			zahrada ve funkčním celku s RD
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	1 658,25
Výměra pozemku		m ²	402
Cena pozemku bez staveb		Kč	666 616,50

2.1.2 Rodinný dům

2.1.2.1 Popis celkový

Jedná se o řadový koncový rodinný dům situovaný v zastavěné části Starého Města, v ulici Nerudova, v lokalitě preferované pro bydlení vzdálené cca 1 km od centra města. Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s částečně upraveným půdním prostorem k bydlení. V domě jsou dvě bytové jednotky.

Základy domu jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná, obvodové zdivo tl. 45 cm je z pálených cihel. Stropy nad sklepem jsou cihelné klenbové do I nosníků, nad I.NP jsou stropy dřevěné trámové (pod částí dostavovanou v roce 1981 jsou dřevěné stropy dvojité) a nad II.NP jsou stropy z keramických desek Hurdis vložených do I nosníků. Střecha je sedlová, krov je dřevěný vázaný, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové s teracovým povrchem. Fasádní omítky jsou břizolitové. Vnější obklad soklu chybí. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní omítky jsou hladké štukové, opatřené malbami. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelnách a v kuchyních za kuchyňskou linkou. V obytných místnostech jsou v jedné místnosti v I.NP podlahy dřevěné prkenné, ve všech dalších místnostech jsou dřevěné parkety, v ostatních místnostech jsou dlažby, PVC nebo teraco a beton. Okna jsou dřevěné dvojí. Dveře jsou náplňové nebo hladké. Topení v domě je ústřední s plynovým kotlem, radiátory jsou litinové a plechové. V domě je rozvod studené i teplé vody, ohřev TUV je zajištěn elektrickým bojlerem pro jedno podlaží a plynovým bojlerem pro druhé podlaží. Koupelny jsou vybaveny vanou a umyvadlem, v I.NP je i vanička na nohy, obě WC jsou splachovací. Kuchyně jsou vybaveny kuchyňskou linkou se zabudovaným mycím dřezem, sporákem a digestoří. V domě je rozvod světelné i motorové elektřiny a vnitřní rozvod plynu.

2.1.2.2 Dispoziční řešení

V I. NP je ze vstupní verandy přes schodišťový prostor přístupná chodba, ze které je vstup do kuchyně orientované do dvora, do dvou pokojů orientovaných do ulice, do koupelny, samostatného WC a do spíže.

Ve II. NP je ze schodišťového prostoru přístupná samostatná veranda a chodba, ze které je vstup do kuchyně orientované do dvora, do dvou pokojů orientovaných do ulice, do koupelny a do samostatného WC.

V podkroví je jeden pokoj orientovaný do dvora a sklad, zbylá část půdního prostoru není stavebně upravena.

2.1.2.3 Stáří a technický stav objektu

Dům byl postaven kolem roku 1960 postaven jako jednopodlažní s částečným II. NP, v roce 1981 byla dokončena nástavba celého II.NP včetně střechy. V průběhu posledních cca 10ti let byly provedeny jen drobné stavební úpravy – např. výměna vany v I. i II. NP.

Dům je průběžně pečlivě udržovaný a je ve velmi dobrém technickém stavu.

2.1.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
základní část	9,80	9,20	2,30	90,16	207,37
vstup	4,75	2,00	2,30	9,50	21,85
Celkem 1.PP				99,66	229,22

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
základní část	9,80	9,20	3,10	90,16	279,50
vstup	4,75	2,00	3,10	9,50	29,45
Celkem 1.NP				99,66	308,95

2.NP vč. půdní nadezdívky	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
základní část	9,80	9,20	2,85	90,16	256,96
vstup	4,75	2,00	2,85	9,50	27,08
Celkem 2.NP				99,66	284,04
Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
základní část - zastavěná plocha (obdélník)	9,80	9,20		90,16	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,75		169,05
Celkem zastřešení					169,05

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	99,66	229,22
1. nadzemní podlaží	99,66	308,95
2. nadzemní podlaží	99,66	284,04
zastřešení vč. podkroví		169,05
Celkem	298,98	991,26

2.1.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Oceňovaný rodinný dům je řadový koncový; splňuje podmínky § 2 písmena a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení, objekt nemá více než tři byty, objekt nemá více než jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Dům je stavebně dokončený, jeho obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m³; cena domu se určí porovnávacím způsobem v souladu s ustanovením § 35 vyhlášky.

2.1.2.6 Výpočet ceny

Index konstrukce a vybavení I _V - příloha č. 24, tabulka č. 2					
0	Typ stavby ^{a)} podle podsklepení a střechy	Podsklepený se šikmou nebo strmou střechou			III.
	Typ stavby dle svislé nosné konstrukce a podsklepení	Svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními podlažími, podsklepený			D
1	Druh stavby	Dvojdomek	II.	-0,01	-0,01
2	Provedení obvodových stěn ^{b)}	Zdivo cihelné	III.	0,00	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	II.	0,00	0,00
4	Podlažnost ^{c)}	Hodnota větší než 2	III.	0,02	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V.	0,08	0,08
6	Způsob vytápění stavby	Ústřední	III.	0,00	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD ^{d)}	Více základních příslušenství, standardní provedení, prádelna	IV.	0,05	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.	0,00	0,00
9	Venkovní úpravy	Většího rozsahu	IV.	0,04	0,04

10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Standardní příslušenství - vedlejší stavba celkem do 25 m ²	III.	0,05 až 0,10	0,09
11	Výměra pozemků užívané se stavbou	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II.	0,00	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu (drobná modernizace v posledních 10 letech)	IV.	0,01 až 0,05	0,05
Součet znaků 1 až 12					0,32
13	Stavebně-technický stav	Pečlivě udržovaná stavba ve velmi dobrém stavu	I.	1,05	1,05
	Stáří stavby (roků)			60	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna min. 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			-	
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			60	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,70	
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav o hodnotu 0,01 až 0,1			0,00	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,700
	Kval. pásmo × s				0,735
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2					0,970

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Obec		Staré Město	
Katastrální území		Staré Město u Uh. Hradiště	
Základní cena	příloha č. 24, tab. 1	ZC	Kč / m ³
			1 379,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2			
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2	I _v	-	0,970
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	1 337,63
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 1	I _T	-	1,340
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3	I _p	-	1,360
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP		Kč / m ³	2 364,82
Výměra celkem		m ³	991,26
Cena ke dni odhadu		Kč	2 416 391,44

2.1.3 Vedlejší stavba

2.1.3.1 Popis

Příslušenstvím rodinného domu je vedlejší stavba – kůlna, situovaná ve dvoře. Půdorys stavby je 2,4 * 4,0 m; zastavěná plocha stavby je 9,6 m².

Cena vedlejší stavby je v souladu s ustanovením § 35 odst. 5 zahrnuta v ceně rodinného domu určené porovnávacím způsobem.

2.1.4 Venkovní úpravy

2.1.4.1 Popis

Příslušenstvím rodinného domu je zemní sklep, skleník, a další standardní venkovní úpravy, které jsou uvedeny v příloze č. 17 k vyhlášce (přípojky na inženýrské sítě, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení pozemku, udrna).

Cena zemního sklepa a skleníku se zjistí dle § 18 odst. 1 vyhlášky, cena všech ostatních venkovních úprav je v souladu s ustanovením § 35 odst. 5 zahrnuta v ceně rodinného domu určené porovnávacím způsobem.

2.1.4.2 Výpočet ceny

zemní sklep			
Umístění:	v zahradě za domem		
Popis:	zděný sklep		
Technický stav:	odpovídá stáří		
Výměra L:	3,6*5,0*2,6 + 1,5*2,0*2,6 m ³	=	54,60
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,437
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1981
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	78,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 800,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	4 386,60
Výchozí cena (bez pp)	CN = ZCU × L	Kč	239 508,36
Opotřebení	78,00 %	Kč	-186 816,52
Cena ke dni odhadu bez pp	zemní sklep	Kč	52 691,84
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	1,822
Cena ke dni odhadu s pp	zemní sklep	Kč	96 025,61

skleník			
Umístění:	v zahradě za domem		
Popis:	skleník z ocelových profilů se zasklením a základy		
Technický stav:	odpovídá stáří		
Výměra L:	5,5 * 2,8 m ²	=	15,40
CZ-CC			127113
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,243
Rok odhadu		rok	2020
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	38
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 050,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	4 598,15
Výchozí cena (bez pp)	CN = ZCU × L	Kč	70 811,51
Opotřebení	85,00 %	Kč	-60 189,78
Cena ke dni odhadu bez pp	skleník	Kč	10 621,73
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	1,822
Cena ke dni odhadu s Kp	skleník	Kč	19 357,04

2.2 Pozemky v obci Zlechov

2.2.1 Pozemky zemědělské

2.2.1.1 Popis

Oceňované pozemky parc.č. 1522/1, parc.č. 1522/7, parc.č. 1522/9 a parc.č. 3315 jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku orná půda. Ve skutečnosti jsou všechny pozemky užívány jako zemědělské; pozemky **parc.č. 1522/1, parc.č. 1522/7 a parc.č. 3315** jsou začleněny do větších půdních celků – honů, na kterých hospodářství společnost Agro Zlechov a pozemek **parc.č. 1522/9** je užíván jako tzv. záhumenek.

Platným územním plánem obce není předpokládáno jejich nezemědělské využití. Pozemky se ocení dle § 6 vyhlášky; jejich cena se určí jako součin výměry pozemku a základní ceny upravené v Kč za m².

Základní cena se určí v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 písm. a) vyhlášky podle bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedených v příloze č. 4 k vyhlášce. Základní cena se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k vyhlášce. Cena pozemku činí nejméně 1 Kč za m².

Obec Zlechov má ke dni ocenění 1 663 obyvatel a sousedí s městem Staré Město s 6 652 obyvateli. Při ocenění pozemků se uplatní přírážka podle přílohy č. 5 položky č. 1.7.2.

Oceňované pozemky leží ve vzdálenosti do 2 km vzdušnou čarou od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce a využití pozemků není sníženo zvýšenou balvanovitostí, výskytem stožárů, potřebou odvodnění ani vlivem imisního zatížení; srážky podle přílohy č. 5 položek č. 2 a 3 nejsou při ocenění uplatněny.

2.2.1.2 Ocenění

Ocenění zemědělského pozemku podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Parcela číslo		1522/1	
Část		a	b
Druh pozemku		orná půda	orná půda
Výměra	m ²	1 490	1 705
BPEJ		31200	32001
ZC dle příl. 4	Kč/m ²	15,90	9,34
Úprava podle příl. 5			
Zvýšení - pol. 1	%	40	40
Snížení - pol. 2	%	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	40	40
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 6/6)	Kč/m ²	33 167,40	22 301,40
Cena části pozemku	Kč	33 167,40	22 890,00
Pozemek celkem	Kč	55 468,80	

Ocenění zemědělského pozemku podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Parcela číslo		1522/7	
Druh pozemku		orná půda	
Výměra	m ²	239	
BPEJ		32001	
ZC dle příl. 4	Kč/m ²	9,34	
Úprava podle příl. 5			
Zvýšení - pol. 1	%	40	
Snížení - pol. 2	%	0	
Snížení - pol. 3	%	0	
Srážky a přírážky celkem	%	40	
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 6/6)	Kč/m ²	13,08	
Pozemek celkem	Kč	3 126,12	

Ocenění zemědělského pozemku podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Parcela číslo		1522/9	
Část		a	b
Druh pozemku		orná půda	orná půda
Výměra	m ²	214	487
BPEJ		31000	31200
ZC dle příl. 4	Kč/m ²	17,92	15,90
Úprava podle příl. 5			
Zvýšení - pol. 1	%	40	40
Snížení - pol. 2	%	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	40	40
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 6/6)	Kč/m ²	25,09	22,26
Cena části pozemku	Kč	5 369,26	10 840,62
Pozemek celkem	Kč	16 209,88	

Ocenění zemědělského pozemku podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Parcela číslo		3315	
Druh pozemku		orná půda	
Výměra	m ²	82	
BPEJ		32001	
ZC dle příl. 4	Kč/m ²	9,34	
Úprava podle příl. 5			
Zvýšení - pol. 1	%	40	
Snížení - pol. 2	%	0	

Snížení - pol. 3	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	40
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 6/6)	Kč/m ²	13,08
Pozemek celkem	Kč	1 072,56

2.3 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

2.3.1 Areál rodinného domu č.p. 1528 v obci Staré Město

Objekt	Cena podle předpisu současný stav (Kč)
Stavby:	
Rodinný dům vč. vedlejší stavby a venkovních úprav	2 416 391,44
Zemní sklep	96 025,61
Skleník	19 357,04
<i>Stavby celkem</i>	<i>2 531 774,09</i>
Pozemky :	
parc.č. St. 1488	162 508,50
parc.č. 240/388	666 616,50
<i>Pozemky celkem</i>	<i>829 125,00</i>
Celkem	3 360 899,09
Z toho id. 1/2	1 680 449,55
Id. ½ po zaokrouhlení (na desetikoruny)	1 680 450,00

2.3.2 Pozemky v obci Zlechov začleněné do zemědělských honů

Objekt	Cena podle předpisu současný stav (Kč)
Pozemky :	
parc.č. 1522/1	55 468,80
parc.č. 1522/7	3 126,12
parc.č. 3315	1 072,56
<i>Pozemky celkem</i>	<i>59 667,48</i>
Celkem	59 667,48
Celkem po zaokrouhlení (na desetikoruny)	59 670,00

2.3.3 Pozemek v obci Zlechov užívaný jako záhumenek

Objekt	Cena podle předpisu současný stav (Kč)
Pozemky :	
parc.č. 1522/9	16 209,88
<i>Pozemky celkem</i>	<i>16 209,88</i>
Celkem	16 209,88
Celkem po zaokrouhlení (na desetikoruny)	16 210,00

3. POSUDEK II - OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

3.1 Ocenění areálu rodinného domu v obci Staré Město

3.1.1 Metodika ocenění

Ocenění areálu rodinného domu je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

3.1.2 Popis

Oceňovaný areál zahrnuje rodinný dům včetně příslušenství a pozemky, které jsou užívány ve funkčním celku spolu s rodinným domem.

Rodinný dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu s částečně využitým podkrovím k bydlení. V domě jsou dvě bytové jednotky (2+1 a 3+1). Zastavěná plocha domu je 100 m². Původní dům postavený v roce 1960 měl podzemní podlaží, I.NP, částečné II.NP a sklonitou střechu, v roce 1981 byla dokončena nástavba zbylé části II.NP včetně střechy. Dům je trvale obydlen a pečlivě udržován, všechno vnitřní vybavení je převážně původní. Topení v domě je ústřední s kotlem na plyn.

Parkování je možné v ulici před domem; v areálu domu není garáž ani kryté parkovací stání. Dům má přípojky na všechny inženýrské sítě. Příslušenstvím domu je hospodářská budova, zemní sklep, skleník a udírna, vše ve dvoře resp. v zahradě za domem. Na dvůr navazuje zahrada; pozemky užívané v polceném funkčním celku s domem mají celkovou výměru 500 m².

3.1.3 Analýza trhu

Oceňovaný areál rodinného domu je v lokalitě standardní. Pro ocenění areálu rodinného domu porovnávacím způsobem jsou k porovnání vybrány obdobné rodinné domy situované v obci Staré Město, srovnatelné obci Kunovice a v okrajových částech Uherského Hradiště, které jsou v současné době nabízeny realitními kanceláři k prodeji.

3.1.4 Porovnávání areálů rodinných domů

3.1.4.1 Staré Město, ulice Na Valech



Řadový koncový rodinný dům situovaný v klidné části města. Dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu; v domě je bytová jednotka 3+kk. V letech 2018-2019 proběhla celková rekonstrukce, dům je v výborném stavu. Topení v domě je ústřední s plynovým kotlem nebo teplovzdušnou krbovou vložkou. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je možné v samostatné garáži s příjezdem z ulice. K domu patří dvorek upravený jako terasa a sklep. Celková výměra pozemku je 105 m², z toho plocha zastavěná domem je cca 55 m².

Cena:	4 190 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec, klidná lokalita)
	velikost objektu:	0,44	(nepodsklepeno, dvě podlaží, sedlová střecha, BJ 3+kk, ZP 55 m ²)
	stav a vybavení:	1,50	(dům po celkové rekonstrukci, výborný stav)
	parkování:	1,25	(samostatná garáž, velká zastavěná plocha vzhledem k domu)
	pozemek:	0,85	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,00	(dvorek a sklep)

3.1.4.2 Staré Město, ulice Na Valech



Řadový koncový rodinný dům situovaný v klidné části města. Dům je nepodsklepený, má dvě jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s obytným podkrovím; v domě je bytová jednotka 5+kk. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce, dům je ve výborném stavu. Topení je ústřední plynové. dům má přípojky na všechny IS. Parkování je možné v na pozemku před domem. K domu patří předzahrádka, terasa ve dvoře a malý sklep. Celková výměra pozemku je 112 m², z toho plocha zastavěná domem je cca 70 m².

Cena:	2 949 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec, klidná lokalita)
	velikost objektu:	0,56	(nepodsklepeno, podlaží a obytné podkroví, BJ 5+kk, ZP 70 m ²)
	stav a vybavení:	1,50	(dům po rekonstrukci, výborný stav)
	parkování:	1,01	(na pozemku před domem)
	pozemek:	0,83	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,00	(terasa a sklep)

3.1.4.3 Staré Město, ulice Viléma Hrubého



Rohový řadový RD situovaný v klidné části města. Dům je nepodsklepený, část domu je dvoupodlažní s pultovou střechou, část jednopodlažní se sedlovou střechou. V domě je bytová jednotka 4+1, k domu patří dílna s vlastním sociálním zařízením a vstupem i vjezdem z ulice. Dům je po rekonstrukci ve výborném stavu. Topení v domě je ústřední plynové, na chodbě jsou krbová kamna. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je možné v garáži pod obytnou částí domu. Za domem jsou dva oddělené malé dvorky. Celková výměra pozemku je 186 m², z toho plocha zastavěná domem je cca 140 m².

Cena:	4 250 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejně město, klidná lokalita)
	velikost objektu:	0,84	(nepodsklepeno, 2 NP, sedlová střecha, BJ 2+1 a 3+1, ZP cca 140 m ²)
	stav a vybavení:	1,50	(dům po rekonstrukci)
	parkování:	1,05	(garáž v domě)
	pozemek:	0,82	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,10	(dílna se samostatným vstupem a vjezdem)

3.1.4.4 Kunovice, ulice Za Stodolami



Řadový koncový RD situovaný v klidné části města. Dvoupodlažní dům s plochou střechou je rozdělen na dvě části vzájemně posunutě o půl patra. V domě je bytová jednotka 5+kk, v částečně zapuštěném podlaží je prádelna a tělocvična. Moderně vybavený dům je ve výborném stavu. Topení je ústřední s kotlem na plyn, na střeše domu jsou solární kolektory pro ohřev TUV. Dům má přípojky na všechny IS. K parkování slouží garáž a kryté parkovací místo vedle domu. Za domem je kryté venkovní posezení s venkovním krbem a upravená. Celková výměra pozemku je 397 m², z toho plocha zastavěná domem je 134 m².

Cena:	6 900 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji, po slevě)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(srovnatelné město, klidná lokalita)
	velikost objektu:	1,07	(dvě podlaží, plochá střecha, BJ 5+kk, ZP 134 m ²)
	stav a vybavení:	1,50	(dům ve výborném stavu)
	parkování:	1,10	(garáž v domě, kryté parkovací stání)
	pozemek:	0,90	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,10	(solární panely, tělocvična, kryté venkovní posezení s krbem ve dvoře)

3.1.4.5 Kunovice, ulice Pod Valy



Řadový koncový rodinný dům situovaný v klidné části města. Dům má technické a dvě obytné podlaží a plochou střechu. V domě je bytová jednotka 5+1, technickém podlaží je prádelna. Moderně vybavený dům je ve výborném stavu. Topení je ústřední plynové, v pokoji jsou krbová kamna. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je možné v garáži v domě nebo na odstavném stání před domem. Ve dvoře je k domu přistavěna zimní zahrada se střechou využívanou jako terasa přístupná z obytného podlaží, v zahradě je bazén s protiproudem. Celková výměra pozemku je 298 m², plocha zastavěná domem je cca 96 m².

Cena:	5 985 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji, po slevě)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(srovnatelné město, klidná část)
	velikost objektu:	1,15	(technické a dvě obytné podlaží, plochá střecha, BJ 25+1, ZP 96 m ²)
	stav a vybavení:	1,50	(výborný stav)
	parkování:	1,05	(garáž v domě, odstavné stání před domem)
	pozemek:	0,90	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,20	(zimní zahrada, bazén s protiproudem)

3.1.4.6 Kunovice, ulice Olšavní



Samostatně stojící RD situovaný v klidné části obce. Dům je částečně podsklepen, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s nevyužitou půdou. V domě jsou dvě bytové jednotky (2+1 a 2+1). Dům postavený v roce 1975 je v původním udržovaném stavu. Topení v domě je ústřední s kotlem na plyn. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je možné v přistavěné garáži. K domu patří zahrada. Celková výměra pozemků je 840 m², z toho plocha zastavěná domem je cca 90 m².

Cena:	3 990 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(srovnatelné město, klidná lokalita)
	velikost objektu:	0,72	(nepodsklepeno, dvě podlaží a půda, 2 BJ 2+1 a 2+1, ZP cca 90 m ²)
	stav a vybavení:	1,00	(původní udržovaný stav)
	parkování:	1,10	(samostatná garáž)
	pozemek:	1,22	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	0,95	(není žádné další vybavení)

3.1.4.7 Kunovice, ulice Červená cesta



Samostatně stojící RD situovaný v klidné části města. Dům je nepodsklepný, má obytné podlaží a sedlovou střechu s obytným podkrovím. V domě jsou dvě bytové jednotky (3+1 a 3+1). Dům postavený v roce 1998 je ve výborném stavu, v podkroví jsou nedodělky (finální podlahy a omítky). Topení v domě je ústřední s kotlem na plyn. Dům má přípojky na všechny IS. Vedle domu je samostatná garáž se dvěma sklepy. U domu je zahrada. Celková výměra pozemku je 450 m², z toho plocha zastavěná domem je cca 140 m².

Cena:	6 000 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(srovnatelné město, klidná lokalita)
	velikost objektu:	1,12	(obytné podlaží a podkroví, 2 BJ 3+1 a 3+1, ZP 140 m ²)
	stav a vybavení:	1,40	(dům ve výborném stavu, nedodělky v podkroví)
	parkování:	1,10	(samostatná garáž)
	pozemek:	0,91	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,00	(dva sklepy)

3.1.4.8 Uherské Hradiště, část Věsky, ulice Na Dědině



Samostatně stojící RD situovaný v okrajové části města, v klidné lokalitě. Dům je částečně podkrovní, má dvě obytná podlaží a sedlovou střechu bez využitého podkroví; v domě jsou dvě bytové jednotky (2+1 a 4+1). Dům postavený v 80. letech minulého století je ve velmi dobrém stavu, postupně modernizovaný. Topení v domě je ústřední s kotlem na plyn. Dům má přípojky na všechny IS i vlastní studnu. Parkování je možné v garáži v domě. Ve dvoře je starší bazén. Zahrada za domem je osázena ovocnými stromy. Celková výměra pozemků je 1265 m², z toho plocha zastavěná domem je 110 m².

Cena:	4 990 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji, po slevě)		
Koeficienty:	poloha objektu:	0,90	(okrajová část města Uherské Hradiště)
	velikost objektu:	0,99	(částečně podskl., 2 NP, sedlová střecha bez podkroví, BJ 2+1 a 4+1, ZP 110 m ²)
	stav a vybavení:	1,00	(starší dům ve velmi dobrém stavu)
	parkování:	1,15	(garáž v domě)
	pozemek:	1,33	(úprava na velikost pozemku k ZP domu)
	jiné vlivy:	1,00	(starší bazén, ovocné stromy v zahradě)

3.1.5 Výpočet ceny areálu RD porovnávacím způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 parkování	K5 pozemek	K6 jiné vlivy	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	4 190 000	0,95	3 980 500	1,00	0,44	1,50	1,25	0,850	1,00	0,70	5 686 400
2	2 949 000	0,95	2 801 550	1,00	0,56	1,50	1,01	0,830	1,00	0,70	4 002 200
3	4 250 000	0,98	4 165 000	1,00	0,84	1,50	1,05	0,820	1,10	1,19	3 500 000
4	6 900 000	0,95	6 555 000	1,00	1,07	1,50	1,10	0,900	1,10	1,75	3 745 700
5	5 985 000	0,95	5 685 750	1,00	1,15	1,50	1,05	0,900	1,20	1,96	2 900 900
6	3 990 000	0,98	3 910 200	1,00	0,72	1,00	1,10	1,220	0,95	0,92	4 250 200
7	6 000 000	0,95	5 700 000	1,00	1,12	1,40	1,10	0,910	1,00	1,57	3 630 600
8	4 990 000	0,95	4 740 500	0,90	0,99	1,00	1,05	1,330	1,00	1,24	3 823 000
Celkem průměr										Kč	3 942 376
Z toho id. 1/2										Kč	1 971 188
Zaokrouhleno (na desetitisíce)										Kč	1 970 000

Koeficient redukce na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00; u inzerce přiměřeně nižší

K1 Koeficient úpravy na polohu areálu

K2 Koeficient úpravy na velikost rodinného domu (zastavěná plocha a počet podlaží)

K3 Koeficient úpravy na stav a vybavení domu

K4 Koeficient úpravy na příslušenství domu (lepší - horší)

K5 Koeficient úpravy pozemek (zohledněna velikost pozemku vzhledem k velikosti zastavěné plochy a počtu podlaží)

K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)

KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

3.2 Ocenění pozemku v obci Zlechov užívaného jako záhumenek

3.2.1 Metodika ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Cena pozemku je zjištěna jako součin výměry pozemku v m² a průměrné jednotkové ceny pozemku v Kč/m². Průměrná jednotková cena je vypočtena jako vážený průměr jednotkových cen zjištěných na základě provedené analýzy trhu; váhou je míra shody porovnávaného pozemku s oceňovaným pozemkem.

3.2.2 Popis

Jedná se o pozemek parc.č. 1522/9 v obci a k.ú. Zlechov, které je zapsán na LV č. 857.

Pozemek je situován za zahradami rodinných domů (konkrétně za zahradou domu č.p. 444), v lokalitě, která je využívána jako záhumenky. Přístup k pozemku je možný jen přes zahrady rodinných domů, případně podél hranice půdního celku obdělávaného společností AGRO Zlechov a.s., kudy ovšem nevede ani polní cesta. Vlastník pozemku nemá informace o tom, kdo pozemek užívá.

Pozemek leží v lokalitě, která je územním plánem charakterizovaná jako plochy krajinné zeleně.

3.2.3 Analýza trhu

Jedná se o pozemek, který není užíván v jednotném funkčním celku s pozemky a stavbami v areálu rodinného domu, ani standardní zemědělský pozemek začleněný do většího půdního celku užívaného k zemědělské prvovýrobě.

Obdobné pozemky, které jsou zpravidla užívány jako neoplocené zahrady nebo záhumenky mimo souvislou zástavbu v obci, jsou nabízeny na realitních serverech k prodeji.

Pro zjištění tržní hodnoty pozemku porovnávacím způsobem jsou vybrány srovnatelné pozemky situované v katastrálních územích v okrese Uherské Hradiště, které jsou v současné době nabízeny realitními kanceláři k prodeji, případně byly v roce 2020 prodány.

3.2.4 Porovnávané pozemky:

3.2.4.1 Pozemek v obci Boršice u Buchlovic

Prodej pozemku o výměře 79 m² užívaného jako zahrada mezi domy.

Zdroj informací: kupní smlouvy V2022/2020-711, vklad práva proveden dne 2.6.2020

Cena: 11 850,- Kč, tj. 150,- Kč/m²

Váha: 1

3.2.4.2 Pozemky v obci Uherské Hradiště, městská část Sady

Prodej pozemků o celkové výměře 218 m² (trvalý travní porost, ostatní plocha) situovaných mimo zastavěnou část města.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 21 800,- Kč, tj. 100,- Kč/m²

Váha: 1

3.2.4.3 Pozemky v obci Kunovice

Prodej pozemků o celkové výměře 2121 m² (orná půda, sad a ostatní plocha) situovaných mimo zastavěnou část města.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 212 100,- Kč, tj. 100,- Kč/m²

Váha: 3

3.2.4.4 Pozemky v obci Kunovice

Prodej pozemků o celkové výměře 2161 m² situovaných mimo souvisle zastavěnou část města, v zahrádkářské osadě.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 599 000,- Kč, tj. 277,- Kč/m²

Váha: 1

3.2.4.5 Pozemky v obci Podolí

Prodej pozemků o celkové výměře 1942 m² situovaných za rodinnými domy, mimo lokalitu určenou k zastavění.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 409 762,- Kč, tj. 211,- Kč/m²

Váha: 3

3.2.4.6 Pozemky v obci Uherský Brod, část Havříce

Prodej pozemků o celkové výměře 2340 m² situovaných mimo zastavěnou část města, v lokalitě Havřícké vinohrady.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 421 000,- Kč, tj. 180,- Kč/m²

Váha: 2

3.2.4.7 Pozemky v obci Uherský Brod, část Havříce

Prodej pozemků o celkové výměře 2739 m² (zahradka, orná půda, ostatní plocha) situovaných mimo zastavěnou část města, v lokalitě Havřícké vinohrady.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 520 410,- Kč, tj. 190,- Kč/m²

Váha: 2

3.2.4.8 Pozemky v obci Uherský Brod

Prodej pozemků o celkové výměře 1098 m² (zahradka) situovaných mimo souvisle zastavěnou část města, v zahrádkářské osadě Vinohrady.

Zdroj informací: realitní inzerce www.sreality.cz

Cena: 299 000,- Kč, tj. 272,- Kč/m²

Váha: 1

3.2.5 Výpočet ceny pozemku:

Č.	Cena zaplacená Kč / m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč / m ²	Váha	Upravená cena x váha
		-	Kč / m ²	-	-
1	150	1	150	1	150,00
2	100	0,85	85	1	85,00
3	100	0,85	85	3	255,00
4	277	0,85	235	1	235,00
5	211	0,85	179	3	537,00
6	180	0,85	153	2	306,00
7	190	0,85	161	2	322,00
8	272	0,85	231	1	231,00
Celkem				14	2121,00
Jednotková cena (vážený průměr)				Kč/m²	151,50

Pozemky zemědělské				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
1522/9	orná půda	701	151,50	106 201,50
Celkem pozemky				106 201,50
Cena celkem (zaokrouhleno na desetikoruny)				106 200,00

3.3 Ocenění pozemků v obci Zlechov začleněných do půdních celků (honů)

3.3.1 Metodika ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Cena pozemků je zjištěna jako součin výměry pozemku v m² a průměrné jednotkové ceny pozemku v Kč/m².

Průměrná jednotková cena je vypočtena jako vážený průměr jednotkových cen zjištěných na základě provedené analýzy trhu; váhou je celková výměra pozemků v jednotlivých porovnávaných obchodních případech. Porovnávány jsou ceny pozemků, za které byly v roce 2020 prodány srovnatelné zemědělské pozemky situované v k.ú. Zlechov a sousedních k.ú. Tupesy na Moravě a Staré Město u Uherského Hradiště.

3.3.2 Popis

Jedná se o pozemky **parc.č. 1522/1, parc.č. 1522/7 a parc.č. 3315** v obci a k.ú. Zlechov, které jsou zapsány na LV č. 857. Všechny pozemky jsou situovány na hranici katastrů Zlechov a Staré Město u Uherského Hradiště.

Pozemky parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 jsou začleněny do větších půdních celků a jsou užívány společností AGRO Zlechov a.s. k zemědělské výrobě. Pozemky jsou užívány bez nájemní smlouvy; podle sdělení pana Bajaji, zástupce společnosti, byl vlastníkově pozemků opakovaně zaslán návrh nájemní smlouvy, k podpisu smlouvy však nikdy nedošlo.

Všechny oceňované pozemky leží v lokalitě, která není územním plánem obce navržena k zastavění.

3.3.3 Analýza trhu

Oceňované pozemky jsou v současné době začleněny do větších půdních celků, na kterých hospodaří zemědělská společnost. V rámci regionu se jedná o standardní zemědělské pozemky.

Zemědělské pozemky nejčastěji vykupují zemědělské společnosti a soukromí zemědělci, kteří na vykupovaných pozemcích hospodaří. Tyto společnosti mají zpravidla stanoveny ceny, za které pozemky v dané lokalitě vykupují. Za stejnou cenu zpravidla vykupují i menší výměry pozemků zapsaných v katastru nemovitostí v jiných druzích, nejčastěji jako ostatní plocha (např. komunikace, případně neplodné pozemky či vodní plochy). Tato praxe je obvyklá v celém regionu.

Příležitostně bývají zemědělské pozemky nabízeny k prodeji i prostřednictvím realitních kanceláří, nebo na specializovaných internetových serverech.

3.3.4 Porovnávání pozemky:

3.3.4.1 pozemky v k.ú. Zlechov

Prodej id. ½ pozemků o celkové výměře 2202 m² (vše orná půda)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-3981/2020-711, vklad práva proveden dne 5. 8. 2020)

Cena: 17 600,- Kč, tj. 15,99 Kč/m²

3.3.4.2 pozemky v k.ú. Zlechov

Prodej pozemku o celkové výměře 2303 m² (vše orná půda)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-660/2020-711, vklad práva proveden dne 26. 2. 2020)

Cena podílu: 214 000,- Kč, tj. 19,11 Kč/m²

3.3.4.3 pozemky v k.ú. Zlechov

Prodej pozemků o celkové výměře 14949 m² (orná půda 14917 m², ostatní plocha 32 m²)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-1053/2020-711, vklad práva proveden dne 17. 3. 2020)

Cena: 316 000,- Kč, tj. 21,14 Kč/m²

3.3.4.4 pozemky v k.ú. Zlechov

Prodej pozemků o celkové výměře 4280 m² (vše orná půda)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-1052/2020-711, vklad práva proveden dne 17. 3. 2020)

Cena: 85 000,- Kč, tj. 19,86 Kč/m²

3.3.4.5 pozemky v k.ú. Zlechov a k.ú. Tupesy na MoravěProdej pozemků o celkové výměře 7834 m² (vše orná půda)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-798/2020-711, vklad práva proveden dne 3. 3. 2020)

Cena: 182 000,- Kč, tj. 23,23 Kč/m²**3.3.4.6 pozemek v k.ú. Zlechov**Prodej id. 1/6 pozemku o výměře 5520 m² (orná půda)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-3155/2020-711, vklad práva proveden dne 1. 7. 2020)

Cena: 15 400,- Kč, tj. 16,74 Kč/m²**3.3.4.7 pozemky v k.ú. Tupesy na Moravě**Prodej pozemků o celkové výměře 12568 m² (orná půda 10560 m², vinice 2008 m²)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-273/2020-711, vklad práva proveden dne 7. 2. 2020)

Cena: 276 500,- Kč, tj. 22,00 Kč/m²**3.3.4.8 pozemky v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště**Prodej podílu id. ¼ na pozemcích o celkové výměře 1935 m² (vše orná půda)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-4102/2020-742, vklad práva proveden dne 11. 8. 2020)

Cena: 4840,- Kč, tj. 10,01 Kč/m²**3.3.4.9 pozemky v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště**Prodej podílu id. ¼ na pozemcích o celkové výměře 10376 m² (orná půda 10301 m², ostatní plocha 75 m²)

Zdroj informací: kupní smlouva, řízení V-355/2020-742, vklad práva proveden dne 27. 2. 2020)

Cena: 77 820,- Kč, tj. 30,- Kč/m²**3.3.5 Výpočet ceny pozemků:**

Č.	Cena zaplacená Kč / m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč / m ²	Váha	Upravená cena x váha
		-		-	-
1	15,99	1	15,99	1101	17 604,99
2	19,11	1	19,11	2303	44 010,33
3	21,14	1	21,14	14949	316 021,86
4	19,86	1	19,86	4280	85 000,80
5	23,23	1	23,23	7834	181 983,82
6	16,74	1	16,74	920	15 400,80
7	22,00	1	22,00	12568	276 496,00
8	10,01	1	10,01	484	4 842,34
9	30,00	1	30,00	10376	311 280,00
Celkem				54815	1 252 640,94
Jednotková cena (vážený průměr)				Kč/m²	-
					22,85

Pozemky zemědělské				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
1522/1	orná půda	3195	22,85	73 005,75
1522/7	orná půda	239	22,85	5 461,15
3315	orná půda	82	22,85	1 873,70
Celkem pozemky				80 340,60
Cena celkem (zaokrouhleno na desetikoruny)				80 340,00

4. ZÁVADY VÁZNOUCÍ NA PŘEDMĚTNÝCH NEMOVITOSTECH

Podle výpisu z katastru nemovitostí ani podle zjištění na místě na oceňovaných nemovitostech nevázne žádné právo odpovídající služebnosti.

Podle sdělení pana Čevely není areál oceňovaného rodinného domu č.p. 1528 v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště pronajat.

Zemědělské pozemky parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 užívá společnost Agro Zlechov a.s. bez nájemní či pachtovní smlouvy. Podle sdělení pana Bajaji, zástupce Agro Zlechov, společnost několikrát zasílala vlastníkově pozemků návrh nájemní resp. pachtovní smlouvy, ale nikdy nedošlo ze strany vlastníka k jejímu podpisu.

Pozemek parc. č. 1152/9 v k.ú. Zlechov je užíván rovněž bez nájemní či pachtovní smlouvy a to pravděpodobně vlastníkem areálu domu č.p. 444 v k.ú. Zlechov. Vlastník nemá informace o tom, kdo přesně pozemek užívá.

K oceňovanému rodinnému domu č.p. 1528 a pozemkům parc.č. St. 1488 a parc.č. 240/388 bylo zřízeno zástavní právo smluvní pro Hypotéční banku, a.s.:

- smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ve výši 1 090 000,- Kč s příslušenstvím, která byla uzavřena dne 31. 7. 2007
- smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ve výši 1 100 000,- Kč s příslušenstvím, která byla uzavřena dne 15. 5. 2009

5. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce bylo ocenit:

- id. 1/2 nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1125 pro k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště (rodinný dům č.p. 1528 a pozemky parc.č. St. 1488 a parc.č. 240/388
- nemovité věci zapsané na LV č. 857 pro k.ú. Zlechov (pozemky parc.č. 1522/1, parc.č.1522/7, parc.č. 1522/9 a parc.č. 3315)

V části 2. POSUDEK I byla určena cena nemovitých věcí podle cenového předpisu a v části 3. POSUDEK II byla zjištěna obvyklá cena nemovitých věcí porovnávacím způsobem.

Jednotlivé zjištěné ceny jsou uvedeny v následující tabulce:

Cena id. ½ areálu rodinného domu č.p. 1528 v k.ú. Staré Město u Uh. Hradiště	
Cena určené podle cenového předpisu (administrativní cena)	1 680 450,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 970 000,- Kč
Obvyklá cena	1 970 000,- Kč

Cena pozemků parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 v k.ú. Zlechov	
Cena určená podle cenového předpisu (administrativní cena)	59 670,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	80 340,- Kč
Obvyklá cena	80 340,- Kč

Cena pozemku parc.č. 1522/9 v k.ú. Zlechov	
Cena určená podle cenového předpisu (administrativní cena)	16 210,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	106 200,- Kč
Obvyklá cena	106 200,- Kč

Obvyklou cenu nemovitých věcí lépe vystihuje cena zjištěná porovnávacím způsobem; tento způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena id. ½ nemovitých věcí v k.ú. Staré Město u Uh. Hradiště je 1 970 000,- Kč
slovy: jedenmiliondevětsedmdesáttisíc Kč

Obvyklá pozemků parc.č. 1522/1, č. 1522/7 a č. 3315 v k.ú. Zlechov je 80 340,- Kč
Slovy: osmdesáttisícťristačtyřicet Kč

Obvyklá cena pozemku parc.č. 1522/9 v k.ú. Zlechov je 106 200,- Kč
Slovy: jednošesttisícdvěsta Kč

V Uherském Hradišti dne 30. 9. 2020

Ing. Šárka Kovaříková

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 1410/99 ze dne 25. 2. 2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1024-09/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 30. 9. 2020

Ing. Šárka Kovaříková

Seznam příloh

Fotodokumentace rodinného domu (5 stran)

Fotodokumentace pozemků v k.ú. Zlechov (2 strany)

Kopie mapy Starého Města a Zlechov s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí (1 strana)

Kopie katastrální mapy k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště a Zlechov s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí (1 strana)



Pohled na oceňovaný rodinný dům z ulice



Hospodářská budova ve dvoře



Zemní sklep v zahradě



Skleník v zahradě



Interiéry domu – kuchyň a jídelna ve II.NP



Interiéry domu – obývací pokoj a ložnice ve II.NP



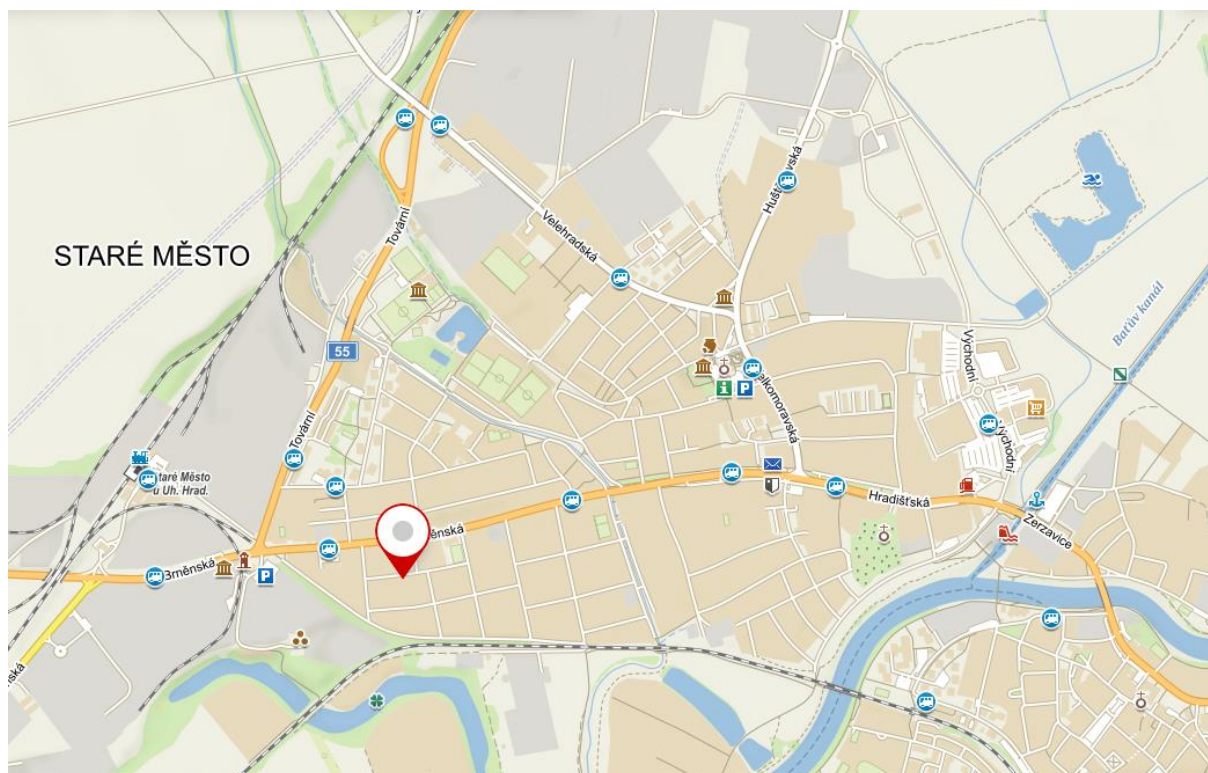
Interiéry domu - koupelna a WC ve II.NP



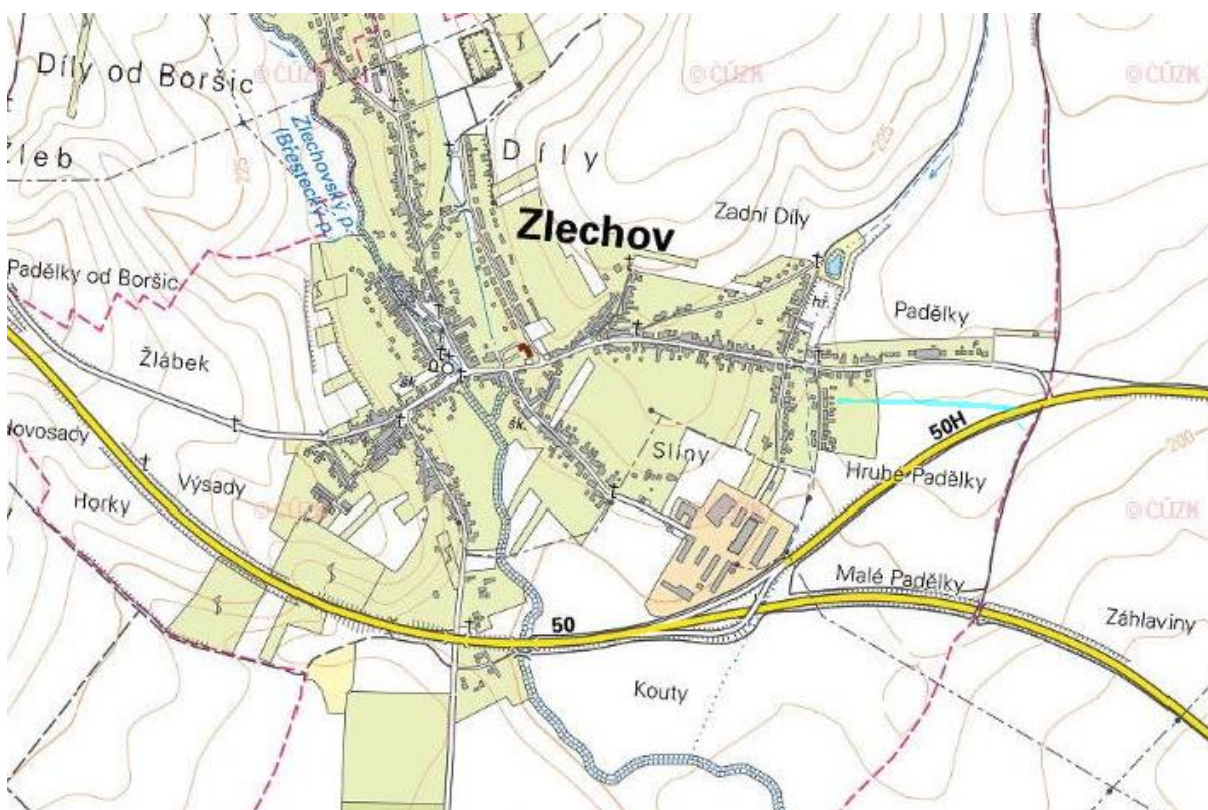
Pohledy na pozemky v zemědělském honu v k.ú. Zlechov



Pohled na pozemek užívaný jako záhumenek v k.ú. Zlechov



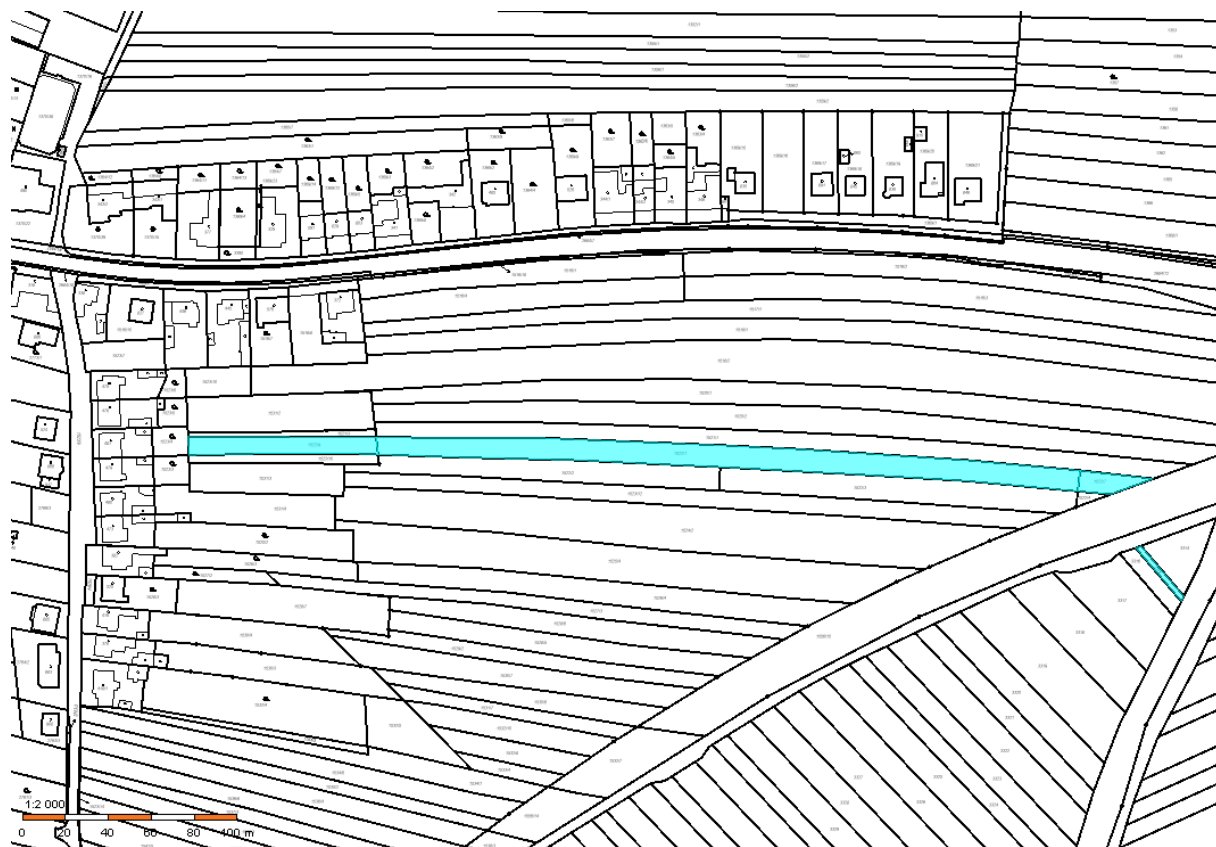
Kopie mapy Starého Města s vyznačením polohy areálu rodinného domu č.p. 1528



Kopie mapy Zlechova s vyznačením polohy oceňovaných pozemků



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Staré Město s vyznačením polohy areálu rodinného domu



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zlechov s vyznačením polohy oceňovaných pozemků