

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 930-67/2018

o obvyklé ceně věcí nemovitých - spoluvlastnického podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 761, jehož součástí je stavba č. p. 398 (bydlení) a spol. podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 762, vč. příslušenství, k. ú. a obec Kostelec na Hané, Olomoucký kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 228, Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Prostějov.



| | |
|------------------------------------|---|
| Objednatel posudku: | AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, 110 00 Praha 1 IČO: 28490738, zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským |
| Účel posudku: | Ocenění nemovité věci cenou obvyklou pro účely insolvenčního řízení |
| Sp. zn.: | KSPH 63 INS 6423/ 2017 |
| Posudek vypracoval: | Ing. Tomáš Janas Výzkumní 733/18, 644 00 Brno tel.: 511 156 347 |
| Ocenění provedeno k datu: | 28. 08. 2018 |
| Zvláštní požadavky objednatele: | Obvyklou cenu stanovit bez zohlednění vlivu právních vad |
| Posudek obsahuje: | 20 stran, včetně strany titulní a příloh |
| Vyhotovení číslo: | 1 - 2 |
| V Brně, dne: | 04. 09. 2018 |

Tento znalecký posudek byl vypracován v jednom tištěném vyhotovení, přičemž vyhotovení v elektronické podobě obdrží objednatel a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| 1. NÁLEZ | 3 |
| 1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 3 |
| 1.2. ROZSAH OCENĚNÍ | 3 |
| 1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE..... | 3 |
| 1.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 3 |
| 1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 4 |
| 1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku | 4 |
| 1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem..... | 4 |
| 1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady | 4 |
| 1.5.4 Místní šetření | 4 |
| 1.6. SITUACE | 4 |
| 1.6.1 Popis obce | 4 |
| 1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí..... | 5 |
| 1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí | 5 |
| 2. POSUDEK | 6 |
| 2.1. ZNALECKÝ ÚKOL..... | 6 |
| 2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ..... | 6 |
| 2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU | 6 |
| 2.3.1 Určení obvyklé ceny | 6 |
| 2.4. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM..... | 6 |
| 2.4.1 Popis pozemků | 7 |
| 2.4.2 Popis stavby RD | 7 |
| 2.4.3 Vedlejší stavby a příslušenství RD | 8 |
| 2.4.4 Analýza trhu..... | 8 |
| 2.4.5 Výpočet porovnávací hodnoty | 10 |
| 2.5. VLIV SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU | 11 |
| 2.6. REKAPITULACE | 11 |
| 2.7. ZÁVĚR..... | 13 |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA | 13 |

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze strany AS ZIZLAVSKY v.o.s., insolvenčního správce, č.j. KSPH 62 INS 6423/2017 ze dne 22. 08. 2018.

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu věcí nemovitých - spoluvlastnického podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 761, jehož součástí je stavba č. p. 398 (bydlení) a spol. podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 762, vč. příslušenství, k. ú. a obec Kostelec na Hané, Olomoucký kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 228, Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Prostějov.

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých Mgr. Ondřejem Platilem, zastupující AS ZIZLAVSKY v.o.s. a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných nemovitých věcích dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a neneser právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje

| ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | k datu: 18. 05. 2018 | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|
| Okres: CZ0713 Prostějov | | Obec: 589632 Kostelec na Hané | | |
| Katastrální území: 670154 Kostelec na Hané | | List vlastnictví: 228 | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | | Identifikátor | Podíl | |
| Vlastnické právo | | | | |
| Gros Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod | | 780328/4478 | 1/8 | |
| B Nemovitosti | | | | |
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra [m ²] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 761 | 292 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Kostelec na Hané, č. p.398, bydlení Stavba stojí na pozemku p. č.: 761 | | | | |
| 762 | 426 | zahrada | | Zemědělský půdní fond |
| B1 Jiná práva – Bez zápisu | | | | |
| C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu | | | | |
| D Jiné zápisy – Bez zápisu | | | | |
| Plomby a upozornění – Bez zápisu | | | | |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Dle LV v příloze | | | | |
| F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Dle LV v příloze | | | | |
| Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov | | | Vyhotoveno: | 18. 05. 2018 |

1.4. Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 228, ze dne 18. 05. 2018 v části C nejsou uvedena žádná omezení

vlastnického práva.

Podrobnosti jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 228, který je součástí přílohy znaleckého posudku. S ohledem na požadavek objednatele není zohledněn vliv možných omezení vlastnického práva na obvyklou cenu oceňované věci nemovitě.

1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 228 k. ú. Kostelec na Hané k datu 18. 05. 2018

1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem

- Informace získané od pana Drahoslava Grosse a paní Boženy Grossové při místním šetření
- Informace z veřejně přístupných zdrojů webových stránek risy.cz, knz.koop.cz, apod.
- Fotodokumentace z místního šetření ze dne 28. 8. 2018
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.3.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákona č. 288/2014 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** (oceňovací vyhláška).

1.5.3.2 Výpočetní programy

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

1.5.3.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [2] BRADÁČ A. POLÁK P., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.

1.5.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 28. 8. 2018 za účasti paní Boženy Grossové a pana Drahoslava Grosse, spolumajitelů nemovitých věcí. V rámci šetření byla prohlédnuta oceňovaná stavba, pozemky, vedlejší stavby a příslušenství. Bylo také prohlédnuto nejbližší okolí nemovitých věcí a provedeno porovnání s předloženými podklady. Znalec dále zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

1.6. Situace

1.6.1 Popis obce

Kostelec na Hané je město nacházející se v Olomouckém kraji, v okrese Prostějov. Dle MLO 2017 mělo k datu 1. 1. 2018

2 911 obyvatel. Katastrální plocha území zabírá 1 388 ha, a průměrná nadmořská výška je 241 m. Město leží u říčky Romže asi 5 km severozápadně od Prostějova a 25 km od krajského města Olomouce. Je železničním uzlem lokálního významu, rozdvíhají se zde železniční tratě Prostějov - Chornice (271) a Červenka - Prostějov (273). Status města získal Kostelec na Hané v roce 1970 a je druhým největším městem v okrese Prostějov. Kostelec na Hané se nachází na východním úpatí Dražanské vrchoviny po levé straně Hornomoravského úvalu a je ze severu chráněn masivem Velkého Kosíře.

Kostelec na Hané měl vždy důležité místo i v církevní správě. Zdejší fara se připomíná již roku 1407, farní kostel sv. Jakuba St. je vzácná barokní stavba z poloviny 18. století a k dalším cenným stavitelským památkám patří také budova radnice z roku 1771, přestavěná v roce 1895 zhruba do dnešní podoby.

Kostelec nabízí základní občanskou vybavenost v podobě městského úřadu, pošty, mateřské a základní školy, městské policie, veřejné knihovny, kina, muzea, hřbitova. Dále je zde možnost navštívit sportovní halu, sokolovnu, venkovní posilovnu, hřiště a další sportovní zařízení. Pro občany jsou k dispozici ordinace specializovaných lékařů, lékařských zařízení, domov pro seniory a lékárna. Ve městě se nachází obchod se smíšeným zbožím, restaurační zařízení i čerpací stanice.

V obci je možnost napojení na obecní vodovod, kanalizaci, plynovod, rozvody elektřiny a je zde i čistička odpadních vod. Dopravní spojení s nejnem okolními obcemi a městem Prostějov zajišťuje autobusová i železniční doprava.

1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

V rámci města Kostelec na Hané se oceňovaný RD nachází při ulici Husova, v jihozápadní části města, při příjezdové komunikaci od obce Bílovice-Lutonín. Okolí oceňovaného RD je zastavěno obdobnými rodinnými domy, severně od RD se nachází zahrady a louky.

Parkování je možné na pozemku předzahrádky domu či v průjezdu. Pozemek s rodinným domem je přístupný po komunikaci na pozemku parc. č. 2775, ve vlastnictví Olomouckého kraje.

Jakubské náměstí s městským úřadem, potravinami, poštou a autobusovou zastávkou je od oceňovaného domu vzdálen cca 700 m, železniční zastávka cca 1,1 km.

1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/8 na pozemku parc. č. 761, jehož součástí je stavba pro bydlení č. p. 398 a pozemek 762, včetně příslušenství, k. ú. a obec Kostelec na Hané.

Jedná se o řadový RD se dvěma nadzemními podlažními, sedlovou střechou a příslušenstvím na dvoře za RD a na zahradě, které jsou přístupné pomocí průjezdu budovou.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v nálezové části posudku v kapitole 1.1, znalecký úkol je dán objednávkou č. j. KSPH 62 INS 6423 / 2017 a je tvořen následujícím úkolem:

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí - spoluvlastnického podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 761, jehož součástí je stavba č. p. 398 (bydlení) a spol. podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 762, vč. příslušenství, k. ú. a obec Kostelec na Hané, Olomoucký kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 228, Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Prostějov.

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním.

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné či charakterově velmi podobné lokalitě, jako je nemovitá věc oceňovaná, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňované nemovité věci.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu. Na předmětné věci nemovité, resp. na spoluvlastnických podílech, vážnou omezení popsána v nálezové části ocenění: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Na základě požadavku objednatele není vliv těchto závad v ocenění zohledněn a jejich podrobnější popis je uvedený ve výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

2.4. Ocenění porovnáním

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění,

je obvyklá cena souboru nemovitých věcí stanovena porovnáním.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

2.4.1 Popis pozemků

Pozemek parc. č. 761, k. ú. Kostelec na Hané o výměře 292 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti je pozemek z převážné většiny zastavěn oceňovanou stavbou rodinného domu a zbylou část tvoří dvůr za RD se stavbou sloužící jako dílna a také původním hospodářským stavebním určeným ke skladování.

Pozemek parc. č. 762, k. ú. Kostelec na Hané o výměře 426 m² je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Ve skutečnosti pozemek slouží jako zahrada s menší stavbou králikárny a nachází se na ní část stavby dílny.

Pozemky se dle systému Aquarius společnosti Kooperativa, Vienna Insurance Group nachází v záplavové zóně se stoletou vodou, dle Povodňového plánu ČR se pozemek nenachází v záplavovém území. Pozemek s oceňovanou stavbou je přístupný prostřednictvím pozemku parc. č. 2775, evidovaném v KN jako ostatní plocha se způsobem využití silnice ve vlastnictví Olomouckého kraje, v hospodaření Správy silnic Olomouckého kraje.

2.4.2 Popis stavby RD

Rodinný dům č. p. 398 je zděným, řadovým vnitřním rodinným domem se dvěma nadzemními podlažními. Rodinný dům je nepodsklepený, se sedlovou střechou. Hlavní vstup do domu je v úrovni přilehlé komunikace prostřednictvím průjezdu, pomocí kterého je také přístupný dvůr za domem a dále zahrada za dvorem.

Dispoziční řešení:

RD je rozdělen dle využití k datu ocenění na dvě části, kdy společným prostorem pro obě části je již zmiňovaný průjezd umožňující přístup do domu a také otevřená schodišťová hala spojující 1.NP s 2.NP.

1.NP je přístupné pomocí průjezdu z něhož je přístup do schodišťové haly. Tato hala umožňuje vstup do přístavby orientované do dvora, na toaletu, do jednoho pokoje a do kuchyně. Z kuchyně je dále přístup do dalšího pokoje. Prostor přístavby byl budován jako nová koupelna pro 1.NP, k datu ocenění se však již dlouhodobě nachází pouze ve stavu hrubé stavby.

2.NP je přístupné pomocí otevřené schodišťové haly a skládá se ze 2 pokojů, průchozího obývacího pokoje, průchozí kuchyně se spíží, koupelny a galerie schodišťové haly. Toto podlaží je k datu ocenění obýváno. Pokoje jsou orientované do ulice (na jih) a kuchyně se schodišťovou halou je orientována do dvora (na sever).

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako zděný z cihel plných pálených, se sedlovou střechou z dřevěných krovů pokrytou keramickou krytinou. Klempířské konstrukce jsou plechové s nátěrem. Stropy tvoří polospalný dřevěný strop s rovným podhledem. Schodiště je betonové s povrchem teraco. Vnější omítky z uliční strany tvoří břizolit se soklový obkladem, z dvorní strany vnější omítky chybí. Okna, vjezdová vrata a vstupní dveře jsou osazena dřevěná, interiérové dveře jsou dřevěné osazené do ocelových a v 1.NP i širokých dřevěných zárubní. Krytinu podlah tvoří směsice PVC, keramické dlažby a koberců. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, doplněné v koupelně a na záchodě keramickým obkladem. Koupelna se skládá z vany, umyvadla a toalety. Toaleta v 1.NP je situována samostatně.

Vytápění je řešeno lokálně, pouze ve 2.NP pomocí kamen na tuhá paliva, v domě jsou sice provedeny rozvody vytápění, ale k datu ocenění nejsou již delší dobu využívány a nejsou funkční. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Dům je napojen na el. energii, veřejný vodovod. 2.NP má provedeny rozvody plynu, ten je však k datu ocenění odpojen. Dům je odkanalizovaný od septiku.

Stavebně technický stav:

Pokoje 1.NP jsou k datu ocenění v zanedbaném stavu, kdy dle slov pana Grosse nebyla provedena žádná stavební úprava zhruba od roku 1982. V jednom z pokojů je nově vyložkován komín, který byl již v havarijním stavu. Pokoje mají částečně odkryté vrstvy podlahové krytiny, dále je částečně shozena omítka stropů až na konstrukční vrstvu stropu z dřevěných prken. Také je místy odsekaná omítka stěn i zdivo a jsou viditelné vlhké mapy. Pokoje 1.NP jsou k datu ocenění v neobyvatelném stavu a vhodné k celkové rekonstrukci včetně rozvodů médií. Dále je potřebné v 1.NP dokončit realizaci přístavby či ji stavebně oddělit od obývané části RD, protože v současné době je staveniště pouze kryto závěsem od prostoru schodišťové haly.

2.NP je k datu ocenění obýváno, prostor je vhodný k částečné rekonstrukci či modernizaci. Vhodná by byla také

rekonstrukce či vybudování nových rozvodů vytápění pro obývaný prostor.

Celkový stavebně-technický stav domu se dá uvést jako zanedbaný, vhodný k rozsáhlejší rekonstrukci, i s ohledem na minimální údržbu a ponechání většiny stavebních a konstrukčních prvků v původním stavu.

Výpočet užité plochy RD

Zastavěná plocha obytné části rodinného domu činí 110,00 m². Užité plocha RD pro ocenění je stanovena na základě měření celkové vnitřní plochy rodinného domu na 145,00 m².

2.4.3 Vedlejší stavby a příslušenství RD

Příslušenství rodinného domu na pozemcích parc. č. 761 a parc. č. 762 tvoří:

- zděná stavba dílny o užité ploše 33 m² z plných pálených cihel, se sedlovou střechou, dřevěnými okny, plechovými vraty, bez vnějších omítek, s elektrickými rozvody
- stavba původního hospodářského stavení sloužící k datu ocenění ke skladování, která má společnou konstrukci střechy se stavbou dílny
- plotová zídka z plných pálených cihel
- oplocení z drátěného pletiva se sloupky
- zpevněná část plochy dvora
- inženýrské rozvody (voda, elektro, plyn).

2.4.4 Analýza trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu v obce Kostelec na Hané a v nejbližším okolí se zaměřením na prodej rodinných domů. Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Kostelec na Hané nenachází dostatečná databáze obdobných nemovitých věcí jako je oceňovaný soubor, proto znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a katastrální území obdobného charakteru ve vzdálenosti do 5 km od oceňovaného areálu s nabídkou rodinných domů, blížíci se charakteru oceňovaného souboru. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a www.reality.cz, a na dalších.

| | | |
|---|--|---|
| 1 | <p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 3 600 000 Kč Jednotková cena: 18 000 Kč/m² Užitná plocha: 200 m² Adresa: Kostelec na Hané</p> <p>Popis: Patrový, cihlový RD v žádané lokalitě Kostelci na Hané u Prostějova s pozemkem a dvěma bytovými jednotkami. V přízemí 3+kk, 80 m² a v 1.NP 3+1 120 m² a průjezdem. Dům je ihned obyvatelný, napojený na obec. kanalizaci, pitná voda ze studny (možnost připojit na obec. vodu). Topení je řešeno plynovým ústředním kotlem. Střeška sedlová s pálenou taškou, kastlová okna s venkovními žaluziemi. Pozemek má celkem 300 m².</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kostelec-na-hane-kostelec-na-hane-ulice-legionarska/1464422748#img=0&fullscreen=false</p> |   |
| 2 | <p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 3 390 000 Kč Jednotková cena: 16 950 Kč/m² Užitná plocha: 200,00 m²</p> <p>Plocha pozemku: 1 333 m² ID zakázky: 003N046146 Aktualizace: 20. 06. 2018</p> |  |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Adresa: Kostelec na Hané</p> <p>Popis: Prodej RD 6+2 v Kostelci na Hané, okr. Prostějov, řadový, s možností rozšíření do podkroví i do dvora, elektroinstalace 230 V/400 V, vytápění ústřední na plyn, voda, obecní vodovod, kanalizace hloubková, WC splachovací. Zastavěná plocha a nádvoří 424 m², zahrada 909 m², dum je po rekonstrukci, 7 km od okresního města Prostějova, 20 km od Olomouce. Nutno vidět.</p> |  |
| <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kostelec-na-hane-kostelec-na-hane-/2402746716#img=0&fullscreen=false</p> | | |
| 3 | <p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 1 950 000 Kč Jednotková cena: 11 470 Kč/m² Užitná plocha: 170 m² Adresa: Smržice</p> <p>Plocha pozemku: 475 m² ID zakázky: 163/3718 Aktualizace: 03. 09. 2018</p> <p>Popis: Jedná se o zděný rodinný samostatně stojící rodinný dům. V přízemí se nachází bytová jednotka 1+1, dřevárka. Bytová jednotka 1+1 je v započaté rekonstrukci. V prvním patře se pak nachází bytová jednotka 4+kk, komora a terasa. Vedle domu jsou vrata s vjezdem do dvora. Okna do ulice jsou plastová, do dvora dřevěná. Zdivo je z nepálených cihel smíšené. Dům je určen k celkové rekonstrukci, střecha je valbová, krytina taška - vhodná výměna střechy vč. krovů s tropů ve II. NP z důvodu aktuální nízké světlé výšky místností ve II. NP (nyní výška cca 2m). Pokud by zájemci neviděla nižší světlá výška místností, tak může být stávající střecha zachována. Vytápění je aktuálně lokální na tuhá paliva, ohřev vody plynovým ohřivačem vody se zásobníkem Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Za domem se nachází přístavky a dvorek., užitná plocha domu 170 m², zastavěná plocha hlavní stavbou 140 m², Plocha zahrady 230 m² + 105 m² zabírají vedlejší stavby (možno upravit např. jako garáž, dílnu, atd. nebo odstranit). Plocha pozemku 475 m². Dvůr je nyní využíván pro skladování, při prodeji bude vyklizen.</p> |   |
| <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/smrzice-cast-obce-smrzice-ulice-zakanti/403422812#img=14&fullscreen=true</p> | | |
| 4 | <p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 1 290 000 Kč Jednotková cena: 12 900 Kč/m² Užitná plocha: 100,00 m² Adresa: Prostějov - Domamyslice</p> <p>Plocha pozemku: 190 m² ID zakázky: 2343829852 Aktualizace: 03. 09. 2018</p> <p>Popis: Nabízíme Vám na prodej rodinný dům s dvorkem v žádané lokalitě Prostějov-Domamyslice. Jedná se o dům o dispozici 4+1 určený k rekonstrukci vč. vybudování sociálního zařízení a garáží. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn. Dosavadní vytápění plynovými wafkami. Volný ihned po dohodě.</p> |   |
| <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/prostejov-cast-obce-domamyslice-</p> | | |

| | |
|---|---|
| /2343829852#img=0&fullscreen=false | |
| <p>Prodej rodinného domu</p> <p>Kupní cena: 795 000 Kč Jednotková cena: 8 281 Kč/m² Užitná plocha: 96,00 m² Adresa: Kostelec na Hané</p> <p>Popis: Prodej rodinného domu o dispozici 3 + kk, na ulici 8. května, Kostelec na Hané, zast. plocha: 120 m², dvůr a zahrada 79m², možnost rozšíření do podkrovní a další 2 místnosti, garáž, elektro 230V, vlastní studna, kanalizace veřejná, dům je v započaté rekonstrukci - proběhla výměna plastových oken, nová elektroinstalace, nové podlahy, WC samostatné, koupelna původní.</p> |   |
| <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kostelec-na-hane-cast-obce-kostelec-na-hane-ulice-8--kvetna/840188252#img=13&fullscreen=false</p> | |

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných rodinných domů v okolí obce Kostelec na Hané se pohybují v rozmezí od 8 281 Kč/m² do 26 250 Kč/m².

2.4.5 Výpočet porovnávací hodnoty

| Porovnání nemovitostí jako celku - část 1 | | | | | |
|---|-------------------------|--|---------------|------------------------------------|-----------------|
| Č. | Lokalita | Velikost (užitná plocha m ²) | Počet podlaží | Velikost pozemků (m ²) | Popisy |
| Oceň. objekt | Kostelec na Hané | 145 | 2 | 718 | viz popisy výše |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1 | Kostelec na Hané | 200 | 2 | 430 | viz popisy výše |
| 2 | Kostelec na Hané | 200 | 2 | 1333 | viz popisy výše |
| 3 | Smržice | 170 | 2 | 475 | viz popisy výše |
| 4 | Prostějov - Domamyslice | 100 | 2 | 190 | viz popisy výše |
| 5 | Kostelec na Hané | 96 | 1 | 179 | viz popisy výše |

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

| Porovnání nemovitostí jako celku - část 2 | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|---|--|---|-----------|-------------|-----------------|----------------|------------|---------------------------|-----------------|--------------|---|
| Č. | Cena požadovaná resp. zaplacená Kč | Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ² | Koef. redukce na pramen ceny K _{CR} | Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ² | K1 poloha | K2 velikost | K3 celkový stav | K4 prov. vybav | K5 pozemky | K6 garáž, vedlejší stavby | K7 úvaha znalce | IO K1×...×K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená Kč/m ² |
| (1) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | (18) | (19) |
| 2 | 3 600 000 | 18 000 | 0,90 | 16 200 | 1,00 | 0,98 | 1,35 | 1,30 | 0,95 | 1,05 | 1,10 | 1,89 | 8 600 |
| 3 | 3 390 000 | 16 950 | 0,90 | 15 255 | 1,00 | 0,98 | 1,30 | 1,30 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,92 | 7 900 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------------|------------|-------|
| 4 | 1 950 000 | 11 471 | 0,90 | 10 324 | 0,95 | 0,99 | 1,17 | 1,20 | 0,95 | 0,99 | 1,05 | 1,30 | 7 900 | |
| 5 | 1 290 000 | 12 900 | 0,90 | 11 610 | 1,04 | 1,01 | 1,20 | 1,15 | 0,90 | 0,99 | 1,05 | 1,36 | 8 500 | |
| 6 | 795 000 | 8 281 | 0,90 | 7 453 | 1,01 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,99 | 1,05 | 0,95 | 7 800 | |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | | Kč | 8 100,00 | |
| Minimum | | | | | | | | | | | | Kč | 7 800 | |
| Maximum | | | | | | | | | | | | Kč | 8 600 | |
| Směrodatná výběrová odchylka | | | | | | | | | | | | s | 378 | |
| Pravděpodobná spodní hranice | | | | | | | | | | | | zaokrouhlo | průměr - s | 7 700 |
| Pravděpodobná horní hranice | | | | | | | | | | | | zaokrouhlo | průměr + s | 8 500 |
| K1 Koeficient úpravy na polohu objektu | | | | | | | | | | | | | | |
| K2 Koeficient úpravy na velikost objektu | | | | | | | | | | | | | | |
| K3 Koeficient úpravy na celkový stavebně technický stav objektu (lepší - horší) | | | | | | | | | | | | | | |
| K4 Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu (lepší - horší) | | | | | | | | | | | | | | |
| K5 Koeficient úpravy na velikost pozemků | | | | | | | | | | | | | | |
| K6 Koeficient úpravy na existenci garáže či vedlejších staveb | | | | | | | | | | | | | | |
| K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) | | | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | | |
| IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$ | | | | | | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | | | |

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného areálu rodinného domu stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu ve výši **8 100,00 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty areálu RD: $145,00 \text{ m}^2 \times 8 100,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 174 500,00 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota oceňovaného souboru k datu ocenění činí.....1 174 500,00 Kč

2.5. Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nenabízejí, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu 1/8 nemovité věci na LV č. 228. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že reálně využívat může k datu ocenění nemovitou věc pouze jeden ze spoluvlastníků (v případě uvedení do obyvatelného stavu prostory 1.NP, včetně dokončení koupelny mohou využívat teoreticky dva ze spoluvlastníků), přičemž ostatní spoluvlastníci mohou po uživateli nemovitostí požadovat přiměřenou úhradu za užívání jeho podílu, což se projeví v jeho hodnotě, kdy její výši bude zásadně ovlivňovat jeho výnosová hodnota, vycházející právě z přiměřené úhrady za užívání.

Výnosové hodnoty nemovitostí pro bydlení jsou obecně nižší než jejich hodnoty určené porovnáním. V případě podílu id. 1/8 je možné hodnotu podílu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny je ponížen procentuální sazbou:

- u nemovité věci s rodinným domem a příslušenstvím o 20 %

2.6. Rekapitulace

Na obvyklou cenu předmětného pozemku má rozhodný vliv:

- Celkový zanedbaný stavebně technický stav a vybavení rodinného domu
- Nemožnost obývat 1.NP
- Umístění v blízkosti okresního města
- Zahrada
- Nemovité věci jsou tvořeny rodinným domem určeným spíše k celkové rekonstrukci

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížené.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad související s exekucním řízením

Ideální podíl 1/8 na pozemku parc. č. 761, jehož součástí je stavba č. pop. 389 a pozemku parc. č. 762:

| | |
|--|---|
| Cena určená porovnáním: | 1 174 500,00 Kč |
| Spoluvlastnický podíl: | 1/8 |
| Snížení ceny vlivem spoluvlastnického podílu: | 20 % |
| Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu: | $1\,174\,500,00\text{ Kč} \times 1/8 \times 0,80 = 117\,450,00\text{ Kč}$. |

Obvyklá cena id. podílu 1/8 na nemovité věci činí (zaokrouhleně) 120 000,00 Kč.

2.7. Závěr

Obvyklá cena nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 761, jehož součástí je stavba č. p. 398 (bydlení) a spol. podílu id. 1/8 na pozemku parc. č. 762, vč. příslušenství, k. ú. a obec Kostelec na Hané, Olomoucký kraj, zapsáno na listu vlastnictví č. 228, Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Prostějov, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

120 000,00 Kč

(slovy: stodvacetisickorunčeských)

V Brně dne 04. 09. 2018

otisk znalecké pečeti

podpis znalce

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 930-67/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

SEZNAM PŘÍLOH

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 228 ze dne 18. 05. 2018
2. Fotodokumentace ze dne 28. 8. 2018
3. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
4. Výřezy z map
5. Riziko povodně

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 228 k datu 18. 05. 2018

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2018 15:55:02 | | |
| Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: INS pro AS ZILAVSKÝ v.o.s. | | |
| Okres: CZ0713 Prostějov | Obec: 589632 Kostelec na Hané | |
| Kat.území: 670154 Kostelec na Hané | List vlastnictví: 228 | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Gross Drahoslav, Legionářská 374, 79841 Kostelec na Hané | 761014/4476 | 1/8 |
| Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod | 780328/4478 | 1/8 |
| Grossová Božena, Husova 398, 79841 Kostelec na Hané | 545108/1823 | 1/2 |
| Jančíková Renata, K Lávce 233/2, 79802 Mostkovice | 755407/4462 | 1/8 |
| Vlachová Andrea, č.p. 60, 79803 Prostějovičky | 745201/4460 | 1/8 |
| B Nemovitosti | | |
| <i>Pozemky</i> | | |
| <i>Parcela</i> | <i>Výměra[m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> |
| 761 | 292 | zastavěná plocha a nádvoří |
| Součástí je stavba: Kostelec na Hané, č.p. 398, bydlení | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 761 | | |
| 762 | 426 | zahrada |
| | | zemědělský půdní fond |
| B1 Jiná práva - Bez zápisu | | |
| C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu | | |
| D Jiné zápisy - Bez zápisu | | |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu | | |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu | | |
| <i>Listina</i> | | |
| o Smlouva o převodu nemovitosti RI 105/1976 Smlouva kupní ze dne 19.1.1976, reg.dne 19.1.1976. | | |
| | POLVZ:99/1976 | Z-5500099/1976-709 |
| Pro: Grossová Božena, Husova 398, 79841 Kostelec na Hané | | RČ/IČO: 545108/1823 |
| o Smlouva o převodu nemovitosti RI 376/1977 Smlouva odstupní ze dne 3.6.1977, reg.dne 3.6.1977 | | |
| pol.vz 99/76. | | |
| | POLVZ:1853/1996 | Z-5501853/1996-709 |
| Pro: Grossová Božena, Husova 398, 79841 Kostelec na Hané | | RČ/IČO: 545108/1823 |
| o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-1053/2017 ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2018. Zápis proveden dne 07.05.2018. | | |
| | | V-2928/2018-709 |
| Pro: Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod | | RČ/IČO: 780328/4478 |
| Jančíková Renata, K Lávce 233/2, 79802 Mostkovice | | 755407/4462 |
| Vlachová Andrea, č.p. 60, 79803 Prostějovičky | | 745201/4460 |
| Gross Drahoslav, Legionářská 374, 79841 Kostelec na Hané | | 761014/4476 |
| F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám | | |
| <i>Parcela</i> | <i>BPEJ</i> | <i>Výměra[m2]</i> |
| 762 | 30501 | 426 |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709. | | |
| strana 1 | | |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2018 15:55:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589632 Kostelec na Hané

Kat.území: 670154 Kostelec na Hané

List vlastnictví: 228

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.05.2018 16:04:24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 2

2. Fotodokumentace ze dne 28. 8. 2018





3. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



4. Výřezy z map



Obr. č. 1: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí a jejich relace k městu




Obr. č. 2: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaného areálu RD s příslušenstvím a jeho nejbližší okolí.

5. Riziko povodně



Obr. č. 3: Výřez z mapy znázorňující umístění oceňovaného areálu RD s příslušenstvím mimo záplavovou oblast.



Kooperativa
VIENNA INSURANCE GROUP

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:

Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

| | | | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------|---|--|
| Adresa | PSČ 79841 | Pošta Kostelec na Hané | Kostelec na Hané | UPI Riziko povodeň 2 Riziko kriminalita 2 Riziko vichřice Riziko vloupání 1 | |
| Městská část | Kostelec na Hané | Část obce | Kostelec na Hané | | |
| Ulice | Husova | Číslo domovní/orientační | 398/ | | |
| Okres | Prostějov | Obec | Kostelec na Hané | | |
| Geo X | 1129041.13 | Geo Y | 562361.19 | | |
| Stavební objekt | | | | Parcela | |
| Typ stavebního objektu | budova s číslem popisným | Počet bytů | 1 | Kmenové číslo 761 | Číslo 761 |
| Dokončení | | Počet podlaží | 1 | Poddělení čísla | Výměra parcely 292 |
| Druh konstrukce | Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací | Obestavěný prostor (m ³) | | Způsob využití | Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří |
| Zastavěná plocha (m ²) | | Podlahová plocha (m ²) | | Typ parcely | Pozemková |
| Připojení kanalizace | Bez kanalizace a jímky | Připojení plyn | Bez plynu | | |
| Připojení vodovodu | Bez vodovodu | Vybavení výtahem | Nezjištěno | | |
| Způsob vytápění | Jiné (i bez topení) | Způsob využití | objekt k bydlení | | |

Obr. č. 4: Výřez ze systému pojišťovny Kooperativa Vienna Insurance Group znázorňující evidenci oceňovaného areálu RD v zóně s rizikem povodně 2.