

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo ZP-20214**

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Javorník

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Javorník, k.ú. Javorník nad Veličkou  
Adresa: č.p. 156, 696 74 Javorník

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL.M., soudní exekutor

Adresa: Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 120 EX 34114/13 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**369 000 Kč**

Stav ke dni: 31.08.2020

Datum místního šetření: 24.06.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 31.08.2020**



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 1/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. St. 1/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 156 Javorník, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Javorník nad Veličkou, obec Javorník, část obce Javorník, okres Hodonín, zapsáno na LV 6.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,



g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky, LL.M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.06.2020 pod č.j. 120 EX 34114/13-86.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.06.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace poskytnuté od paní Eriky Rybníkářové.

Znalecký posudek č. 420 - 09/96 ze dne 25.09.1996.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

## Místopis

Obec Javorník se nachází v Jihomoravském kraji, cca 12 km jihovýchodně od města Veselí nad Moravou, cca 18 km jihozápadně od města Uherský Brod a cca 19 km jižně od města Uherské Hradiště. Obcí protéká řeka Velička a Hrubý potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě. V obci se dále nachází restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, obecní úřad. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní okrajové části obce Javorník č.p. 156 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Javorník” se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Javorník nad Veličkou zastávka” se nachází cca 970 m od oceňované nemovité věci.

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

## Přístup přes pozemky:

parc. č. 5999/1 Obec Javorník, č. p. 207, 69674 Javorník



## Celkový popis

Jedná se o řadový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Objekt je převážně v původním stavu. Fasáda domu není zateplená, fasádní omítka je původní břizolitová. Dům není podsklepený. Střecha budovy je plochá. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Na střeše je komín. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety a vnitřními žaluziemi. Vstup do domu je přes dřevěná vchodová vrata s dveřmi směrem do průjezdu. K domu patří pozemek pod ním. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dle znaleckého posudku byla kolaudace domu v roce 1977. V přízemí domu je dispozice 2+1, ve 2. nadzemním podlaží jsou dva pokoje. V koupelně je umístěna vana. WC je samostatné. Podlahy jsou opatřeny PVC, keramickou dlažbou nebo dřevěnými prkny. Obklady jsou keramické. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené v ocelových zárubních. Na stropěch je patrné zatékání vody, které je pravděpodobně zapříčiněno poruchou či vadou střešní konstrukce.

Východně od rodinného domu je situována přízemní stavba s půdním prostorem. Jedná se o řadovou stavbu zděné konstrukce, její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda není zateplená a je opatřena barevným nátěrem. Objekt není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha je opatřena komínem. Okna jsou dřevěná s parapety. Ke stavbě patří pozemek pod ní. Stavba je přístupná přes rodinný dům.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace, plynovodu a studny (7 m). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je kamny a krbem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 1/3 stojí zemědělská stavba bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 70 m<sup>2</sup>. Na pozemku parc. č. St. 1/4 stojí stavba rodinného domu č.p. 156. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 65 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky jsou celé zastavěny stavbami a tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 5999/1, který je ve vlastnickém právu obce Javorník.

Součástí nemovité věci jsou IS a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 24.06.2020 za účasti paní Eriky Rybníkářové, která umožnila vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace vyjma znaleckého posudku.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Zákres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: - rozsáhlé chráněné území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 156 Javorník



## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 156 Javorník

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |                       |
| Plocha pozemku:        | 135,00 m <sup>2</sup> |

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.



**Srovnatelné nemovité věci:**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Veselí nad Moravou</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |  |
| <b>Lokalita:</b>               | ulice Kollárova                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| <b>Popis:</b>                  | Na prodej rodinný dům s dispozicí 5+2 nacházející se v obci Veselí nad Moravou v ulici Kollárova. Jedná se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová nebo valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 823 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, plynovod a septik s možností napojení na veř. kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední plynové. K domu patří zahrada, hospodářský objekt s garáží a sklípek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |                      |  |
| <b>Pozemek:</b>                | 823,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K2 Velikosti objektu           | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K3 Poloha                      | 0,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K6 Celkový stav                | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K7 Vliv pozemku                | 0,93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| <b>Cena</b>                    | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Upravená cena</b> |  |
| 3 800 000 Kč                   | 0,57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 166 000 Kč         |  |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
631656

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |  |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Blatnice pod Svatým Antonínkem</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |  |
| <b>Popis:</b>                  | Na prodej rodinný dům s dispozicí 4+1 nacházející se v obci Blatnice pod Svatým Antonínkem. Jedná se o samostatně stojící přízemní budovu zděné konstrukce s podsklepením. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 541 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |                      |  |
| <b>Pozemek:</b>                | 541,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |  |
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K3 Poloha                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K6 Celkový stav                | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K7 Vliv pozemku                | 0,96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| <b>Cena</b>                    | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Upravená cena</b> |  |
| 2 100 000 Kč                   | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2 100 000 Kč         |  |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
26/4918

**Název:** Rodinný dům Suchov

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Suchov. Jedná se o samostatně stojící, budovu zděné konstrukce. V přízemí se nachází garáž, prádelna, sklad a místnost na posezení. V patře se nachází obývací pokoj s balkónem po celé délce domu, kuchyň, ložnice a sociální zařízení. V podkroví je komora a místnost s lodžii. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou opatřena mřížemi. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 4400 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, jímku a místní zdroj vody. Vytápění budovy je elektrickými přímotopy a krbovými kamny. K domu patří zahrada, dílna, ve které je studna, nad dílnou je sklad a druhá studna ve spodní části pozemku.

**Pozemek:** 4 400,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,05 |
| K6 Celkový stav                | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,79 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90 |

**Cena**  
2 900 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,71



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
574

**Upravená cena**  
2 059 000 Kč



**Název: Rodinný dům Blatnice pod Svatým Antonínkem**

**Popis:** Na prodej rodinný dům s dispozicí 5+2 nacházející se v obci Blatnice pod Svatým Antonínkem. Jedná se o řadovou přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Dům byl kolaudován v roce 2009. Součástí jsou dvě garáže. V přízemí se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, samostatné WC a koupelna. V patře se nachází dva pokoje, koupelna a místnost s možností využití jako kuchyně nebo další pokoj. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 389 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je plynový kotlem nebo krbovými kamny. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Pozemek:** 389,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu           | 0,95 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,80 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,05 |
| K6 Celkový stav                | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,97 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,90 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 17/4918

| <b>Cena</b>  | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
|--------------|------------------------------|----------------------|
| 3 990 000 Kč | 0,53                         | 2 114 700 Kč         |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 059 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 2 109 925 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 166 000 Kč/ks |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Průměrná jednotková cena                     | <b>2 109 925 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b> | 2 109 925              |

Velikost spoluvlastnického podílu

$$* 1,00 / 4,00 = 527 481,25$$

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

$$* 0,70 = 369 236,88$$

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b> | <b>369 237 Kč</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 156 Javorník

369 237,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**369 237 Kč**

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 22 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**369 000 Kč**

slovy: Třistašedesátdevět tisíc Kč

#### **Závěr**

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 1/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. St. 1/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 156 Javorník, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Javorník nad Veličkou, obec Javorník, část obce Javorník, okres Hodonín, zapsáno na LV 6.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši 369.000,- Kč.



**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

V Praze 31.08.2020

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**Znalecká doložka:**

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástěcký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20214 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy                                  | počet stran A4 příloze |
|------------------------------------------|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6 | 4                      |
| Snímek katastrální mapy                  | 2                      |
| Mapa oblasti                             | 1                      |
| Fotodokumentace nemovité věci            | 4                      |















