

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-20105

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b> | <b>Rodinný dům Domašov</b>                                                  |
| Katastrální údaje:   | Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Domašov, k.ú. Domašov u Brna     |
| Adresa:              | Brněnská č.p. 45, 664 83 Domašov                                            |
| <b>OBJEDNAVATEL:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Míka, LL.M., soudní exekutor</b> |
| Adresa:              | Za Beránkem 836, 33901 Klatovy                                              |
| <b>ZHOTOVITEL:</b>   | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>                                           |
| Adresa:              | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město                               |
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | <b>Exekuční řízení č. j. 120 EX 14258/16 (ocenění stávajícího stavu)</b>    |



|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>408 000 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

Stav ke dni: 31.07.2020

Datum místního šetření: 25.06.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 31.07.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 94 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Domašov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 682/3 (zahrada) vše v kat. území Domašov u Brna, obec Domašov, část obce Domašov, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 151.

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 obliby. 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 oblibou 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 potenciačních 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 potenciačních 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 Miky, LL.M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 02.06.2020 pod č.j. 120 EX 14258/16-76.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.06.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

#### **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 Domašov se nachází v Jihomoravském kraji, cca 10 km jihovýchodně od města Velká Bíteš, cca 15 km severovýchodně od města Náměšť nad Oslavou a cca 20 km západně od centra města Brna. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci je jeden zubař. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, dětské hřiště, sportoviště, knihovna aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní okrajové části obce Domašov v ulici Brněnská č.p. 45 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Domašov“ se nachází cca 700 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> / <input 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 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:                           | okrajová část - zástavba RD                                            |                                                                           |                                                                      |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                |                                                                           | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                       |

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 1082/27 Česká republika

### **Celkový popis**

Jedná se o řadový krajní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná s venkovními roletami. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. Součástí domu je vestavěná garáž s dřevěnými dvoukřídlými vraty. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 94 stojí stavba pro bydlení č.p. 45. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 341 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 682/3 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 94 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 338 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem s vchodovou brankou. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 1082/27, který je ve vlastnickém právu České republiky.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 25.06.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

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. 45 Domašov

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 45 Domašov

|                                       |
|---------------------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc                |
| Plocha pozemku: 679,00 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 sračka. 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 K1 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:



**Název:** Rodinný dům Svatoslav

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Svatoslav. Jedná se o řadovou přízemní budovu zděné konstrukce. V domě je pět místností. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 810 m<sup>2</sup>. Jsou dostupné veškeré inženýrské sítě. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. K domu patří zahrada, sklep a stodola. Dům je určený k rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 810,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,10 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,90 |
| K6 Celkový stav                | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,99 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |

**Cena**  
1 990 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**  
1,02



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
2020-06-05

**Upravená cena**  
2 029 800 Kč

**Název:** Rodinný dům Lukovany

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Lukovany. Jedná se o řadovou přízemní budovu zděné konstrukce. Dům je částečně podsklepený. V domě je WC a koupelna. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 769 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, studnu a septik. Plyn je v předzahrádce, do domu není napojen. Vytápění budovy je kamny na dřevo. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 769,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,99 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |

**Cena**  
2 500 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**  
0,94



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
1133

**Upravená cena**  
2 350 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Tetčice

**Lokalita:** ulice Mlýnská

**Popis:** Na prodej rodinný dům s dispozicí 2+1 nacházející se v obci Tetčice v ulici

Mlýnská. Jedná se o řadovou přízemní budovu zděné konstrukce. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Dům má dva pokoje, kuchyň, koupelnu s vanou, umyvadlem a WC. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 241 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, septik a plynovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je plynové (3x WAW). K domu patří dvorek a dílna. Dům je určen k rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Pozemek:** 241,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,05 |
| K3 Poloha                      | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 1,05 |
| K7 Vliv pozemku                | 1,04 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 20015

**Cena**  
2 690 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,93

**Upravená cena**  
2 501 700 Kč

**Název:** Rodinný dům Čebín

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Čebín. Jedná se o řadovou přízemní budovu zděné konstrukce. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - toaleta a koupelna. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 463 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 114 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, septik a plynovod. Vytápění budovy je plynové. K domu patří zahrada, garáž pro dvě vozidla, studna s užitkovou vodou, dílna a sklep. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Pozemek:** 463,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav                | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                | 1,02 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 737273

**Cena**  
2 950 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,83

**Upravená cena**  
2 448 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena  
Průměrná jednotková porovnávací cena  
Maximální jednotková porovnávací cena

2 029 800 Kč/ks  
2 332 500 Kč/ks  
2 501 700 Kč/ks



|                                                                 |                   |     |                        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-----|------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b> |                   |     |                        |
| Průměrná jednotková cena                                        |                   |     | <b>2 332 500 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>                    |                   |     | <b>2 332 500</b>       |
| Velikost spoluvlastnického podílu                               |                   |     |                        |
|                                                                 | $* 1,00 / 4,00 =$ |     | 583 125,00             |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů                 | $* 0,70$          | $=$ | 408 187,50             |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                             |                   |     | <b>408 188 Kč</b>      |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 45 Domašov

408 188,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**408 188 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 18 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**

**408 000 Kč**

slovy: Čtyřistaosmtisíc Kč

### Závěr

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

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 94 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Domašov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 682/3 (zahrada) vše v kat. území Domašov u Brna, obec Domašov, část obce Domašov, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 151.

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

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 408.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

V Praze 31.07.2020

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. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástský

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

Mgr. Petr Slepíčka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20105 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy                                    | počet stran A4 příloze |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 151 | 3                      |
| Snímek katastrální mapy                    | 2                      |
| Mapa oblasti                               | 1                      |
| Fotodokumentace nemovité věci              | 2                      |



















