

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-20178

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům a pozemek Strachotín

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Strachotín, k.ú. Strachotín

Adresa: Zahradní 179, 692 01 Strachotín

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5-Zličín

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

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 12118/11 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**150 000 Kč**

Stav ke dni: 28.08.2020

Datum místního šetření: 29.7.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 24

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 28.08.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 79 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 179 Strachotín, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Strachotín, obec Strachotín, část obce Strachotín, okres Břeclav, zapsáno na LV 657,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 2118 (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití: vinice, vše v kat. území Strachotín, obec Strachotín, okres Břeclav, zapsáno na LV 233.

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 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.“

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 ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 13.7.2020 pod č.j. 144 EX 12118/11-111.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 29.7.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Strachotín.

#### **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 Strachotín s cca 800 obyvateli se nachází ve Jihomoravském kraji cca 7 km jihozápadně od města Hustopeče, cca 11 km severně od města Mikulov a cca 13 km jihovýchodně od města Pohořelice. Obec leží přímo u Strachotínského rybníku a u vodní nádrže Nové Mlýny. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se malou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská. Nákup zboží je možný v jednotě. V obci se dále nachází kostel, knihovna, sportovní areál, vinné sklípky a restaurační zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 179 se nachází ve východní zastavěné části obce v ulici Zahradní v obytné zástavbě. Oceňovaná vinice se nachází v severozápadní zastavěné části obce. Zastávka autobusu „Strachotín” se nachází cca 110 m od oceňovaného rodinného domu.

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 checked="" 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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 1629/1	Obec Strachotín, Osvobození 87, 69301 Strachotín
parc. č. 2110	Obec Strachotín, Osvobození 87, 69301 Strachotín

## **Celkový popis**

### **A) LV 657 - Rodinný dům č. p. 179 Strachotín**

Jedná se o řadovou vnitřní, nepodsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná. Stavebně - technický stav odpovídá zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná zdvojená, opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. V pravé části domu se nachází průjezd s dřevěnými dvojitými vjezdovými vraty. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

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

Pozemek parc. č. St. 79, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 487 m<sup>2</sup>, je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 179 Strachotín. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek je rovinatý. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. 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 29.7.2020 Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

### **B) LV 233 -Pozemek parc. č. 2118 Strachotín**

Jedná se o pozemek parc. č. 2118, který je v Katastru nemovitostí veden jako vinice a je o výměře 4.952 m<sup>2</sup>. Pozemek je protáhlého tvaru, je rovinatý a je obhospodařovaný. Dle územního plánu obce Strachotín je pozemek veden jako "Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské,,". Pozemek je dostupný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. 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 29.7.2020 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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
  - ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Rodinný dům Strachotín č. p. 179 se nachází ve 2. povodňové zóně.

### 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

### LV 657 - Rodinný dům č.p. 179 Strachotín

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 179 Strachotín

### LV 233 - Vinice Strachotín

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Strachotín

## OCENĚNÍ

### LV 657 - Rodinný dům č.p. 179 Strachotín

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 179 Strachotín

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	487,00 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, včetně rizik.

#### **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 Přítluky, okres Břeclav</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Přítluky. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 191 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadový nepodsklepený přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je sedlová pokrytá krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín a okapové žlaby se svody. V domě jsou vyměněna okna za plastová, jinak je dům v původním stavu. Dispoziční řešení je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, plyn, kanalizaci a vodovod. Vytápění je ústřední, plynový kotel. K domu náleží dvůr se zpevněnou plochou, na kterém se nachází ze tří stran obestavěný přístřešek a zděná kůlna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
<b>Pozemek:</b>	191,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 10743</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,01	
K7 Vliv pozemku	1,03	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>
1 500 000 Kč	1,04	1 560 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Novosedly, okres Břeclav</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Novosedly, okres Břeclav. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 712 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadový, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je sedlová pokrytá krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín a okapové žlaby se svody. Dům je v původním stavu. Dispoziční řešení je 3+kk. Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci a vodovod. Plyn je na hranici pozemku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K domu náleží garáž a neudržovaná zahrada, na které se nachází porosty a zděná kůlna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
<b>Pozemek:</b>	712,00 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	0,97
K6 Celkový stav	0,96
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
4008280

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 850 000 Kč	0,87	1 609 500 Kč

**Název: Rodinný dům Nový Přerov, okres Břeclav**

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nový Přerov, okres Břeclav. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.350 m<sup>2</sup>. Jedná se o řadový nepodsklepený přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová pokrytá krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín a okapové žlaby se svody. V domě jsou dřevěná okna. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Vytápění je lokální elektrické. K domu náleží garáž, hospodářské stavby a neudržovaná zahrada, na které se nachází porosty. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

**Pozemek:** 1 350,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,92
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
200005

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 990 000 Kč	0,80	1 592 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 560 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 587 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 609 500 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		<b>1 587 167 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		1 587 167
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 8,00 =	198 395,88
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu	* 0,65 =	128 957,32

**LV 233 - Vinice Strachotín****1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemek Strachotín****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek Přítluky, okres Břeclav; zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 1335357276</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej pozemek nacházející se v obci Přítluky. Celková plocha pozemku je 6.812 m <sup>2</sup> . Jedná se o ovocný sad - vinici, která je v současnosti obhospodařovaná. Pozemek je zčásti oplocen a vede k němu přístupová cesta.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,02	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
306 540	6 812	45,00	0,81	36,45

<b>Název:</b>	<b>Zemědělský pozemek Hustopeče, okres Břeclav; zdroj <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 2143850332</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej pozemek nacházející se v obci Hustopeče. Celková plocha pozemku je 3.464 m <sup>2</sup> . Jedná se o ovocný sad - vinici, která je v současnosti využívána. Pozemek se nachází cca 2 km severně od města Hustopeče a vede k němu přístupová cesta.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
128 168	3 464	37,00	0,84	31,08

<b>Název:</b>	<b>Zemědělské pozemky Strachotín; <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 4069</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v obci Strachotín. Celková plocha pozemků je 1.904 m <sup>2</sup> . Jedná se o zemědělské pozemky v severovýchodní části obce Strachotín a jsou v současnosti obhospodařovány. K pozemkům vede neuzpevněná			

přístupová cesta.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
106 719	1 904	56,05	0,81	<b>45,40</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**37,64 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny 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 KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>	
vinice	2118	4 952	38,00		188 176	
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					188 176	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu						
					* 1,00 / 6,00 =	31 362,67
Nižší obchodovatelnost minoritního spoluvlastnického podílu					* 0,65 =	20 385,74
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>4 952</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>20 386</b>	

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### LV 657 - Rodinný dům č.p. 179 Strachotín

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 179 Strachotín

128 957,- Kč

### LV 233 - Vinice Strachotín

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Strachotín

20 386,- 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 28 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, 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**

**150 000 Kč**

slovy: Jednostopadesátisíc Kč

#### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 79 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 179 Strachotín, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Strachotín, obec Strachotín, část obce Strachotín, okres Břeclav, zapsáno na LV 657 v objektivní zaokrouhlené výši **129.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 2118 (zastavěná plocha a nádvoří), způsob využití: vinice, vše v kat. území Strachotín, obec Strachotín, okres Břeclav, zapsáno na LV 233 v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,- Kč**.

V Praze 28.08.2020

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. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

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

Mgr. Petr Slepíčka

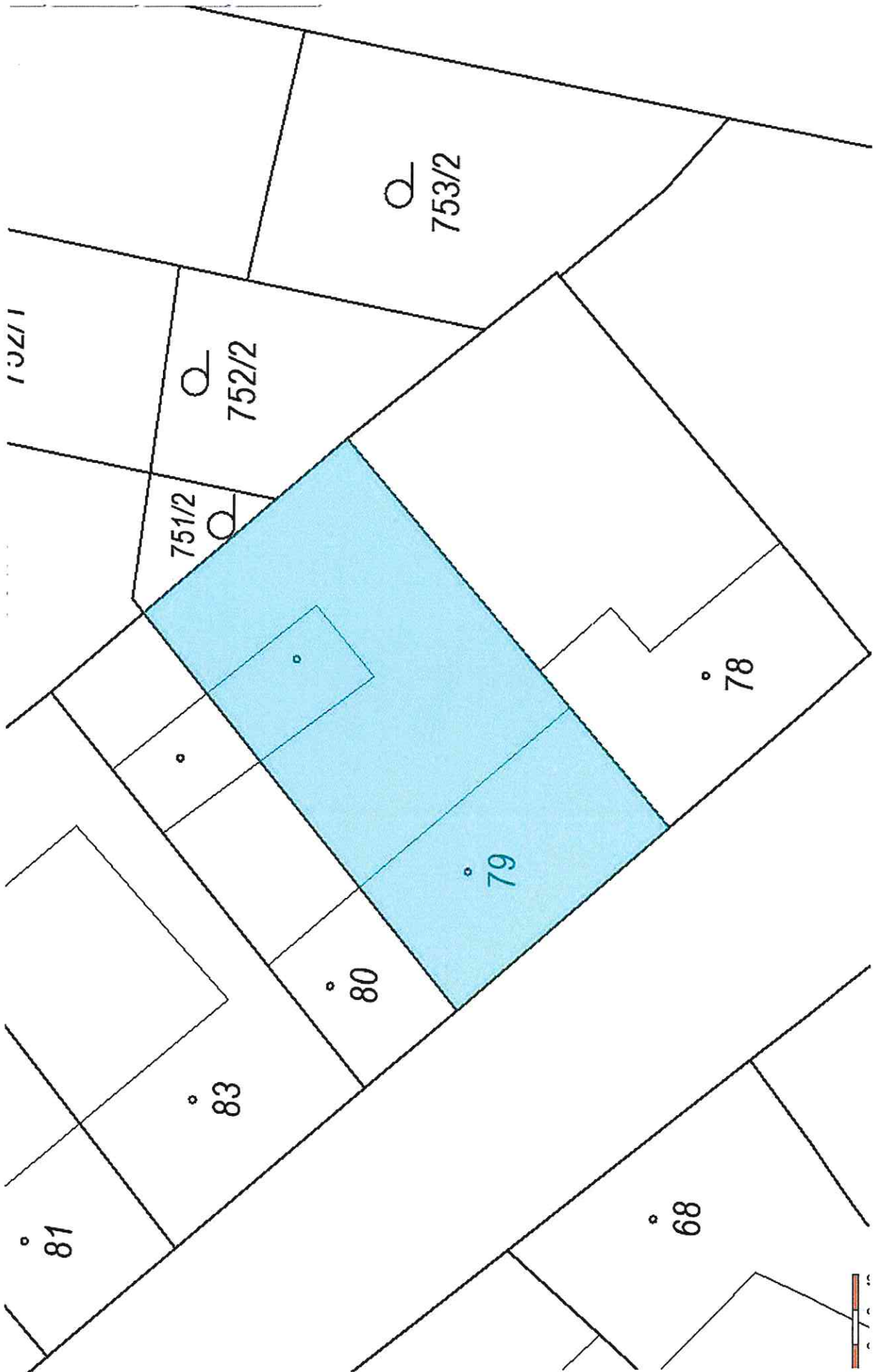
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

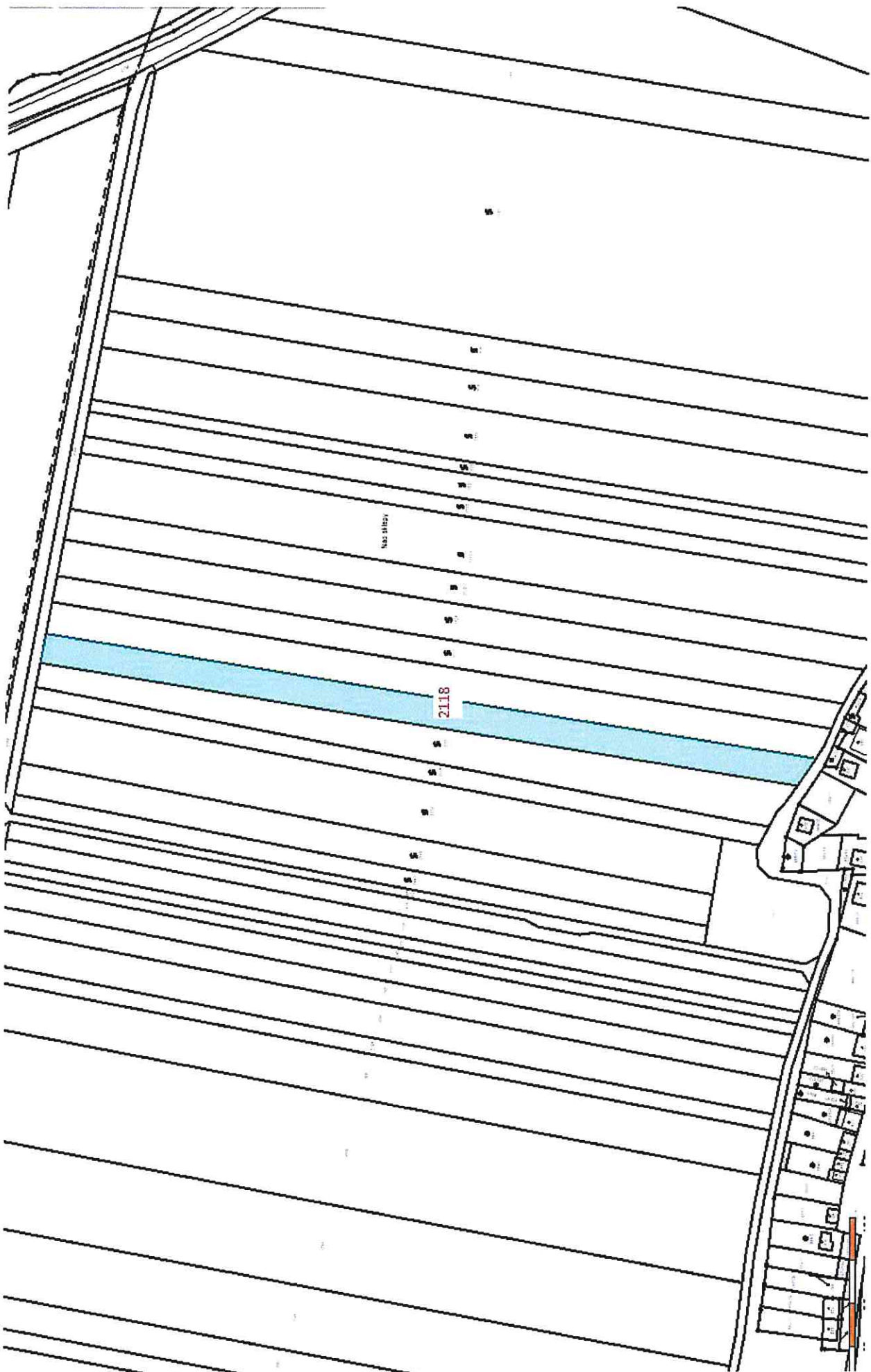
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20178 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 233	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 657	9
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

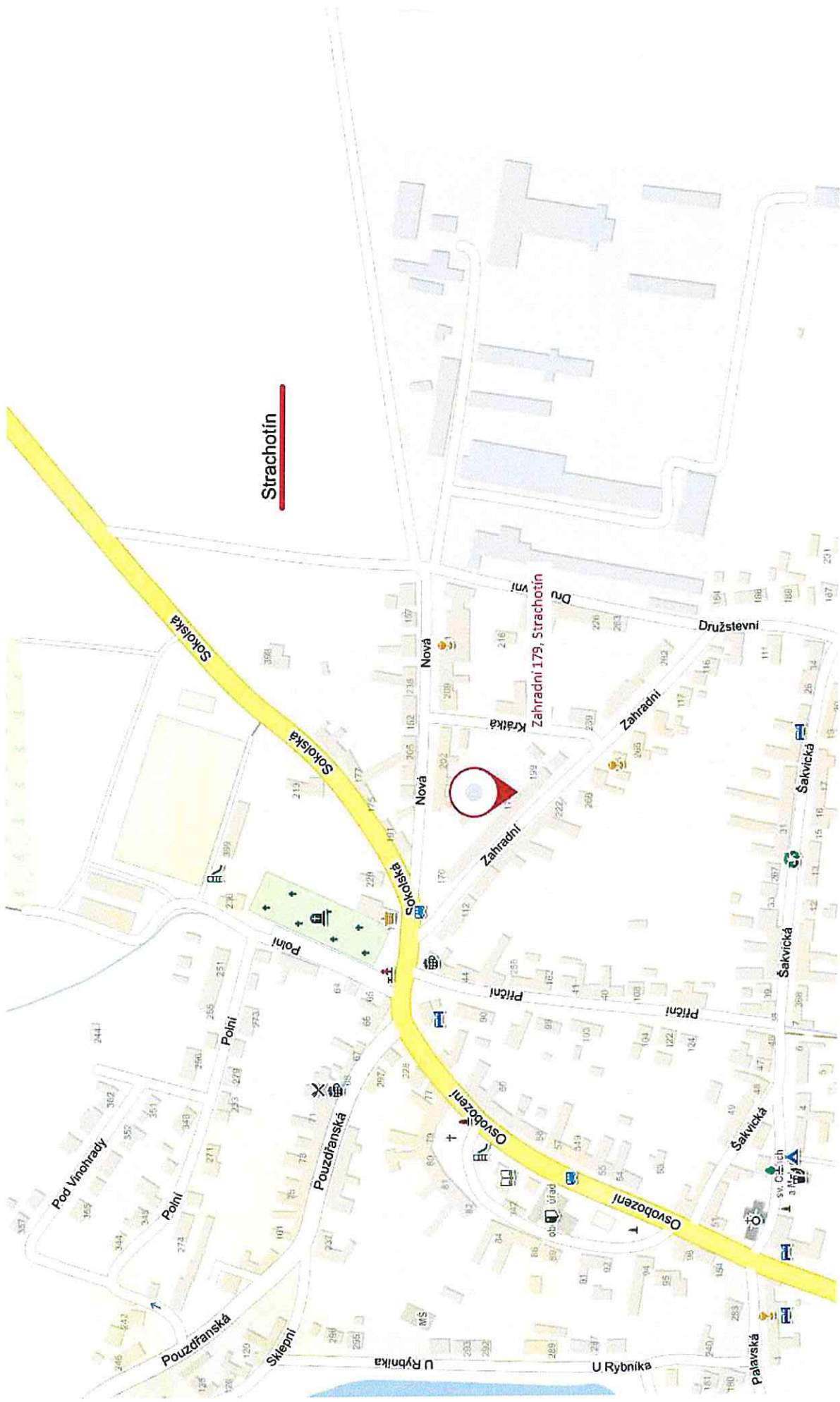












Strachotín

Zahradní 179, Strachotín

