

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028915/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Louka pro insolvenční řízení č.j. KSBR 30 INS 17820/2022.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>JUDr. Katarína Kovaříková Vrablová, insolvenční správce</b>
Adresa:	Městský kopec 68/6, 743 01 Bílovec

**OBVYKLÁ CENA**

**2 380 000 Kč**

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.06.2023

Vyhotoveno: V Praze 28.06.2023

## 1. ZADÁNÍ

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 49/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 114 Louka, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, v kat. území Louka u Ostrohu, obec Louka, část obce Louka, okres Hodonín, zapsáno na LV 1435.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 14.06.2023.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka insolvenčního správce JUDr. Kataríny Kovaříkové Vrablové k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSBR 30 INS 17820/2022,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.06.2023,

- list vlastnictví č. 1435 ze dne 10.05.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 07.06.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 07.06.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6480/2022-706. Podání k okamžiku 14.09.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1098284,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2626/2023-706. Podání k okamžiku 27.04.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1156071,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3009/2022-711. Podání k okamžiku 16.05.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1073056,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1613/2023-738. Podání k okamžiku 03.05.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 163-NP03577.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Louka, k.ú. Louka u Ostrohu  
Adresa nemovité věci: č.p. 114, 696 76 Louka

#### Místopis

Obec Louka se nachází v Jihomoravském kraji, cca 8 km jihovýchodně od města Veselí nad Moravou, cca 16 km jižně od města Uherské Hradiště a cca 16 km jihozápadně od města Uherský Brod. Obcí protéká Velička. Jedná se o obec se středně 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. V obci se dále nachází pošta, ubytovací a restaurační zařízení, hřiště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Louka č.p. 114 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Louka, ObÚ” se nachází cca 100 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Louka u Ostrohu” se nachází cca 520 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 2030/1 Obec Louka, č. p. 19, 69676 Louka

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je z části podsklepený. 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 komíny. Okna domu jsou plastová s izolačními dvojskly. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. Součástí domu je vestavěná garáž (11,21 m<sup>2</sup>) s dřevěnými vraty. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Vnitřní dispozice domu je 4+1 a zahrnuje pokoj (15,55 m<sup>2</sup>), předsíň (1,21 m<sup>2</sup>), pokoj (7,17 m<sup>2</sup>), pokoj (18,32 m<sup>2</sup>), kuchyni (12,50 m<sup>2</sup>), chodbu (6,06 m<sup>2</sup>), sklad (2,73 m<sup>2</sup>), koupelnu (3,31 m<sup>2</sup>), chodbu (5,37 m<sup>2</sup>), pokoj (8,67 m<sup>2</sup>) a průjezd (14,74 m<sup>2</sup>). Interiérové dveře jsou dřevěné, plné nebo částečně prosklené v ocelových zárubních. V koupelně je umístěna vana a WC. Podlahy jsou opatřeny PVC, keramickou dlažbou nebo koberci. Obklady stěn jsou keramické.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, plynovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 49/3 stojí stavba rodinného domu č.p. 114. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 341 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný a udržovaný. Na pozemku se dále nachází zpevněné plochy, dílna (8,87 m<sup>2</sup>), pergola a kolna (8,68 m<sup>2</sup>). Konstrukce dílny je zděná. Konstrukce kolny je zděná. Přístup je přes pozemek parc. č. 2030/1, který je ve vlastnickém právu obce Louka.

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

Příslušenstvím nemovité věci je pergola, dílna a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV. Oprávnění z VB zemřeli.

Ohledání bylo provedeno dne 14.06.2023 za účasti pana Josefa Slováka, který poskytl součinnost. Bylo 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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
Komentář: Na LV č. 1435 v k.ú. Louka u Ostohu jsou zapsána věcná břemena užívání pro Josefa Slouváka, Antonína Sečkaře a Kateřinu Sečkařovou s povinností k pozemku parc. č. St. 49/3. **Dle sdělní IS oprávnění z VB zemřeli.**

### Ostatní rizika:

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

### **3.4. Stanovení kritérií výběru**

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- velikost pozemku cca od 300 do 1300 m<sup>2</sup>,
- lokalita v okruhu cca 40 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 114 Louka

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	341,00 m <sup>2</sup>

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

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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.


## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Louka</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 124	
<b>Popis:</b>	Řadový, nepodsklepený rodinný dům se zahradou, umístěný téměř v centru obce Louka. Jedná se o dvoupodlažní dům o velikosti 4+1 s obytnou plochou cca 200 m <sup>2</sup> orientovaný na jih, s hospodářským stavením a zahradou. Nemovitost byla vystavena v roce 1935 a do stávajícího stavu byla uvedena postupnou rekonstrukcí v letech 1974 - 1977. Dům je dobře udržovaný a ve velmi hezkém stavu. V I. NP se nachází samostatný vchod, chodba, tři pokoje, z toho dva orientované do ulice, kuchyň, koupelna s vanou, samostatné WC, spíž, kotelna s technickým zázemím (kotel na tuhá paliva, elektrokotel, elektrický bojler) a garáž průjezdná do dvora. Ve II. NP je umístěn jeden pokoj a půdní prostor k uložení sezónních věcí nebo k realizaci dalšího pokoje. Ve dvorním traktu se nachází, studna, krb s udrnou, venkovní splachovací WC a hospodářské stavení (dílna, komora, skladová místnost s technickým zázemím pro studnu, kurník a zbývající prostor je využíván jako stodola). Na ni navazuje rovinatá zahrada s ovocnými stromy o velikosti 843 m <sup>2</sup> . Nemovitost je napojena na elektřinu a vodovod z vlastní studny. Plynovod, obecní vodovod a kanalizace je vedena před domem na pozemku v těsné blízkosti.	
<b>Pozemek:</b>	1 298,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,90	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
3 000 000 Kč	0,81	2 430 000 Kč





Zdroj: realizovaný prodej z  
14.09.2022  
(V-6480/2022-706)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Těšice</b>
<b>Lokalita:</b>	č.p. 48
<b>Popis:</b>	Starší řadový rodinný dům v klidné části obce Mikulčice, části Těšice. Dům z 50.let je cihlový a nabízí celkem 4 pokoje s kuchyní. Celková plocha pozemku je 310 m <sup>2</sup> . Dům nabízí prostorný průjezd s vjezdem na dvůr, ze kterého se vchází do prosvětlené verandy. Z ní vedou dveře do kuchyně, orientované do ulice, dále pak do 2 pokojů. V zadní části domu se nachází 2 pokoje s okny do verandy, koupelna a komora. V domě není toaleta a není ani připojen na kanalizace. Ta je před domem (možnost napojení). Dům je tedy vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ. Výhodou je dobrý stav nosných konstrukcí, krov je také v dobrém stavu, výměna krytiny proběhla před 5 lety. Vytápění zajišťují plynové WAFky. Dům je částečně podsklepen. Za domem se nachází oplocený dvůr s JV orientací.
<b>Pozemek:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00



K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	27.04.2023
K6 Příslušenství nemovité věci	1,05	(V-2626/2023-706)
K7 Vliv pozemku	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 190 000 Kč	1,05	2 299 500 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Chylice</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 221	
<b>Popis:</b>	Řadový rodinný dům o celkové zastavěné ploše 261m <sup>2</sup> o dispozici 2+1 a 1+1 s podlahovou plochou 117m <sup>2</sup> bez zastřešené terasy. Celková plocha pozemku je 867m <sup>2</sup> . Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Na zahradě se nachází zděná stavba sloužící jako kůlna, která je částečně podsklepená. Okna domu jsou dřevěná, vjezdová vrata jsou dřevěná dvoukřídlá. Střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek. Dům je napojen na veškeré IS. Přístup je po zpevněné komunikaci.	
<b>Pozemek:</b>	867,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,85	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 16.05.2022 (V-3009/2022-711)</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K7 Vliv pozemku	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 850 000 Kč	0,89	2 536 500 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Želetice</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 19	
<b>Popis:</b>	Dispozice domu je 2+1 s garáží, dvorem a hospodářskou budovou - dílna. Příjezdová cesta je jak zepředu, tak zezadu domu. Jedná se o přízemní rodinný dům se započatou rekonstrukcí, vytápěn elektrickými přímotopy – nízký tarif. Dům je napojen na elektřinu, kanalizaci a plyn. V přední části se nachází jedna zrekonstruovaná místnost, dále prostorná chodba, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou a koupelna – čekají na rekonstrukci (plastová okna a nové omítky). Ve dvoře je pak sklep, kde se nachází studna s užitkovou vodou, hospodářské stavení - dílna. Z přední strany domu je garáž, který nabízí rozšíření domu o další pokoj. Dům má již vyměněna okna za plastová, sekční garážová vrata.	
<b>Pozemek:</b>	270,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 03.05.2023 (V-1613/2023-738)</p>
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Příslušenství nemovité věci	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 850 000 Kč	0,89	2 536 500 Kč

K7 Vliv pozemku	1,01	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 121 000 Kč	1,06	<b>2 248 260 Kč</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 248 260 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 378 565 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 536 500 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 378 565 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 378 565 Kč</b>

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení

obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

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 dosažovaná 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 díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

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.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 114 Louka

2 378 565,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 378 565 Kč</b>
----------------------------	---------------------

#### Silné stránky

- obč. vybavenost,
- klidná lokalita.

#### Slabé stránky

- malý pozemek.

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena</b> <b>2 380 000 Kč</b> slovy: Dvamilionytřistaosmdesáttisíc Kč</p>
--

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 49/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 114 Louka, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, v kat. území Louka u Ostrohu, obec Louka, část obce Louka, okres Hodonín, zapsáno na LV 1435.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.380.000,- Kč**.

**OBVYKLÁ CENA**

**2 380 000 Kč**

slovy: Dvamilionytřistaosmdesáttisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1435	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 028915/2023 evidence posudků.

V Praze 28.06.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2023 16:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 708/18 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586331 Louka

Kat.území: 687201 Louka u Ostrohu

List vlastnictví: 1435

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Slovák Josef, č.p. 151, 69674 Velká nad Veličkou	571025/0117	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 49/3

341 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Louka, č.p. 114, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 49/3

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro

Slovák Josef, č.p. 114, 69676 Louka, RČ/IČO: 321001/447

Slováková Marie, č.p. 114, 69676 Louka, RČ/IČO:  
335115/430

Povinnost k

Parcela: St. 49/3

Listina Smlouva (dohoda) darovací, o zřízení věcného břemene - úplatná V12,V3 -725/2001  
ze dne 28.02.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2001.

V-725/2001-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro

Sečkař Antonín

Sečkařová Kateřina

Povinnost k

Parcela: St. 49/3

Listina Usnesení soudu číslo deníku 492/1957.

POLVZ:624/1969

Z-3400624/1969-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2023 16:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586331 Louka

Kat.území: 687201 Louka u Ostrohu

List vlastnictví: 1435

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Listina*

- o Usnesení soudu o dědictví OS Hodonín 31 D-1282/2022 -74 ze dne 11.04.2023. Právní moc ke dni 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 13:50:37. Zápis proveden dne 25.04.2023.

Pro: Slovák Josef, č.p. 151, 69674 Velká nad Veličkou

V-2276/2023-706

RČ/IČO: 571025/0117

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.05.2023 16:50:23

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



9/5/6

186/2

225  
49/5

49/2

44/2

49/3

49/4





Louka č.p. 114

Louka

Nadkúty

Kúty

Nad Starou horou

STARÁ HORA  
311.1

Panna Maria  
Ružencová

248.11

250.34

252.39

Nivky

Dolný nad húbny

Pústa líčka  
257.6

Mezno

Dolní hora

Záhumenice

244.54

242.45

241.99

z Louka  
u Ostrohu

284.4

hř.

Loše

Horní šraňky

zeměd.

sklad

prům.

prům.

prům.

prům.

ostnou  
Maňáčany

koup.

U Šáiky  
264.8

64









