

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6759-83/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rodinného domu č.p.176 v obci Hluboké Mašůvky zapsaného na LV 176 v k.ú. Hluboké Mašůvky

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f, 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6759

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 800 000 Kč</b>
<b>po odpočtu VB</b>	<b>1 300 000 Kč</b>
<b>id.1/3</b>	<b>430 000 Kč</b>

**Počet stran:** 29

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.9.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 29.9.2023

# **1. ZADÁNÍ**

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

ocenit nemovitosti zapsané na LV 176 v k.ú.Hluboké Mašůvky jako podklad pro potřebu dražby

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 176
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) ZP č.15705-347/2022 ze dne 10.2.2022 - XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha CM města

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. Mimořádnými okolnostmi 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věčné hodnoty**

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

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

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik podobných nemovitostí z nabídky RK a objekty z výše cit. ZP. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (uvést výpis a jejich popis, zdroj ceny)

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Hluboké Mašůvky, k.ú. Hluboké Mašůvky

Adresa nemovité věci: Hluboké Mašůvky 176, 671 52 Hluboké Mašůvky

#### Vlastnické a evidenční údaje

Simona Poláková, Okrajová 134, 669 02 Hnanice, LV: 176, podíl: 1 / 3

Andrea Příkryl, Hluboké Mašůvky 377, 671 52 Hluboké Mašůvky, LV: 176, podíl: 2 / 3

Nemovitost ve vlastnictví FO - viz. informace v příloze

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a údajů z výše cit. ZP.

#### Místopis

Obec Hluboké Mašůvky asi 6 km severně od Znojma. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty. V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

#### 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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1568/1 Obec Hluboké Mašůvky, č. p. 10, 67152 Hluboké Mašůvky

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1940.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je kamenná, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

V domě se nachází zádveří o výměře 19,20 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 7,50 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 9,20 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 4,75 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 13,94 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,40 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 27,00 m<sup>2</sup>, průjezd o výměře 18,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha obytné části činí 97,99 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 115,99 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC má toto vybavení: klasická toaleta, umyvadlo. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry. Obytné místnosti mají na podlaze lino, v kuchyni je položena keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je též keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění v domě je řešeno krbovou vložkou s kamny na dřevo + topení pomocí plynových waf kamen. V domě je pro ohřev vody využíván bojler. Objekt má zastaralé stěny, střecha je zastaralá, okna jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Přílehlý pozemek je bez porostů, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku nebo před domem. Součástí jsou venkovní stavby - chlévy

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Na oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno užívání pro předchozí majitele, a to Zdenka Klimešová, ( 455807/452) bydlištěm v řešeném domě s č.p. 176 v Hlubokém Mašůvkách

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání  
ANO Exekuce  
Komentář: viz. LV 176 v příloze ( VB pouze pro Zdenku Klimešovou )

**Ostatní rizika:**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem  
Komentář: Objekt k celkové a poměrně nákladné rekonstrukci

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** pozemky Kravsko

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1 000 m<sup>2</sup> Kravsko, okres Znojmo  
1 800 000 Kč (1 800 Kč za m<sup>2</sup>)

Pozemek se nachází v obci Kravsko, v nově vznikající čtvrti. Je obdelníkového tvaru o celkové ploše 1000 m<sup>2</sup>, šířka 20 m, délka 50 m. Na hranici pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě ( voda, elektřina, kanalizace).

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
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 - pozemek menší výměry	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 800 000	1 000	1 800,00	0,90	1 620,00

**Název:** pozemek Hluboké Mašůvky

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 684 m<sup>2</sup> Hluboké Mašůvky, okres Znojmo  
990 000 Kč (1 447 Kč za m<sup>2</sup>)

K prodeji nabízíme slunný, svažitý pozemek v obci Hluboké Mašůvky, vzdálené 8 km severně od Znojma. Pozemek s výměrou 684 m<sup>2</sup> je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek je možno napojit na hlavní řady IS (voda, elektřina, kanalizace), které jsou vedené v přístupové komunikaci. K dispozici je platné stavební povolení a projektová dokumentace k výstavbě rodinného domu,

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku -	1,00
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 - podobný pozemek	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	684	1 447,37	0,95	<b>1 375,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 375,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 497,50 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 620,00 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	184	338	1 500,00		507 000
zahrada	1568/15	273	1 500,00		409 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>611</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>916 500</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům na LV 176 - č.p.176 na pozemku p.č.st.184

Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	128,00 m <sup>2</sup>
	<b>128,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	144,65	3,00 m
	<b>144,65 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	433,95 =	433,95
Z	střešní část	212,63 =	212,63
Obestavěný prostor - celkem:			<b>646,58 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1.	Základy
2.	Zdivo
3.	Stropy
4.	Střecha
5.	Krytina
6.	Klempířské konstrukce
7.	Vnitřní omítky
8.	Fasádní omítky
9.	Vnější obklady
10.	Vnitřní obklady
11.	Schody
12.	Dveře
13.	Okna
14.	Podlahy obytných místností
15.	Podlahy ostatních místností
16.	Vytápění
17.	Elektroinstalace
18.	Bleskosvod
19.	Rozvod vody
20.	Zdroj teplé vody
21.	Instalace plynu
22.	Kanalizace
23.	Vybavení kuchyně
24.	Vnitřní vybavení
25.	Záchod
26.	Ostatní

Jednotková cena	8 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	646,59 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 172 720 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	424 163	424 163	9,79
2. Zdivo	21,20	1 096 617	1 096 617	25,30
3. Stropy	7,90	408 645	408 645	9,43
4. Střecha	7,30	377 609	377 609	8,71
5. Krytina	3,40	175 872	175 872	4,06
6. Klempířské konstrukce	0,90	46 554	46 554	1,07

7. Vnitřní omítky	5,80	300 018	300 018	6,92
8. Fasádní omítky	2,80	144 836	144 836	3,34
9. Vnější obklady	0,50	25 864	25 864	0,60
10. Vnitřní obklady	2,30	118 973	118 973	2,74
11. Schody	1,00	51 727	51 727	1,19
12. Dveře	3,20	165 527	165 527	3,82
13. Okna	5,20	268 981	268 981	6,21
14. Podlahy obytných místností	2,20	113 800	113 800	2,63
15. Podlahy ostatních místností	1,00	51 727	51 727	1,19
16. Vytápění	5,20	268 981	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	222 427	222 427	5,13
18. Bleskosvod	0,60	31 036	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	165 527	165 527	3,82
20. Zdroj teplé vody	1,90	98 282	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	25 864	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	160 354	160 354	3,70
23. Vybavení kuchyně	0,50	25 864	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	212 082	0	0,00
25. Záchod	0,30	15 518	15 518	0,36
26. Ostatní	3,40	175 872	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 334 739 Kč	
Množství			646,59 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 704 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	145
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	128
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	646,59
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 704
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 704
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 334 739
Stáří	roků	83
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 300 422</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům na LV 176

#### Oceňovaná nemovitá věc

#### Rodinný dům na LV 176:

Odhad obvyklé ceny proveden porovnávací metodou s objekty ze stávajících nabídek místních RK

<b>Užitná plocha:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	646,59 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	144,65 m <sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 611,00 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>RD Hluboké Mašůvky</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 95 m <sup>2</sup> , pozemek 373 m <sup>2</sup> Hluboké Mašůvky, okres Znojmo 2 200 000 Kč Nabízíme přízemní rodinný dům k rekonstrukci v obci Hluboké Mašůvky, ta se nachází 8 km severně od Znojma. Plocha pozemku činí 373m <sup>2</sup> . Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě, podsklepený, v uzavřené dvorní části se nachází otevřená stodola, hospodářské stavení a vinný sklep, dům má vlastní studnu. Ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci. Cena vč. projektu a SP.			
<b>Pozemek:</b>	373,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví (porovnávaný RD má vydané SP)			0,50	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví (porovnávaný RD má vydané SP);			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 200 000	95,00	23 158	0,60	13 895



<b>Název:</b>	<b>RD Kravsko</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 154 m <sup>2</sup> , pozemek 414 m <sup>2</sup> Kravsko, okres Znojmo 2 390 000 Kč Dům o zastavěné ploše 174 m <sup>2</sup> se nachází v klidné části obce na rovinném pozemku o celkové ploše 414 m <sup>2</sup> . Dům proběhl v obytné části rekonstrukcí, kde je vybudována bytová jednotka 2+kk			
<b>Užitná plocha:</b>	154,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví			0,80	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST			



stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 390 000	154,00	15 519	0,79	12 260

**Název:** průměr z výše cit. ZP

**Užitná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v podíl. spoluvl.	0,80

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
21 184	1,00	21 184	0,72	15 252

Minimální jednotková porovnávací cena	12 260 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 802 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 252 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	13 802 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 766 656 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

### Rodinný dům

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.obytné prostory	celkem			5 000	60 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>60 000</b>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 334 739
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	60 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	60 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 167
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	86 695
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	90 362
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

## Výpočet věcných břemen

### 1 věcné břemeno doživotního užívání

Obvyklé nájemné v místě a čase pro objekt v podobném ST stavu: max.5 000,- Kč měsíčně

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 78 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

#### Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
	0,00 m <sup>2</sup>	0,-	60 000,-	0,00	60 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					60 000,-
Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	60 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 60\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$					

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 511 735,01 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 766 656 Kč
Věcná hodnota	2 216 922 Kč
z toho hodnota pozemku	916 500 Kč
Věcné břemeno	511 735 Kč

#### Silné stránky

---

- dobrá lokalita

#### Slabé stránky

---

- objekt k celkové rekonstrukci
- poměrně malý pozemek
- objekt v podílovém spoluvlastnictví

**Obvyklá cena**

**1 800 000 Kč**

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 176 s pozemky p.č. st.184 a p.č.1568/15 a s příslušenstvím v k.ú.Hluboké Mašůvky odhaduji na částku 1 800 000 000,- Kč. Po odpočtu věcného břemene na částku 1 300 000,- Kč

Z toho id.1/3: **430 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit nemovitosti zapsané na LV 176 v k.ú.Hluboké Mašůvky jako podklad pro potřebu dražby

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 176 s pozemky p.č. st.184 a p.č.1568/15 a s příslušenstvím v k.ú.Hluboké Mašůvky odhaduji na částku 1 800 000 000,- Kč. Po odpočtu věcného břemene na částku 1 300 000,- Kč

Z toho id.1/3: 430 000,- Kč

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 800 000 Kč</b>
<b>po odpočtu VB</b>	<b>1 300 000 Kč</b>
<b>id.1/3</b>	<b>430 000 K</b>
slovy: Jedenmilionsmsettisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
situování, snímek z PM	4
výpisy z LV	3

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6759.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6759-83/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 29.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

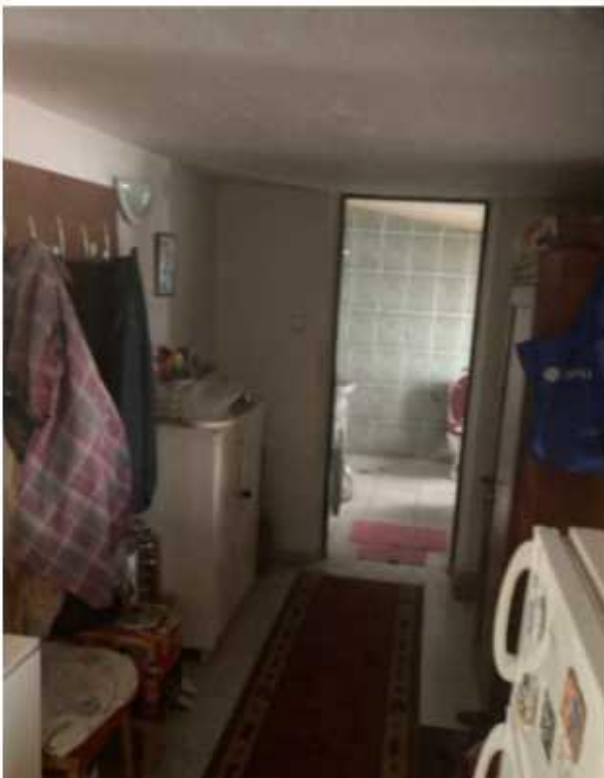
**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6759-83/2023**

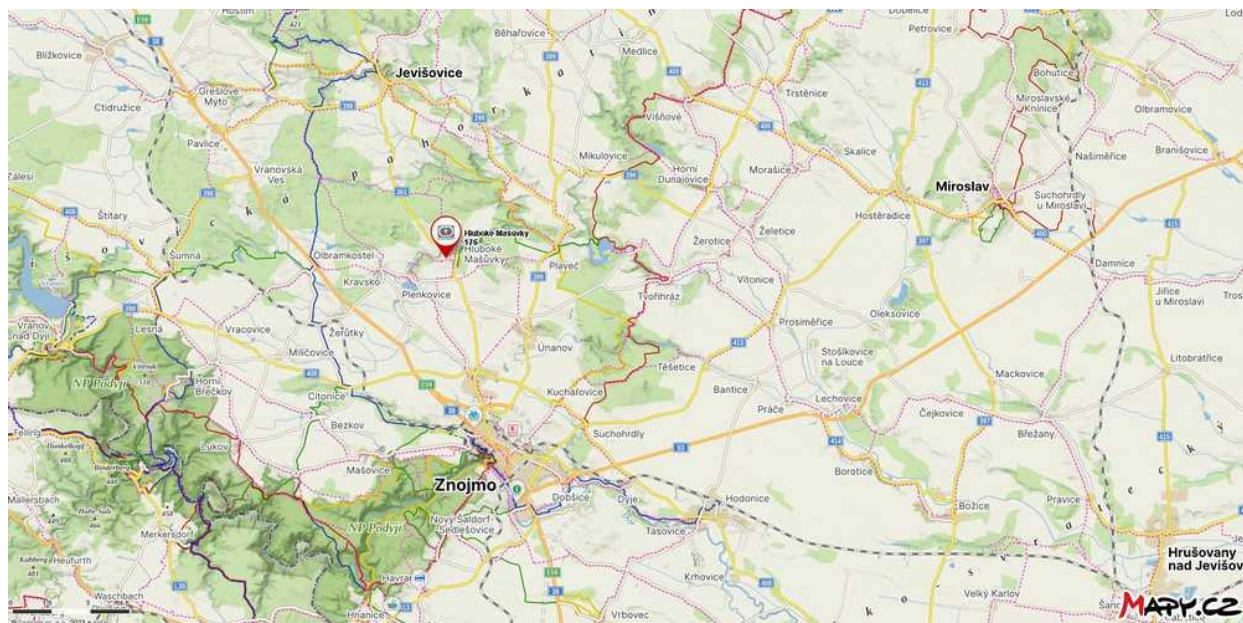
---

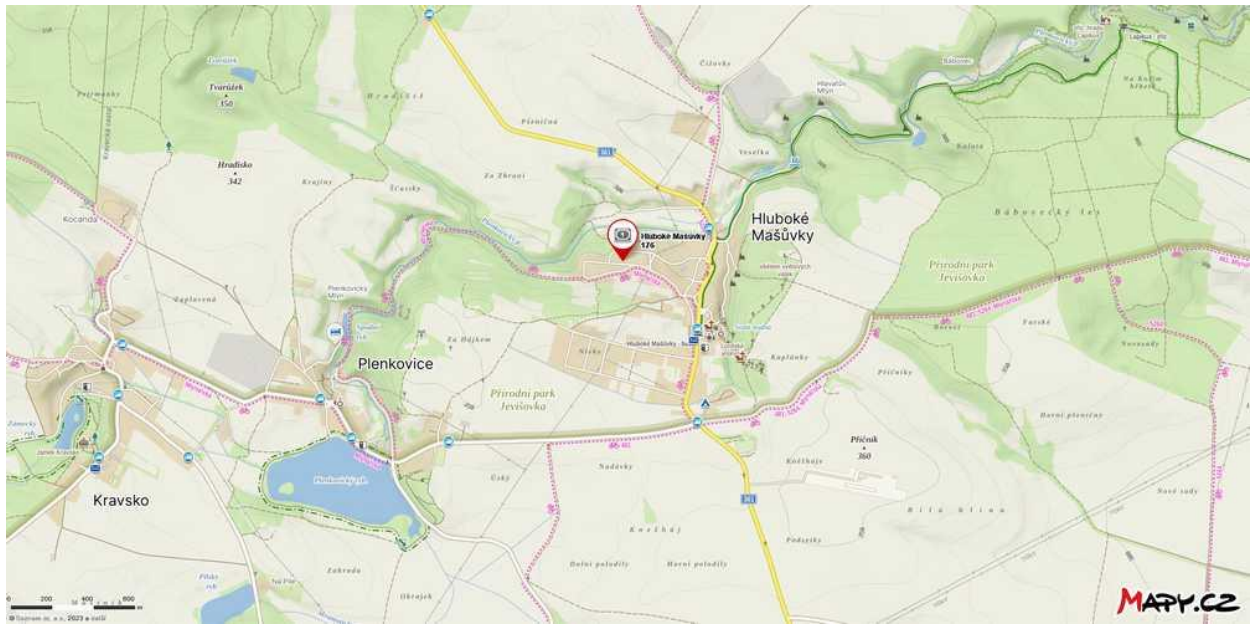
	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
situování, snímek z PM	4
výpisy z LV	3















# nemovitosti na LV 1086 a LV 1845

Marushka Tisk - Os :82ms, 415 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



1 z 1

25.09.2023 8:59

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594041 Hluboké Mašůvky  
Kat.území: 639664 Hluboké Mašůvky List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice	905628/5161	1/3
Přikryl Andrea, č.p. 377, 67152 Hluboké Mašůvky	745118/4719	2/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 184	338	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hluboké Mašůvky, č.p. 176, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 184				
1568/15	273	zahradra		zemědělský půdní fond

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 bytu

Oprávnění pro

Klímeš Milan, Pražská 1525/66, 66902 Znojmo, RČ/IČO:  
370622/443  
Klímešová Zdenka, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky,  
RČ/IČO: 455807/452

Povinnost k

Parcela: St. 184

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná JUDr. Jana Plochová NZ-313/2010  
ze dne 09.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2010.

V-6138/2010-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Klímeš Milan, Pražská 1525/66, 66902 Znojmo, RČ/IČO:  
370622/443  
Klímešová Zdenka, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky,  
RČ/IČO: 455807/452

Povinnost k

Parcela: St. 184, Parcela: 1568/15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná JUDr. Jana Plochová NZ-313/2010  
ze dne 09.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2010.

V-6138/2010-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594041 Hluboké Mašůvky  
Kat.území: 639664 Hluboké Mašůvky List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice, RČ/IČO:  
905628/5161

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-10971/2020 -017 ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 09:53:45. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-8311/2020-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/3

Povinnost k

Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice,  
RČ/IČO: 905628/5161  
Parcela: St. 184, Parcela: 1568/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město 094 EX-10971/2020 -021 ze dne 07.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 09:54:15. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Znojmo

Z-9007/2020-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 094 EX 10971/2020-021 ze dne 07.12.2020. Právní moc ke dni 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2021 14:04:38. Zápis proveden dne 18.01.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-289/2021-713

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice, RČ/IČO:  
905628/5161

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 56 INS- 5532/2021 -A-7 Krajský soud v Brně ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 10:29:29. Zápis proveden dne 14.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-3873/2021-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací NZ 133/2015 ze dne 29.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2015 08:08:16. Zápis proveden dne 23.06.2015.

V-7077/2015-713

Pro: Příkryl Andrea, č.p. 377, 67152 Hluboké Mašůvky

RČ/IČO: 745118/4719

Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice

905628/5161

o Smlouva darovací NZ 343/2023 ze dne 21.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 11:34:15. Zápis proveden dne 17.08.2023.

V-5690/2023-713

Pro: Příkryl Andrea, č.p. 377, 67152 Hluboké Mašůvky

RČ/IČO: 745118/4719

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.  
strana 2

