

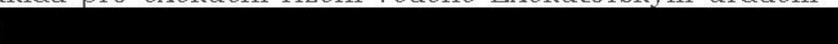
# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4781 95/2021 - dodatek č. 1

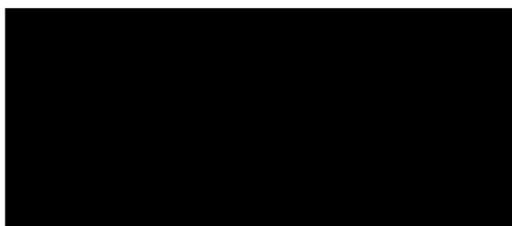
o ceně rodinného domu č.p. 306 včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st. 387 a pozemku parc.č. 10306, 10307, vše v obci Hrabětice, k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Beroun  
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

## Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Beroun pod sp.zn. 015 EX 754/19 

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 21.10.2021 znalecký posudek vypracoval:**



Počet stran: 6 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.1.2022

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem původního posudku ze dne 26.10.2021 bylo označit a ocenit obvyklou cenou nemovité věci a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to id. 1/6 pozemek parc.č.st. 387, rodinný dům č.p. 306 postavený na pozemku parc.č.st. 387, pozemek parc.č. 10012, 10306, 10307, 10412, vše v obci a k.ú. Hrabětice, ul. Šanovská, okr. Znojmo.

Znalci byl ze strany objednatele posudku předložen výpis z katastru nemovitosti, LV č. 297 pro k.ú. Hrabětice, datovaný dne 8.6.2021, kde na tomto LV byly uvedeny všechny následující nemovitosti: parc.č.st. 387 + RD č.p. 306, parc.č. 10012, 10306, 10307 a 104212. V mezidobí však došlo k prodeji rodinného domu č.p. 306 spolu s pozemky parc.č.st. 387, 10306 a 10307, katastrální úřad tyto nemovitosti nově zapsal na LV č. 945 pro k.ú. Hrabětice.

Znaleckým úkolem tohoto dodatku č. 1 je vyčlenit z původního znaleckého posudku č. 4781 95/2021 ze dne 26.10.2021 vypočtenou částku, tedy cenu obvyklou, která se týká pouze nemovitostí nyní vedených na LV č. 945 pro k.ú. Hrabětice.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Šanovská 306 671 68 Hrabětice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Hrabětice
Katastrální území:	Hrabětice
Počet obyvatel:	886

## **2. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 20.10.2021 za přítomnosti [REDAKCE]  
[REDAKCE]

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitosti, list vlastnictví č. 945 pro k.ú. Hrabětice, ze dne 1.12.2021
- původní znalecký posudek č. 4781 95/2021, ze dne 26.10.2021

# **C. NÁLEZ**

## **1. Dokumentace a skutečnost**

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

## **2. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 306 v obci a k.ú. Hrabětice, ul. Šanovská, okr. Znojmo. Přístupová komunikace zpevněná. Rodinný dům je napojený na všechny inženýrské sítě. Rodinný dům je postaven na pozemku parc.č.st. 387, na tento pozemek jižním směrem navazuje pozemek parc.č. 10307 a následně pozemek 10306. Pozemky parc.č. 10307 a 10306 jsou dle výpisu z katastru nemovitosti vedeny jako orná půda, ve skutečnosti se jedná o zahradu tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st. 384 a rodinným domem č.p. 306.

Za domem je malý dvůr, kde jsou po obou stranách postaveny vedlejší stavby - kolny. Dle informací [REDAKCE] za domem ve sklepě je studna, voda ze studny zavedena do domu.

Pozemek parc.č. 10012 situovaný cca 150 m severně od rodinného domu č.p. 306, za hřbitovem. Jedná se dle výpisu z katastru nemovitosti o ornou půdu, právní stav odpovídá skutečnosti, přístup je z obecní cesty. Obdobě i pozemek parc.č. 10412, jedná se o malý pozemek uprostřed lánu cca 300 m severně od hřbitova.

Rodinný dům:

Volně stojící, nepodsklepený řadový (vnitřní) rodinný dům, obdélníkového půdorysu (ve východní části rozšířený o verandu), se sedlovou střechou. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, na několika místech (vnitřních stěnách) je opadávající omítka, svislé konstrukce zděné (nelze vyloučit smíšené zdivo či nepálené cihly), stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, střešní krytina tašková - cementky či pálená krytina, klempířské prvky plechové. Okna do ulice dřevěná špaletová, do zahrady dřevěná zdvojená. Před okny do ulice předokenní rolety. Fasáda vápenná, vnitřní omítky vápenné hladké. V koupelně proveden keramický obklad, dlažba. Dlažba položena také na chodbě. Krytina podlah ostatních místností, v části plovoucí podlaha, dřevotřískové desky či PVC. Vytápění etážové, závěsný kotel na plyn, deskové plechové radiátory.

Dispoziční řešení: vstupní chodba, garáž, chodba z garáže, místnost se vstupem na půdu, WC, prádelna, veranda, 2 \* pokoj, jídelna, kuchyňský kout, koupelna.

Výpočet obestavěného prostoru:  $12,7 * 10,0 * (3,85 + 0,5 * 3,5) + 5,1 * 2,8 * 3,0 = 754 \text{ m}^3$

Výpočet užité plochy:  $0,8 * (12,7 * 10) + 0,8 * 1/2 * (5,1 * 2,8) = 107 \text{ m}^2$  (koef. 0,8 odpočítává tloušťku stěn, koef. 1/2 pak redukuje plochu místností - zadní veranda a „letní kuchyň“).

Stáří domu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu je dům starý cca 100 let. Před cca 40 lety provedena přístavba v jižní části domu (veranda). Před cca 20 lety etážové topení. V současné době není dům obýván, údržba silně zanedbána, prvky krátkodobé životnosti na konci své životnosti. Dům je před celkovou totální rekonstrukcí, a to včetně střešní krytiny, rozvodů vody, elektro, kanalizace, podlah. Dům nutno odizolovat.

Vedlejší stavby: Objekty vedlejších staveb (kolny, původní skleník apod) nejsou vzhledem k jejich špatnému technickému stavu v cenovém výpočtu zohledněny, na ceně obvyklé se tak nepodílí.

Obdobně i porosty jsou neudržované, přestárlé.

## **D. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Porovnávací metoda:**

Tato metoda je metodou základní pro stanovení ceny obvyklé.

Cena rodinného domu (a souvisejících pozemků) stanovena na základě porovnání dle původního znaleckého posudku byla stanovena:

$$8.376 \text{ Kč/m}^2 * 107 \text{ m}^2 + 500 \text{ Kč/m}^2 * 1.816 \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{1.804.232 \text{ Kč}}}$$

Ocenění zemědělských pozemků:

Znaleckým úkolem má být i ocenění dvou zemědělských pozemků, a to parc.č. 10012 o výměře 2.380 m<sup>2</sup> a parc.č. 10412 o výměře 151 m<sup>2</sup>. Jedná se o zemědělsky využívané pozemky. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako ZO - zemědělská půda.

Cena zemědělské orné půdy se v současné době pohybuje kolem 30 - 40 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že oceňovaná půda se nachází v blízkosti zastavěné části obce (platí zejména u pozemku parc.č. 10012), je cena stanovena ve výši 50 Kč/m<sup>2</sup>.

$$\text{Celková cena zemědělských pozemků: } 2.531 \text{ m}^2 * 50 \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{126.550 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Cena celkem: } 1.804.232 \text{ Kč} + 126.550 \text{ Kč} = \underline{\underline{1.930.782,--\text{Kč}}}$$

## **E. CELKOVÁ REKAPITULACE**

Ocenění porovnávací způsobem: 1.804.000,--Kč

**Celková cena obvyklá oceňované nemovitostí (jako celku), tedy nemovitostí vedených na LV č. 945 pro k.ú a obci Hrabětice, okr. Znojmo, vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ke ve výši 1.800.000,--Kč (jedenmilionosmsettisíc Kč)**

## **F. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU:**

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6,

**Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 na oceňovaných nemovitostech vedených na LV č. 945 pro k.ú. a obec Hrabětice, je stanovena ve výši 240.000,--Kč (slovy: dvěstěčtyřicettisíc Kč)**

## Odůvodnění:

Matematický podíl ve výši id.  $\frac{1}{6}$  z částky 1.800.000 Kč činí 300.000 Kč, tržní podíl (cena obvyklá podílu) je pak dále stanoven ve výši 80 % z podílu matematického, čili  $0,8 * 300.000 \text{ Kč} = 240.000 \text{ Kč}$ .

## **G. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:**

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly v původním posudku použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. U starších nemovitostí či nemovitostí se zanedbanou údržbou a v ně příliš atraktivních lokalitách vychází tato cena zjištěná pod cenou obvyklou. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

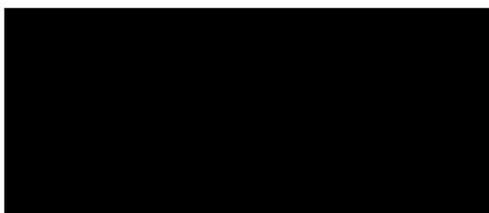
- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z realitních inzertních nabídek.  
Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva, jsou zde uvedeny zápisy: zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.
- 4) Znalec odkazuje na ustanovení § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*“. Podrobnější podmínky v případě prodeje formou dražby bude obsahovat dražební vyhláška, na kterou znalec odkazuje.
- 5) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitosti (či její části) byly pronajmuty (smluvně - tržně) jiné - třetí osobě. V době prohlídky rodinného domu byla nemovitost již delší dobu neobývaná. Co se týká zemědělských pozemků parc.č. 10012 a 10412 nebyla znalci předložena žádná nájemní smlouva ani znalec nezískal žádné informace ohledně toho, zda jsou tyto pozemky pronajaty a zda je placeno nějaké nájemné.
- 6) Po rozdělení cen nemovitostí dle nově vzniklých LV není nyní součet cen obvyklých dle LV č. 945 a 297 stejný, jako v předchozím znaleckém posudku. Důvodem je zaokrouhlování v závěru posudku.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne [REDAKCE] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4781 95/2021 - dodatek č. 1 evidence posudků.

V Praze 7.1.2022



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.