

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 906-45/20**

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 286 na pozemku st. p. č. 715 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 715 a pozemku zahrady p.č. 716, zapsané na LV 754, k.ú. Žabčice, obec Žabčice, okres Brno - venkov

**Objednavatel znaleckého posudku:** LEXICO, a.s.  
Legionářská 1319/10  
779 00 Olomouc  
IČO: 25856235

**Účel znaleckého posudku:** zjištění ceny nemovitosti za účelem nedobrovolné dražby

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.8.2020 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
tel. 724 242 282

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 13. 8. 2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 286 na pozemku st. p. č. 715 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 715 a pozemku zahrady p.č. 716, zapsané na LV 754, k.ú. Žabčice, obec Žabčice, okres Brno – venkov.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 286

Adresa předmětu ocenění: Příční 286  
664 63 Žabčice

LV: 754

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Žabčice

Katastrální území: Žabčice

Počet obyvatel: 1 636

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 252,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena staveb. pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{536,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena zástupcem zaručeného věřitele dne 23. 6. 2020 a následně znalkyní dne 3. 8. 2020. Vlastník nebyl zastižen. Dodatečně však dal souhlas k použití fotodokumentace pořízené zástupcem věřitele. Věřitelem byl mimo fotodokumentace poskytnut Protokol o provedené kontrole stavu zástavy ze dne 23. 6. 2020 podepsaný rovněž vlastníkem nemovitosti. Znalkyně při ocenění vychází z předaných podkladů a prohlídky exteriéru.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, ze dne 24.3.2020 pro k.ú.Žabčice, LV – 754

- kopie katastrální mapy k.ú. Žabčice, oblast oceňované nemovitosti

- zástavní smlouva k nemovitosti reg. č. 3200/504699-01/15/01-002/00/R ze dne 12.6.2015
- smlouva o poskytnutí hypotéčního úvěru reg. č. 3200/504699-01/15/01-001/00/R ze dne 12.6.2015
- mapa povodňových území dané oblasti
- Protokol o provedené kontrole stavu zástavy ze dne 23. 6. 2020
- fotodokumentace poskytnutá věřitelem
- prohlídka a fotodokumentace exteriéru nemovitosti
- - analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Roman Bedřich, Příční 286, 664 63 Žabčice, LV: 754, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny při prohlídce interiéru věřitelem a exteriéru na místě samém.

Jde o rodinný dům čp. 286, v ulici Příční s pozemkem zastavěné plochy p.č. 715, pozemkem zahrady p.č. 716, uvedené na LV 754, k.ú. Žabčice, obec Žabčice, okres Brno – venkov. Jediným vlastníkem je pan Bedřich Roman, který nemovitost nabyl Dohodou o vypořádání SJM ze dne 2. 6. 2015, právní účinky zápisu k okamžiku 22. 12. 2015 09:11:05, zápis proveden dne 13. 1. 2016, V-26603/2015-703. K předmětným nemovitostem je zřízeno zástavní právo smluvní. Dle LV 754 z 24. 3. 2020 byla uzavřena Smlouva o postoupení pohledávky čj. 504699/1 ze dne 8. 1. 2020, právní účinky zápisu k okamžiku 24.1.2020 07:00:00, zápis proveden dne 18. 2. 2020, V-1074/2020-703. Oprávněným je společnost LEXICO, a.s. Legionářská 1319/10, 779 00 Olomouc, IČO: 25856235.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Rodinný dům čp. 286, je situován v Žabčicích, ulici Příčná, v zástavbě obdobných řadových rodinných domů. Pozemek je protáhlého obdélníkového půdorysu, obytná část vnitřní řadová tvaru do písmene „L“. Zóna rizika povodně nízká, území nespadá do žádné záplavové zóny.

V obci je základní vybavenost – mateřská a základní škola, sportovní hala, koupaliště, lékař, dům s pečovatelskou službou, pošta, obchody, restaurace. Je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě.

Rodinný dům o dispozici 4+1 je přízemní, zděný, se sedlovou střechou s pálenou taškovou krytinou, s využitým podkrovím, částečně je podsklepen. Do tvaru písmene „L“ směrem do dvora je situována přízemní část - rozšíření obytné plochy domu. Původní dům pochází z roku cca 1950, rekonstruován byl postupně v letech 2016 až 2018. V přízemí domu jsou tyto prostory – chodba, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, WC, prádelna, v podkroví chodba, dva pokoje a koupelna. Podkroví se nachází nad uliční částí domu, je zde malá výška pozednicového zdiva. V domě byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody, kanalizace, topení, provedeny keramické obklady a dlažby v sociálním zařízení, vyměněny zařizovací předměty, vyměněny podlahy, dveře a okna za plastové, v podkroví jsou okna dřevěná střešní. Fasáda domu je částečně zateplena (z uliční strany), elektřina včetně motorové, vytápění kombinovaným plynovým kotlem. Na podlahách keramická dlažba, plovoucí podlaha a celoplošné koberce. K rekonstrukci zbývá střešní krytina a dvorní přízemní část (kuchyně a WC).

Na pozemku se nachází na dům navazující dílna, dále venkovní pergola s krbem a venkovní

bazén. Pozemek je oplocen. Celková výměra pozemků činí 672 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha a nádvoří dle LV činí 191 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha vlastním domem cca 121 m<sup>2</sup>.

## **8. Metodika a zdroje informací**

### **Obvyklá – tržní cena**

#### **zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:**

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 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 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.

### **Tržní hodnota,**

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

**Tržní hodnotu nemovitosti** ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

### **Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

### Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

### Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací, neboť je v současné době na realitním trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Porovnání srovnatelných nemovitostí

Porovnávanou nemovitostí je rodinný řadový přízemní dům s vestavěným podkrovím a přízemní částí do tvaru „L“ směrem do dvora, o zastavěné ploše cca 120 m<sup>2</sup>, užitné ploše cca 140 m<sup>2</sup>, pozemkem o celkové výměře 672 m<sup>2</sup>, s další vedlejší stavbou kolny, pergolou a bazénem, v obci Žabčice.

#### **Pozemky**

lokality	druh pozemku	Plocha m <sup>2</sup>	nabídk. cena Kč/m <sup>2</sup>	koef. vel.	koef. vybav.	upravená cena Kč/m <sup>2</sup> k=0,9*)	
Malešovice	stavební	903	3 130	1,0	1,00	2 817	
Židlochovice	stavební	2 540	3 543	1,1	1,10	3 858	nezasíťovaný
Ondrovice	stavební	1 150	2 087	1,1	1,00	2 066	
Hrušovany	stavební	3059	2 625	1,1	1,10	2 859	nezasíťovaný
Vranovice	stavební	4591	550	1,0	1,10	545	nezasíťovaný
Blučina	stavební	2 735	1 353	1,1	1,10	1 473	nezasíťovaný
Blučina	stavební	148	3 986	1,2	1,00	4 305	centrum
Vranovice	stavební	4 695	590	1,0	1,10	584	nezasíťovaný

Nosislav	stavební	1 104	1 500	1,1	1,10	1 634	nezasíťovaný
Blučina	stavební	2 419	1 485	1,1	1,10	1 617	nezasíťovaný
Nosislav	stavební	6 986	744	1,0	1,20	804	nezasíťovaný
<b>průměr</b>		<b>2 757</b>	<b>1 963</b>			<b>2 051</b>	

## Řadové rodinné domy

lokality	Užit Pl m2	Pl. Poz m2	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m2 UP (po korekci vel poz)	koef stavu	koef vyb av	koef pol	návrh srovnatel ceny Kč	
Nosislav	109	132	4 350 000	3 697 500	43 830	0,90	1,00	1,00	5 522 615	1*)
Blučina	100	120	1 690 000	1 436 500	25 405	1,60	1,00	1,00	5 690 720	2*)
Sobotovice	360	1092	7 500 000	6 000 000	14 333	1,00	1,00	1,00	2 006 667	3*)
Holasice	130	216	7 500 000	6 375 000	56 054	0,90	0,90	1,10	6 992 157	4*)
Holasice	116	218	11 500 000	9 200 000	87 138	0,80	0,80	0,90	7 026 803	5*)
Loděnice	186	326	6 628 000	5 633 800	34 010	0,90	1,00	1,05	4 499 480	6*)
Popovice	191	2975	4 000 000	3 400 000	5 743	1,60	1,20	1,10	1 698 225	7*)
Židlochovice	112	338	1 799 000	1 529 150	19 617	1,35	1,20	1,20	5 339 075	8*)
Malešovice	268	1106	4 990 000	4 241 500	12 588	1,00	1,00	1,10	1 938 504	9*)
průměr	163	710	5 067 444	4 201 772	28 321				3 910 181	
<b>Stavební pozemek</b>			cena Kč/m2	2 000						
<b>Porovnávaná nemovitost</b>										
Žabčice	140	672								

\*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), poplatky za provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, k = 0,85; cena k jednání k = 0,8

1\*) řadový rodinný dům 5+1, s udržovanou zahradou, částečně podsklepen, ve dvoře zrekonstruovaná dílna, úložné prostory, kolaudace z roku 1982, v letech 2000-2002 rekonstruován, plynoinstalace, kotel, výměna zárubní a dveřních křídel, podlah, 2x nová koupelna a WC, nová plastová okna, nové rozvody elektro, vody a odpadů, vnitřní malby a omítky, do ulice zateplena fasáda, rekonstrukce střechy včetně trámů a krokví, klempířských konstrukcí, kondenzační kotel zn. Viessmann, klimatizace pro celý dům, na zakázku nová kuchyň s linkou s vestavěnými spotřebiči značky Ariston (Indukční deska, a myčka na nádobí) a Elecrolux (vestavěný mrazák), v ložnice nábytek na míru

2\*) řadový rodinný dům, bez zahrady, napojený na veškeré sítě, stojí v klidné ulici, objekt patrový, podsklepený se sedlovou střechou a volným půdním prostorem, ve velmi špatném stavebně technickém stavu, k celkové rekonstrukci nebo výstavbě nového RD, návrh řešení v případě demolice a výstavby nového domu s využitím menšího dvorku dle vizualizací k dispozici

3\*) řadový RD s dispozicí 6+kk, s garáží s možností předělání na dvougenerační bydlení, UP domu cca 360m<sup>2</sup>, CP pozemku 1092m<sup>2</sup>, za domem hospodářská stavení, soukromý uzavřený dvorek se zastřešeným posezením a bazénem, dům by šel po úpravách využívat dvougeneračně, jako 2x 3+kk, kompletní rekonstrukce před cca 20-ti lety vč. střechy a krovů, v roce 2015 okna, v roce 2008 nová vestavba s dřevěnými euro-okny, napojení na všechny IS + vlastní studna + retenční nádrž na dešťovou vodu pod dvorní částí, cena k jednání

4\*) řadový RD 4+kk, celková výměra pozemku 216 m<sup>2</sup>, 74 m<sup>2</sup> je zastavěna RD, novostavba, plastová pětikomorová okna, sedlová střecha, ohřev vody bojler, elektrické podlahové topení, v přízemí vstupní chodba, toaleta se sprchovým koutem, komora, obývací pokoj s jídelním koutem, přímý vstup na zahradu, v patře schodiště a chodba, 3 samostatné pokoje, šatna, koupelna s toaletou, celková podlahová plocha domu je 116 m<sup>2</sup>

5\*) novostavba řadového RD, kolaudace 10/2019, 1NP: chodba, toaleta se sprchovým koutem a elektrickým ohříváčem vody, komora, obývací pokoj s jídelním koutem, kuchyně, 2NP: chodba, ložnice, dva pokoje, šatna a koupelna s toaletou, sprchovým koutem a vanou, půda, připraven přívod pro klimatizační jednotku do půdního prostoru, okrasná předzahrádka a parkovací stání pro jedno auto, zahrada oplocena betonovým plotem, terasa s pergolou, zahradní domek, retenční nádrž (1700 l) s přepadem do vsakovacího kanálu s přípravou pro čerpání dešťové vody, osazena pětikomorová plastová okna s izolačním trojsklem, balkonová okna s bezpečnostním sklem CONNEX, sítě proti hmyzu, venkovní elektricky ovládané žaluziemi LOMAX, vytápění elektrické podlahové topení, součástí je prodej pračky, televize, kuchyňské linky se spotřebiči, vybraného nábytku, cena k jednání

6\*) řadový RD 5+kk s garáží, dům prošel v r. 2019 rozsáhlou modernizací, dispozice přízemí - hala, chodba se schodištěm, pokoj, šatna, garáž, technická místnost s WC, koupelna, v 2. NP dva pokoje, pracovna, koupelna s WC, kuchyň včetně veškerého vybavení a obývací pokoj s lodžii, terasa má 26,4 m<sup>2</sup>, je zde betonová zámková dlažba, osvětlení, vývod vody, schody na zahradu, sklep 11,6 m<sup>2</sup>, napojení na všechny inženýrské sítě, ústřední plynové vytápění

7\*) řadový rodinný dům s velkou zahradou, dům v horším stavu, vhodný ke kompletní rekonstrukci, uliční šíře domu je 8,5m, kompletní inženýrské sítě, zastavěná plocha domu se stodolou cca 239m<sup>2</sup>, vzrostlé ovocné stromy, zahrada je 499 m<sup>2</sup>, bezprostředně navazuje částečně nově oplocená "zadní zahrada" 2237m<sup>2</sup>, ke které je příjezd i z druhé strany od říčky Bobrava o uliční šíři 29m a délce 85m

8\*) řadový RD, 4+KK, uzavřený dvorek, zahrada nad úrovní rodinného domu, v roce 2019 byla opravena venkovní fasáda a výmalba, je vyklizen, bez vybavení, připraven k rekonstrukci, dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu i veřejnou kanalizaci, vytápění původně kamny na TP, aktuálně bez funkčního vytápění, dispozice domu - vstupní chodba, dva obytné pokoje, společný obytný prostor s místem pro kuchyňskou linku, koupelna s WC, vstup na uzavřený dvorek, veranda, sklep, z verandy přístup na půdu, zde další pokoj a mimoúrovňový vstup na oplocenou zahradu obdélníkového tvaru se vzrostlými ovocnými dřevinami

9\*) řadový přízemní rodinný dům o velikosti 3+1 a 2+1, část domu 3+1 je po kompletní rekonstrukci vč. nové kuchyňské linky včetně vestavných spotřebičů, prostorná koupelna s vanou, sprchovým koutem s masážním panelem, umyvadlem a toaletou, tři pokoje se samostatným vstupem, v části o velikosti 2+1 je nový rozvod ústředního topení, krbová kamna, nová elektřina, koupelna s toaletou je v přípravě, v celém domě jsou nová plastová okna, dveře, střecha, dům je připojen na všechny IS, za domem je rozlehlá zahrada s bazénem, na pozemku je možnost parkování

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, některé ceny nemovitostí jsou dokonce nabízeny k jednání, tudíž je reálný předpoklad cca 10% snížení ceny realitní kanceláří uvedené. Příslušné výchozí

nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou tedy upraveny korekčním koeficientem 0,85, u cen nabízených k jednání 0,8.

V nabídce trhu přímo v obci Žabčice není v současné době žádná nemovitost. V blízkém okolí v obdobných obcích se pak nabízí několik desítek nemovitostí. Pro porovnání byly vybrány pouze řadové rodinné domy. Některé z nich jsou novostavby, některé v různém stupněm vybavení. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 5,067 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 4,2 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha domů činí 163 m<sup>2</sup>, průměrná plocha pozemku je 710 m<sup>2</sup>. Posuzovaná nemovitost má menší užitnou plochu i plochu pozemku. Byla zjišťována cena pozemků v dané lokalitě i blízkém okolí. Stavební pozemky se pohybují v průměru za cca 2000 Kč/m<sup>2</sup>. Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m<sup>2</sup> krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 28,3 tis. Kč. Porovnávané nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, rovněž koeficientem polohy. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů ve výši cca 3,91 mil. Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 754, k.ú. Žabčice, navržena cena

**3 910 000 Kč**

### **C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví LV 754**

Roman Bedřich, Příční 286, 664 63 Žabčice, LV: 754, podíl 1 / 1

Není navržena žádná korekce ceny nemovitosti.

### **D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených**

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že je na

**majetek zapsaný na LV 754** - rodinný dům čp. 286 na pozemku st. p. č. 715, včetně pozemkové parcely st.p.č. 715 a pozemku zahrady p.č. 716, k.ú. Žabčice, obec Žabčice, okres Brno – venkov

uvaleno zástavní právo smluvní.

Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.



## **E. ZÁVĚR**

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu čp. 286 na pozemku st. p. č. 715 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 715 a pozemku zahrady p.č. 716, zapsané na LV 754, k.ú. Žabčice, obec Žabčice, okres Brno – venkov.

**S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 754, k.ú. Žabčice, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení**

**3 910 000 Kč**

slovy: Třímiliónydevětsetdesettisíc Kč

V Praze 13. 8. 2020

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

## **Seznam příloh**

- výpis z KN, k.ú. Žabčice, LV – 754
- snímek pozemkové mapy, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 906-45/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 906-45/20.