

**ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 537-103/09  
o ceně nemovitostí**

rodinného domu č.p. 16 postaveného na parc.č.st. 33/2, včetně příslušenství a pozemků parc.č.st. 33/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ) a parc.č. 5543/4 ( orná půda ) v obci a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo

**Objednatel posudku:**

**JUDr. Ivana Kozáková  
Exekutorský úřad Třebíč  
Bráfova 53  
674 01 Třebíč**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí  
pro účel exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., podle stavu ke dni 21.10.2009 posudek vypracovala:

**Ing. Martina Dlabajová  
1. máje 21  
676 02 Moravské Budějovice**

Posudek obsahuje včetně titulního listu 18 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 12.11.2009

Výtisk C

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. rodinného domu č.p. 16 postaveného na parc.č.st. 33/2, včetně příslušenství a pozemků parc.č.st. 33/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ) a parc.č. 5543/4 ( orná půda ) v obci a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou, v srpnu 2009. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění ( resp. ke dni místního šetření ) t.j. k 21.10.2009. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekuč. řízení k výše uvedeným nemovitostem.

### 2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č.p. 16 s přísl. na parc.č.st.33/2, včetně pozemků p.č.st. 33/2 a p.č. 5534/4

Adresa nemovitosti: k.ú. Hrabětice

671 68 Hrabětice

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Hrabětice

Katastrální území: Hrabětice

Počet obyvatel: 878

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21.10.2009 bez přítomnosti majitelů nemovitosti ( doporučený dopis, ve kterém byl stanoven termín místního šetření, nebyl povinnou - p.Miloslavou Novotnou, vyzvednut ).

### 4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 042 EX 2328/05-11.
2. Informace o parcelách dle LV č. 248 pro obec a k.ú. Hrabětice, vyhotovené dne 5.10.2009.
3. Snímek katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hrabětice.
4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém.
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených.
6. K zaměření nemovitostí byly použity běžné technické pomůcky ( 30-m ocel.pásma, měřicí teleskopická tyč, svinovací 3-m ); o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy.
7. Informace z internetových stránek - [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz).
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2009, v.2.95.9.

9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Vlastnické právo k oceň. nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 16 postavenému na parc.č.st. 33/2 v obci a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo, včetně pozemků parc.č.st. 33/2 - zastavěná plocha a nádvoří ( o výměře 319 m<sup>2</sup> ) a parc.č. 5543/4 - orná půda ( o výměře 1210 m<sup>2</sup> ) tamtéž, je na základě nabývacího dokladu ( uvedeného v části E na LV 248 ) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 248 pro obec a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo, ve prospěch manželů

**Novotný Jiří a Novotná Miloslava, Zahradní 16, Hrabětice 671 68**

jako SJM k výše uvedeným nemovitostem.

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitostí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Projektová dokumentace nebyla k dispozici, a proto ocenění vychází ze stavu nemovitostí, který byl zjištěn při zaměření dne 21.10.2009. Zaměření a ohledání nemovitosti bylo provedeno pouze z venkovní části z důvodu nezajištění přístupu majitelů do nemovitosti. Další rozměry byly získány z na místě pořízené fotodokumentace a z ortofota získaného z internetových stránek (www.nahlizenidokn.cuzk.cz). Doplnující informace o nemovitosti byly získány od p. starosty obce Hrabětice a od p. Eliášové, od jejíž maminky současní majitelé oceň. nemovitost koupili ( přibližné stáří nemovitosti, napojení na inž.sítě, dispoziční řešení ). K ocenění je tedy přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitostí, zjištěného provedení a technického stavu. Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti i obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Hlavní stavbou nemovitostí, která určuje v dalším průběhu ocenění užití koeficientu  $K_i$  a  $K_p$ , je dům č.p. 16, jenž je postaven na pozemku parc.č.st. 33/2 a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Jeho obestavěný prostor je menší než 1100 m<sup>3</sup>, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Hospodářské stavení ( kolna ) postavené rovněž na parc.č.st. 33/2, jenž tvoří příslušenství RD a jehož zastavěná plocha je menší než 100 m<sup>2</sup>, bude oceněno jako vedlejší stavba dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. Opotřebení bude stanoveno odborným odhadem. Venkovní úpravy jsou součástí ceny RD - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č.st. 33/2 bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl.. Pozemek orné půdy parc.č. 5543/4 se ocení dle § 32 odst. 1 cit.vyhl. - obec Hrabětice má zpracovaný platný územní plán, dle kterého se oceň. pozemek nachází v území určeném pro bytový rozvoj ( rodinné domy ).

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě

- metoda porovnání tržních hodnot ( inzerovaných cen )

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná nemovitost - rodinný dům č.p.16 s přísl. a pozemky parc.č.st. 33/2 a parc.č. 5543/4 - je situována v severní části zastavěného území obce Hrabětice, okr.Znojmo. Oceňovaný dům není podsklepený, je jednopodlažní, půdorysný tvar písmene L, zastřešení sedlovou střechou bez podkrovní. Předpokládám (dle sdělení p.Eliášové, od jejíž maminky si současní majitelé nemovitost koupili), že dům sestává ze 3 místností obytných (ložnice, obývací pokoj, kuchyně), chodby, spíže, koupelny, kotelny, komory a verandy. Stáří rod. domu je dle odborného odhadu cca 70 let, v roce 1985 byla položena nová střešní krytina. Dům dle informací získaných od p.starosty a místních občanů je napojen na obecní vodovod (v době ocenění odpojen), na el. energii, odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace, plyn patrně do objektu není zaveden. Vytápění domu je ústřední, kotel na TP.

Za RD (v jihozápadním koutu pozemku parc.č.st. 33/2) je postavena zděná, jednopodlažní kolna, zastřešená pultovou střechou. Stáří kolny odhaduji na 50 let. Na sever od RD se nachází pozemek parc.č. 5543/4 (od pozemku parc.č.st. 33/2 jej odděluje nezpevněná místní komunikace a pozemek ostatní plochy, jenž je ve vlastnictví obce Hrabětice). Při průzkumu životního prostředí nebyly zjištěny významné závady životního prostředí, které by mohly mít záporný vliv na oceň. nemovitosti.

Bližší popis a určení jednotlivých částí oceňovaných nemovitostí je určeno při jejich vlastním ocenění.

Obec Hrabětice (878 obyv.) leží 30 km na JV od Znojma a 5 km an jih od Hrušovan nad Jevišovkou. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou. Obec má statut samostatná obec, v obci je mateřská škola, základní škola I.st., lékař 1xtýdně, 3 prodejny, restaurace, pošta. V obci je veřejný vodovod i kanalizace, ČOV, obec je plynofikována.

## **8. Obsah posudku**

### **B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu**

#### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 16

#### **b) Vedlejší stavby**

b<sub>1</sub>) Kolna

#### **c) Pozemky**

c<sub>1</sub>) Pozemek parc.č.st. 33/2

c<sub>2</sub>) Pozemek parc.č. 5543/4

### **C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí**

#### **C1. Porovnávací metoda**

1. RD č.p. 16 včetně příslušenství a pozemku parc.č.st. 33/2

2. Pozemek parc.č. 5543/4

## B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### a) Porovnávací hodnota

##### a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 16 - § 26a

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se pod č. pop. 16 nachází postavený na pozemku parc.č. st. 33/2 v obci Hrabětice. Jedná se o samostatně stojící dům, jenž se nachází v nesouvislé vesnické zástavbě. Svým čelním průčelím s hlavním vchodem je orientován severovýchodním směrem. Dům byl postaven dle informací paní Eliášové cca před 70 lety, v roce 1985 byla položena nová střešní krytina. Jsou osazena nová plastová okna ( v čelním průčelí, okna směrem do dvora nelze určit, protože nebyl umožněn přístup na oceň. nemovitost ). Dům je jednopodlažní - půdorysný tvar písmene L, bez podsklepení, zastřešení je sedlovou střechou bez podkroví.

Základy předpokládám betonové proložené kamenem, patrně bez izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo je patrně vyzděno z cihel na tl. 45 cm. Zastropení je pravděpodobně dřevěné trámové s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěným krovem. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské kce jsou z pozink. plechu - místy napadené rží. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou pravděpodobně betonové, v ložnici prkenné. V domě je proveden rozvod vody ( v době ocenění odpojena ), je zavedena el. energie. Odpadní vody svedeny do veřejné kanalizace. vytápění ústřední - kotlem na TP.

Dispozice domu ( dle sdělení p. Eliášové ): Hlavním vstupem se vchází do chodby, od které nalevo se nachází ložnice a napravo obytný pokoj ( okna SV směrem ). Za obývacím pokojem směrem do dvora se nachází kuchyně ( okno na verandu - směrem do dvora, na JV ), za níž je koupelna a spíž. Za nimi se nachází kotelna a komora ( obě přístupné ze dvora ).

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rod. domu ( objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům ).

Obestavěný prostor domu je menší než 1 100 m<sup>3</sup>, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb..

#### **Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:**

##### Index konstrukce a vybavení: ( příl.č. 20a, tab.č.2 )

###### 1. Druh stavby

rod. dům je samostatně stojící;

###### 2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - cihelné zdivo;

###### 3. Tloušťka obvod. stěn

45 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1 ( výpočet níže );

5. Napojení na veřejné sítě ( přípojky )

dům je napojen na veřejný vodovod, odpadní vody - veřejná kanalizace, el. přípojka;

6. Způsob vytápění stavby

dům vytápěn ústředně - kotel na TP;

7. Základní příslušenství v RD

dům má standardní příslušenství ( koupelna + WC );

8. Ostatní vybavení v RD

rod. dům nemá další vybavení;

9. Venkovní úpravy

zanedbatelného rozsahu - vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, oplocení předzahrádky plotem ze strojového pletiva na ocel. sloupky na beton.podezdívce, oplocení JV a jižní strany pozemku parc.č.st. 33/2 zděným plotem, včetně plechových plotových vrat a plotových vstupních vrátek, přístupový chodník k hlavnímu vstupu do RD z betonových dlažnic;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

kolna za RD je oceněna samostatně, jelikož její zastavěná plocha je větší než 25 m<sup>2</sup>;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

od 300 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> - parc.č.st. 33/2 má výměru 319 m<sup>2</sup>;

12. Kritérium jinde neuvedené

dům je v době ocenění odpojen od veřejného vodovodu;

13. Stavebně-technický stav

předpokládám, že RD je v horším stavu (s ohledem na jeho stáří) - nutné rozsáhlejší staveb. úpravy;

Index polohy: ( příl.č. 18a, tab.č. 4 )

1. Úřady v obci

v obci je obecní úřad i pošta;

2. Poloha nemovitosti

RD je postaven na severním okraji zastavěného území Hrabětic;

3. Okolní zástavba a životní prostředí

okolní zástavba rodinnými domy bez významnější okolní zeleně;

4. Obchod, služby, kultura v obci

v obci se nacházejí tři obchody se základním sortimentem zboží, restaurace;

5. Školství a sport v okolí nemovitosti

v obci je mateřská škola, základní škola I.st.;

6. Zdravotní zařízení

v obci je 1x týdně lékař;

7. Veřejná doprava

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou;

8. Obyvatelstvo

v této lokalitě je nízká hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

9. Pracovní příležitosti

v současné době se daný region potýká s vyšším stupněm nezaměstnanosti; v okolí jsou omezené pracovní možnosti;

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu;

11. Vlivy neuvedené

na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy, jenž by měly dopad na její cenu;

# - OPIS

## Index trhu s nemovitostmi: (příl.č. 18a, tab.č.1)

### 1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

s ohledem na vyšší procento nezaměstnanosti v daném regionu a k obecně špatné ekonomické situaci, jsou nemovitosti hůře obchodovatelné, lze hovořit o situaci, kdy poptávka je nižší než nabídka;

### 2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

### 3. Vliv právních vztahů na prodejnost

žádné vlivy na oceň. nemovitost nepůsobí;

Způsob ocenění tohoto rodinného domu je uveden v § 26a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Rodinný dům  
 Poloha objektu: Jihomoravský kraj - do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 70 roků  
 Základní cena ZC (příloha č. 20a): 3 089,- Kč/m<sup>3</sup>

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 10,00\*6,20+6,40\*9,60 = 123,44 m<sup>2</sup>

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 123,44 m <sup>2</sup> | 2,80 m            |

### **Obestavěný prostor:**

vrchní stavba: (9,60\*6,20+6,20\*9,00)\*2,80 = 322,90 m<sup>3</sup>  
 zastřešení: (9,60\*6,20+6,20\*9,00)\*2,35/2 = 135,50 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 458,40 m<sup>3</sup>

### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 123,44 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 123,44 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

### **Výpočet indexu cenového porovnání:**

### **Index vybavení:**

| Název znaku                                                                                                    | č.  | V <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům                                                                        | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárniceové zdivo                                          | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm                                                                                | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost - Hodnota 1                                                                                      | III | 0,02           |
| 5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna | IV  | 0,04           |
| 6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové                                                         | III | 0,00           |

|                                                                                                                                  |     |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení                                                                       | III | 0,00  |
| 8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení                                                                                  | I   | 0,00  |
| 9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu                                                                                      | I   | -0,05 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00  |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                                    | II  | 0,00  |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu                                                                             | II  | -0,05 |
| 13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)                  | IV  | 0,65  |

Koeficient pro stáří 70 let: **0,7**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,7 = \mathbf{0,437}$$

#### Index polohy:

| Název znaku                                                                                   | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Úřady v obci - obecní úřad, pošta                                                          | III | 0,02           |
| 2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce                                      | II  | 0,00           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení                                  | II  | 0,00           |
| 4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení | III | 0,03           |
| 5. Školství a sport - základní škola                                                          | II  | 0,00           |
| 6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení                                           | I   | -0,03          |
| 7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení                                                 | II  | 0,00           |
| 8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí                                                         | II  | 0,00           |
| 9. Pracovní příležitosti - omezené pracovní možnosti v obci nebo okolí                        | II  | 0,00           |
| 10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu                                    | III | 0,00           |
| 11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                                       | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku                                                                         | č. | T <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka | II | -0,05          |
| 2. Vlastnictví nemovitosti - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)       | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu                                   | II | 0,00           |

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,437 * 1,020 * 0,950 = \mathbf{0,423}$$

#### Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 3\,089,- \text{ Kč/m}^3 * 0,423 = 1\,306,65 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 1\,306,65 \text{ Kč/m}^3 * 458,40 \text{ m}^3 = 598\,968,36 \text{ Kč}$$

Rodinný dům č.p. 16 - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{598\,968,36 \text{ Kč}}}$$

# - OPIS

## b) Vedlejší stavby

### b<sub>1</sub>) Kolna - § 7

Jedná se o ocenění kolny, jenž je postavena na parc.č.st. 33/2 - v jihozápadním rohu pozemku. Objekt není podsklepen, je jednopodlažní a je zastřešen pultovou střechou. Nebylo možno dohledat stáří nemovitosti, odborným odhadem bylo stáří stanoveno na 50 let. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem, jenž činí 80 %.

Kolna je patrně založena na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny z pálených cihel na tl. zdí 30 cm. Stropy předpokládám trémové, střecha je pultová, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky jsou vápenné, dveře a okna předpokládám dřevěná, podlahu z betonové mazaniny. Do objektu je patrně zavedena světelná el.energie.

Zastavěná plocha kolny je menší než 100 m<sup>2</sup> a tvoří příslušenství stavbě hlavní ( zde rodinný dům ), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008, ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. a bude tedy oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m<sup>3</sup>, vypočteného z rozměrů získaných z ortofota a fotodokumentace pořízené při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, v konečné fázi potom též koeficienty K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub>. Koef. vybavenosti K<sub>4</sub> je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub> jsou dány vyhláškou ( příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je stanoveno odborným odhadem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                          |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba:         | typ B                                                      |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm                                        |
| Podsklepení:             | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                | nemá podkroví                                              |
| Krov:                    | neumožňující zřízení podkroví                              |
| Kód CZ - CC:             | 1274                                                       |

#### Obestavěný prostor:

|                              |                         |   |                      |
|------------------------------|-------------------------|---|----------------------|
| vrchní stavba+zastřešení:    | 9,00*3,70*(3,20+2,40)/2 | = | 93,24 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor – celkem: |                         | = | 93,24 m <sup>3</sup> |

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce, vybavení     | Provedení        | Hodnocení standardu | Část [%] |
|--------------------------|------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy               | betonové         | S                   | 100,00   |
| 2. Obvodové stěny        | zděné tl. 30 cm  | S                   | 100,00   |
| 3. Stropy                | dřevěný trémový  | S                   | 100,00   |
| 4. Krov                  | pultová střecha  | S                   | 100,00   |
| 5. Krytina               | pálená taška     | S                   | 100,00   |
| 6. Klempířské konstrukce | z pozink. plechu | S                   | 100,00   |
| 7. Úprava povrchů        | vápenné omítky   | S                   | 100,00   |
| 8. Schodiště             |                  | X                   | 100,00   |
| 9. Dveře                 | dřevěné          | S                   | 100,00   |

|                      |                   |   |        |
|----------------------|-------------------|---|--------|
| 10. Okna             | dřevěná           | S | 100,00 |
| 11. Podlahy          | betonová mazanina | S | 100,00 |
| 12. Elektroinstalace | světelná          | P | 100,00 |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce vybavení                           | Hodnocení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-----------------------------------------------|-----------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                                    |           | 7,10           | 100,00   | 1,00       | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny                             | S         | 31,80          | 100,00   | 1,00       | 31,80               |
| 3. Stropy                                     | S         | 19,80          | 100,00   | 1,00       | 19,80               |
| 4. Krov                                       | S         | 7,30           | 100,00   | 1,00       | 7,30                |
| 5. Krytina                                    | S         | 8,10           | 100,00   | 1,00       | 8,10                |
| 6. Klempířské konstrukce                      | S         | 1,70           | 100,00   | 1,00       | 1,70                |
| 7. Úprava povrchů                             | S         | 6,10           | 100,00   | 1,00       | 6,10                |
| 9. Dveře                                      | S         | 3,00           | 100,00   | 1,00       | 3,00                |
| 10. Okna                                      | S         | 1,10           | 100,00   | 1,00       | 1,10                |
| 11. Podlahy                                   | S         | 8,20           | 100,00   | 1,00       | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace                          | P         | 5,80           | 100,00   | 0,46       | 2,67                |
| Součet upravených objemových podílů:          |           |                |          |            | 96,87               |
| Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> : |           |                |          |            | 0,9687              |

#### Ocenění:

|                                                                               |   |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                               | = | 1 250,- Kč/m <sup>3</sup>  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby):  | * | 0,9687                     |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 0,8500                     |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):                     | * | 2,0950                     |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 0,9410                     |
| Základní cena upravená                                                        | = | 2 029,05 Kč/m <sup>3</sup> |
| Plná cena: 93,24 m <sup>3</sup> * 2 029,05 Kč/m <sup>3</sup>                  | = | 189 188,62 Kč              |
| Určení opotřebení odborným odhadem                                            |   |                            |
| Stáří objektu: 50 roků                                                        |   |                            |
| Opotřebení: 80,000 %                                                          | - | 151 350,90 Kč              |
| <b>Kolna - zjištěná cena</b>                                                  | = | <b>37 837,72 Kč</b>        |

#### c) Pozemky

##### c<sub>1</sub>) Pozemek parc.č.st. 33/2 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č.st. 33/2 - zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 248 pro obec a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo. Výměra pozemku je 319 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 16 s přísl.(kolnou), část pozemku tvoří nezpevněná plocha dvorku a předzahrádka. Pozemek má charakter pozemku

stavebního ( resp. zastavěného ) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. a to s ohledem, že obec Hrabětice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hrabětice ( 878 obyv. ) představuje 35,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože k pozemku není přístup po zpevněné komunikaci a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek se nenachází v nevýhodně položených částech obce, lze jej napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je rovinný, není omezeno užívání pozemku a s ohledem na účel užití staveb na pozemku postavených nelze uplatnit ani zvýšení ceny vzhledem k poloze v obci. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub>, odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené ( zde dle rodinného domu). Přehled ocenění je patrný z níže uvedeného.

**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:**

| Název                                                                         | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| zastavěná plocha a nádvoří                                                    | st. 33/2       | 319,00                      | 35,00                              | 11 165,-     |
| Součet                                                                        |                |                             |                                    | 11 165,-     |
| Úprava ceny – příloha č. 21:                                                  |                |                             |                                    |              |
| 2.1. přístup po nezpevněné komunikaci                                         |                |                             | -10 %                              |              |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu                        |                |                             | 10 %                               |              |
| Úprava ceny celkem                                                            |                |                             | 0 %                                | - 0,-        |
| Mezisoučet                                                                    |                |                             |                                    | 11 165,-     |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                |                             | *                                  | 0,9410       |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): |                |                             | *                                  | 2,1420       |
| Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem                        |                |                             |                                    | 22 504,42    |

**Pozemek parc.č.st. 33/2 - zjištěná cena**

**= 22 504,42 Kč**

**c<sub>2</sub>) Pozemek parc.č. 5543/4 - § 27 - § 32**

Jedná se o pozemek parc.č. 5543/4 - orná půda, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 248 pro obec a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo. Výměra pozemku je 1210 m<sup>2</sup>. Pozemek je dle platného územního plánu obce Hrabětice ( platnost od 12.2.2009 ) určen k bytovému rozvoji - zástavba rodinnými domy. Pozemek bude tedy oceněn dle § 32 odst. 1 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hrabětice ( 878 obyv. ) představuje 35,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože na pozemek není přístup po zpevněné komunikaci a zvýšení o 5 %, protože pozemek lze napojit na plynovod ( plné zvýšení o 10 %, v tomto případě neuvažuji s ohledem na případné náklady na zbudování plyn. přípojky ). Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek se nenachází v nevýhodně položených částech obce, lze jej napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je rovinný, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub>, odvozenými od charakteru hlavní stavby, která má být na pozemku postavena dle ÚP ( dle rodinného domu). Přehled ocenění je patrný z níže uvedeného.

Nestavební pozemek zahrnutý do územního plánu obce oceněný dle § 32 odst. 1.

Základní cena = 35,- Kč/m<sup>2</sup>.

| Název                                                                         | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| orná půda určená k zastavění RD                                               | 5543/4         | 1 210,00                    | 35,00                              | 42 350,-     |
| Součet                                                                        |                |                             |                                    | 42 350,-     |
| Úprava ceny – příloha č. 21:                                                  |                |                             |                                    |              |
| 2.1. přístup po nezpevněné komunikaci                                         |                |                             | -10 %                              |              |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu                        |                |                             | 5 %                                |              |
| Úprava ceny celkem                                                            |                |                             | -5 %                               | - 2 117,50   |
| Mezisoučet                                                                    |                |                             |                                    | 40 232,50    |
| Úprava ceny dle § 32 odst. 1:                                                 |                |                             |                                    | * 0,3000     |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                |                             |                                    | * 0,9410     |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): |                |                             |                                    | * 2,1420     |
| Pozemek oceněný dle § 32 odst. 1 - celkem                                     |                |                             |                                    | 24 328,05    |

Pozemek parc.č. 5543/4 - zjištěná cena = 24 328,05 Kč

**Administrativní cena ( vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. )-rekapitulace:**

|                                          |   |               |
|------------------------------------------|---|---------------|
| a) Rodinný dům č.p. 16                   | = | 598 968,36 Kč |
| b) Kolna                                 | = | 37 837,72 Kč  |
| c) Pozemky                               |   |               |
| c <sub>1</sub> ) Pozemek parc.č.st. 33/2 | = | 22 504,42 Kč  |
| c <sub>2</sub> ) Pozemek parc.č. 5543/4  | = | 24 328,05 Kč  |

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 683 638,55 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí. .... 683 640,- Kč

slovy: *šestsetosmdesáttřítisícšestsetčtyřicet Kč*

## C. Posudek č. II – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

### C 1. Porovnávací metoda

#### 1. RD č.p. 16 spolu s přísl. a pozemkem parc.č.st. 33/2

Soubor srovnatelných nemovitostí byl vyhledáván z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Posuzovaná nemovitost – RD č.p. 16 postavený na pozemku parc.č.st. 33/2 v Hraběticích - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím a pozemkem parc.č.st. 33/2.

#### Porovnatelné nemovitosti:

##### 1. RD 4+1, Oleksovičky-Slup, okr. Znojmo

Řadový koncový přízemní RD 4+1 půdorysného tvaru do L s předzahrádkou, na menší dvorek navazuje zahrada o ploše 851 m<sup>2</sup>. Dům je cihlový, zastřešení sedlovou střechou. Stav domu je dobrý.

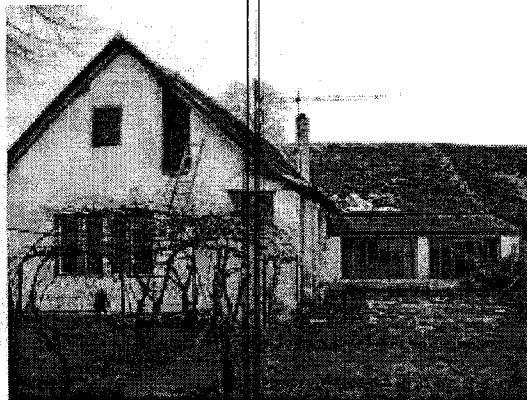
Voda z vlastní studny, přípojka z obecního vodovodu je před dokončením, kanalizace svedena do septiku, el., plyn zaveden do domu. Vytápění – WAW, rozvod ÚT s kotlem na tuhá paliva.

Oleksovičky, Slup – 440 obyv., obec vzdálená od Hrabětic 20 km na JZ

Plocha parcely: 1300 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 650 m<sup>2</sup>

Inzerovaná cena : 590 000,- Kč



##### 2. RD 3+1, Dyjákovice, okr. Znojmo

Samostatně stojící přízemní RD 3+1 půdorysného tvaru do L. Dům je obklopen zahradou, uzavřeným dvorem a předzahrádkou. Dům je suchý, slunný, v dobrém stavu, s výhledem na vinohrad. Zastřešení sedlovou střechou.

Dispozice: velká prosklená chodba, předsíň, z ní vstup do kuchyně, která má výhled na dvůr i předzahrádku, obývací pokoj, ložnice a menší pokoj. Samostatná koupelna, WC. K domu přináleží sklep, je v podzemí. IS zavedeny do domu včetně plynu.

Dyjákovice – 831 obyv., obec vzdálená od Hrabětic 11 km na JZ

Plocha parcely: 90 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : 650 000,- Kč



### 3. RD 2+1, Hrabětice, okr. Znojmo

Řadový koncový přízemní RD 2+1, na nějž navazuje uzavřená zahrada. Dům je cihlový, částečně zateplený, zastřešení sedlovou střechou. Stav domu je dobrý ( nové rozvody vody a el.).

Voda z obecního vodovodu, el., plyn je před domem. Vytápění na tuhá paliva.

Plocha parcely: 368 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 205 m<sup>2</sup>

Inzerovaná cena : 950 000,- Kč



### 4. RD 3+1, Hrabětice, okr. Znojmo

Řadový přízemní RD 3+1, jedná se o starší dům ve velmi dobrém stavu. Dispozice domu: kuchyň ( 10 m<sup>2</sup> ), 3 pokoje ( po 16 m<sup>2</sup> ), velká koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC a malá spíž. K domu náleží stodola a hospodářské stavení, kde je menší letní bydlení, sklep.

Voda z veřejného vodovodu, na pozemku dvě vlastní studny, plyn, el.. Vytápění –ÚT plynové.

Plocha parcely: 1267 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 847 m<sup>2</sup>

Inzerovaná cena : 1 155 000,- Kč ( včetně provize RK )



Srovnatelné nemovitosti č. 1 a 2 leží do 20 km na JZ od Hrabětic, srovnatelné nemovitosti č. 3 a 4 se nacházejí přímo v Hraběticích. Srovnatelná nemovitost č. 1 leží v obci s přibližně polovičním počtem obyv. než mají Hrabětice. Srovnatelné nemovitosti č.1 a 4 mají větší výměru pozemků. Všechny srovnatelné nemovitosti ( vyjma srovnat.nem. 3 ) mají větší počet místností. Nejvíce se oceň.nemovitosti přibližuje co do polohy, počtu místností a výměry pozemku srovnatelná nemovitost č. 3 . S ohledem na výše uvedené inzerované ceny se přikláním k hodnotě stanovené porovnávacím způsobem ve výši 650 000,- Kč ( domnívám se, že obvyklá cena oceň. nemovitosti by mohla být odvozena od inzerované ceny srovnatelné nem.č.3 – 950 000,- Kč x koef. zdroje získání ceny z real. inzerce 0,85 = 810 000,- Kč, jelikož předpokládám, že srovnatelná nem. je v lepším technickém stavu – částečné zateplení, nové rozvody vody a el., obvyklou cenu oceňované nemovitosti uvažuji ve výši 80 % upravené ceny srovnatelné nemovitosti = 648 000,- Kč ).

Hodnota nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem. .... 650 000,- Kč

## 2. Pozemek parc.č. 5543/4

Soubor srovnatelných pozemků byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)).

Seznam porovnatelných nemovitostí:

### 1. Stavební pozemek v Hraběticích, okr.Znojmo

Stavební pozemek o výměře 1140 m<sup>2</sup>. Uliční šíře 20 m, délka 55 m, rovinný. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, příjezdová komunikace vybudována. Klidná část obce.

Inzerovaná cena : 140,- Kč/m<sup>2</sup>



### 2. Stavební pozemek v Hrušovanech nad Jevišovkou, okr.Znojmo

Stavební pozemek o výměře 2000 m<sup>2</sup> na ul. Drnholecká. Uliční šíře 22 m, délka 55 m, rovinný. Inženýrské sítě jsou v silnici před pozemkem.

Inzerovaná cena : 145,- Kč/m<sup>2</sup>



*Při návrhu obvyklé ceny oceň. nemovitosti jsem brala v úvahu informace získané z inzerce realitních kanceláří na Internetu. Stavební pozemek o obdobné výměře jako pozemek oceňovaný se v Hraběticích nabízí za 140 Kč/m<sup>2</sup>. Na tento pozemek je však přístup po zpevněné komunikaci, inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Vzhledem k tomu, že pozemek oceňovaný není zatím pozemkem stavebním (orná půda) – k zastavění určen územním plánem (území uvažovaného bytového rozvoje obce), není k němu přístup po zpevněné komunikaci a není zasíťovaný a dále s ohledem na jeho šířku (cca 10 m) se přikláním k obvyklé ceně ve výši 28,- Kč/m<sup>2</sup> (1/5 inzerované ceny srovnat. pozemků).*

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Výměra pozemku parc.č. 5543/4 .....  | 1210 m <sup>2</sup>                                            |
| Hodnota pozemku parc.č. 5543/4 ..... | 1210 m <sup>2</sup> x 28,- Kč/m <sup>2</sup> ..... 33 880,- Kč |

Hodnota pozemku parc.č. 5543/4 - zaokr..... **34 000,- Kč**

### Porovnávací metoda-rekapitulace:

1. RD č.p. 16 s přísl. a pozemkem parc.č.st. 33/2
2. Pozemek parc.č. 5543/4

650 000,- Kč  
34 000,- Kč

Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou – celkem..... 684 000,- Kč

## D. Rekapitulace

| <u>Nemovitost</u>                             | Administrativní<br>cena ( Kč ) | Porovnávací<br>hodnota ( Kč ) |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RD č.p.16 s přísl. a pozemkem parc.č.st. 33/2 | 659 310,-                      | 650 000,-                     |
| Pozemek parc.č. 517/2                         | 24 330,-                       | 34 000,-                      |
| Celkem                                        | 683 640,-                      | 684 000,-                     |

### Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být vystiženy matematickým vzorcem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější a vnitřní vlivy, t.j. např. architektonické řešení, technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad tržní hodnoty je stanovený na podkladě porovnávací metody. Výpočet věcné hodnoty nebyl v tomto případě proveden, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání a největší váhu přikládáme vlastnímu průzkumu trhu s nemovitostmi v daném regionu.

#### Silné stránky:

- nemovitost není zatížena věcnými břemeny
- pozemek orné půdy u domu, ÚP určen pro bytový rozvoj obce

#### Slabé stránky:

- nemovitost je odpojena od veřejného vodovodu
- region s vyšší nezaměstnaností

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitost.

Obvyklou cenu daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na :

**684 000,- Kč**

**slovy: šestsetosmdesátčtyřtisíc korun českých ( Kč )**

## E. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 16 na pozemku parc.č.st.33/2  
v obci a k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo  
včetně příslušenství a pozemků parc.č.st.33/2 a parc.č. 5543/4  
dle LV č. 248**

ke dni ocenění 21.10.2009

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

**Obvyklá cena**

**684 000,- Kč**

**slovy: šestsetosmdesátčtyřitisíce Kč**

V Mor. Budějovicích, 12.11.2009

Ing. Martina Dlabajová  
1. máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

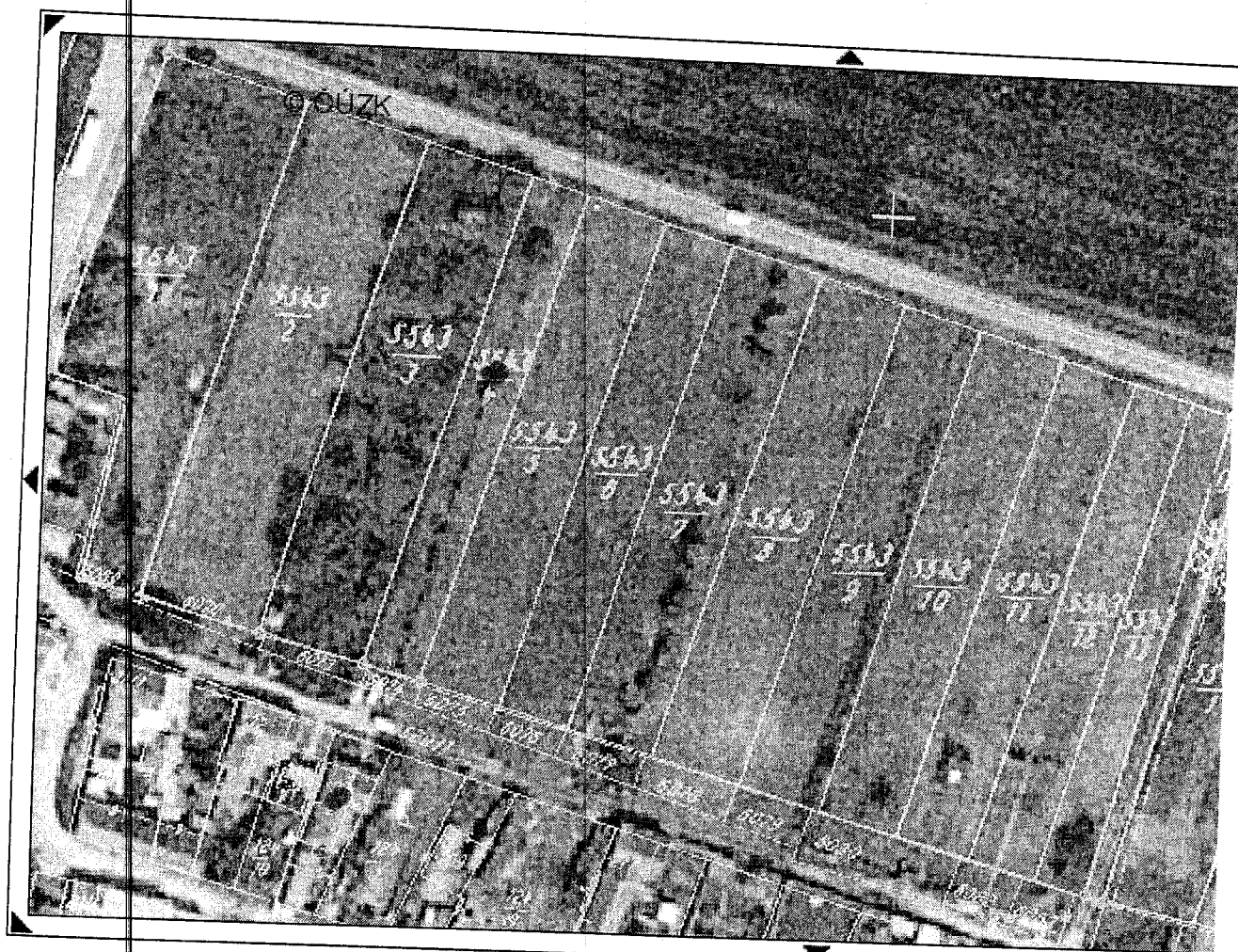


## F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 537-103/09 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 103/09.



1:1000

YX=618258 1202796

Posun, zoom

☒ ortofoto

☐ def. body

Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#)