

## **Znalecký posudek znaleckého ústavu č. 6572- 075/2016**

**o ceně v místě a čase obvyklé pozemku p.č.1193 s rodinným domem č.p.572 a pozemek p.č.1195 v k.ú. a obci Rohatec, okr. Hodonín**



**Objednavatel znaleckého posudku:**

**Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius**  
Exekutorský úřad Praha- západ,  
Plzeňská 298/276  
151 23 Praha 5

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny pro účely exekuce vedené JUDr.  
Milanem Makariem, soudním exekutorem, pod  
sp.zn. 156 EX 109/16

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 17.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

**DOLMEN SERVIS, s.r.o., znalecký ústav**  
Anny Letenské 17  
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 13 strany textu, 5 stran příloh a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních, po jednom vyhotovení jako archivní zůstává znaleckému ústavu.

V Praze 11.7..2016

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti- pozemku p.č.1193 s rodinným domem č.p.572 a pozemku p.č.1195 v k.ú. a obci Rohatec cenou v místě a čase obvyklou pro exekuční řízení.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemek p.č.1193 s rodinným domem a p.č.1195

Adresa předmětu ocenění: U Zastávky 572

696 01 Rohatec

Kraj: Jihomoravský

Okres: Hodonín

Obec: Rohatec

Katastrální území: Rohatec

Počet obyvatel: 3 562

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 350,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                    | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel                                                    | II        | 0,80                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce                                          | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce - V ostatních případech                                                     | VI        | 0,80                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn       | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka                             | II        | 0,95                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | III       | 0,95                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **468,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.5.2016 za přítomnosti znalce, spolumajitelky nemovitosti.

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

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín LV č. 1798 pro k.ú. a obec Rohatec, okr. Hodonín
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Rohatec
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 109/16-55 ze dne 14.4.2016
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 17.5.2016
- informace sdělené zástupcem povinnou- spolumajitelkou domu

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

Viz přílohy

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost- pozemek p.č.1193 s rodinným domem čp.572 a p.č.1195 jsou situovány na okraji venkovské zástavby obce Rohatec s přístupem ze zpevněné komunikace ulice U Zastávky. Dům je napojen na elektrickou, vodovodní, plynovodní a kanalizační síť obce. Rodinný dům je postaven jako zděný vnitřní objekt v uliční zástavbě. Nepodsklepený dvoupodlažní zděný s podkrovím na vlastním pozemku p.č.1193 s mansardovou střechou vázané dřevěné konstrukce. V době ocenění je dům užívaný k bydlení s částečně zanedbanou stavební údržbou. Dům je bez užívání v dobrém stavebně technickém stavu po kolaudaci z r.2000. V domě jsou dvě bytové jednotky o velikosti 3+1 a v přízemí jsou umístěny dvě garáže. Na pozemku p.č.1193 je ještě umístěn zděný objekt původní garáže v době ocenění užívaný pro skladování drobného nářadí.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům čp.572 na p.č.1193
2. Pozemek p.č.1193 a p.č.1195

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                    | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce                                                                                       | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                   | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu                                                                                                              | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                                                                                                       | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                          | IV | 1,00           |

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                                                         | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                         | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba                                                                                   | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce                                                                                                                      | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí                                       | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                                                                 | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V   | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m                                                                                                      | I   | -0,07          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití                                                                               | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí                                                                                                                               | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost                                                                                                                        | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                                                                                                     | II  | 0,00           |

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

### 1.1.1. rodinný dům čp.572 na p.č.1193

Oceňovaný rodinný dům se dvěma byty 3+1 je ve stavu po kolaudaci v r. 2000. V domě jsou demontovány částečně okna, dveře, sprchové kouty a radiátory topení s plynovými kotly. Provedení jednotlivých konstrukcí bylo dobře dokončeno na úrovni vyššího standardu. Podlahy obytných místností v patře a podkroví jsou parketové a dřevěné lamelové. Ostatní podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou. Stávající okna domu jsou plastová. Schodiště domu je kovové s dřevěnými nášlapy. V koupelnách v patře je osazeny vany a umyvadla, WC jsou samostatně. V kuchyních jsou kuchyňské linky včetně spotřebičů. V přízemí domu je centrální chodba s navazujícím schodištěm do bytu v patře a podkroví. Vytápění domu bylo ústřední s plynovým kotlem. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, včetně plynovodní.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | typ B                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná                                                      |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží       |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | se dvěma nadzemními podlažími                              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC       | 1122                                                       |

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název   | Plocha                                      | [m <sup>2</sup> ] |
|---------|---------------------------------------------|-------------------|
| přízemí | $11,14 * 16,54 - 5,11 * 1,14 - 6,93 * 3,16$ | = 156,53          |
| patro   | $11,14 * 16,54 - 5,11 * 1,14 - 6,93 * 3,16$ | = 156,53          |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název   | Zastavěná plocha      | Konstr. výška |
|---------|-----------------------|---------------|
| přízemí | 156,53 m <sup>2</sup> | 2,85 m        |
| patro   | 156,53 m <sup>2</sup> | 2,58 m        |

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

| Název         | Obestavěný prostor                                       | [m <sup>3</sup> ]         |
|---------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| vrchní stavba | $(11,14 * 16,54 - 5,11 * 1,14 - 6,93 * 3,16) * (6,76)$   | = 1 058,15 m <sup>3</sup> |
| zastřešení    | $(11,14 * 16,54 - 5,11 * 1,14 - 6,93 * 3,16) * (3,20/3)$ | = 166,97 m <sup>3</sup>   |

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor                |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 1 058,15 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                   | Z   | 166,97 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>1 225,12 m<sup>3</sup></b> |

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                      | Provedení                                    | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy                      | betonové pasy izolované                      | S                   | 100      |
| 2. Zdivo                        | cihelňé zdivo                                | S                   | 100      |
| 3. Stropy                       | keramické MIAKO s betonovou mazaninou        | S                   | 100      |
| 4. Střecha                      | krov dřevěný, vázaný                         | S                   | 100      |
| 5. Krytina                      | betonová taška                               | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | měděný plech                                 | N                   | 100      |
| 7. Vnitřní omítky               | dvouvrstvé vápenné omítky                    | S                   | 100      |
| 8. Fasádní omítky               | kompletní zateplovací systém                 | S                   | 100      |
| 9. Vnější obklady               | kamenný obklad soklu                         | C                   | 100      |
| 10. Vnitřní obklady             | běžné keramické obklady                      | S                   | 100      |
| 11. Schody                      | kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva | N                   | 100      |
| 12. Dveře                       | náplňové                                     | C                   | 100      |
| 13. Okna                        | plastová s izolačním dvojsklem               | S                   | 100      |
| 14. Podlahy obytných místností  | parkety                                      | N                   | 50       |
| 14. Podlahy obytných místností  | keramická dlažba, koberce                    | S                   | 50       |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba                             | S                   | 100      |
| 16. Vytápění                    | ústřední s kotlem na plyn                    | C                   | 100      |
| 17. Elektroinstalace            | světelná, třífázová                          | S                   | 100      |
| 18. Bleskosvod                  | chybí                                        | C                   | 100      |
| 19. Rozvod vody                 | plast, studená i teplá voda                  | S                   | 100      |
| 20. Zdroj teplé vody            | bojler                                       | C                   | 100      |
| 21. Instalace plynu             | zemní plyn                                   | S                   | 100      |
| 22. Kanalizace                  | plastové potrubí                             | S                   | 100      |
| 23. Vybavení kuchyně            | kombinovaný sporák                           | S                   | 100      |
| 24. Vnitřní vybavení            | umyvadlo, vana, WC, bidet                    | N                   | 100      |
| 25. Záchod                      | splachovací                                  | S                   | 100      |
| 26. Ostatní                     | chybí                                        | C                   | 100      |

## 2. pozemek p.č.1193 a p.č.1195

Oceňovaný pozemek je užíván v souladu s evidencí v KN jako funkční celek s objektem rodinného domu o celkové výměře 416 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č.1195 je užíván jako trvalý travní porost o celkové výměře 653 m<sup>2</sup>

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## C. Ocenění porovnávací metodou

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelnými objekty rodinných domů a pozemků v okolí obce Rohatec byly srovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o dokončený udržovaný objekt na vlastní pozemku s venkovními úpravami na vlastních pozemcích v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti.

### **RD Hodonín**

Prodej pěkného rodinného domu se dvěma samostatnými identickými bytovými jednotkami 3+1 v blízkosti centra Hodonína. V každém z bytů je kuchyně s balkónem, obývací pokoj a dva další pokoje, WC a koupelna, spížirna. Možnost půdní vestavby. Dům je podsklepený. Nové rozvody vody, kanalizace, nová fasáda, plastová okna, radiátory. Pěkná zahrada, vlastní studna. Možnost dokoupení garáže.

**Podlahová plocha** 218 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 417 m<sup>2</sup>

**Cena** 3 990 000,- Kč



### **RD Rohatec**

k prodeji rodinný dům 5+2 v klidné části obce Rohatec, cca 300 m od centra. Dispozice: prostorná chodba, velká kuchyň s dřevěnou linkou, komora, koupelna + WC a obývací pokoj s krbem. Do prvního poschodí vede dřevěné schodiště. V 1.patře jsou další čtyři obytné místnosti (v jedné z nich jsou kompletní rozvody pro kuchyňskou linku) + koupelna a samostatné WC. Elektrika je v mědi, voda v plastu a v celém domě je podlahové vytápění. Dům je podsklepen, ale náleží k němu i vinný sklípek, garáž, sklad a kůlna..

**Podlahová plocha** 302 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 1481 m<sup>2</sup>

**Cena** 2 600 000,- Kč



### RD Starý Poddvorov

Prodej rodinného domu Starý Poddvorov, okr. Hodonín Nabízíme na prodej nově zrekonstruovaný rodinný dům ve Starém Poddvorově u Hodonína - v oblasti nádherných vinic a vinných sklípků. Jedná se o podsklepený samostatně stojící prosvětlený dům dispoziční velikosti 4+kk s možností půdní vestavby. V suterénu se nachází dvojgaráž, prádelna, technická místnost s vodárnou a plynovým kotlem, 2 místnosti vhodné na dílnu apod., menší sklípek k uskladnění zeleniny..

**Podlahová plocha** 240 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 1096 m<sup>2</sup>

**Cena** 1 990 000,- Kč



### RD Ratíškovice

Nabízíme k prodeji novostavbu eco smart RD s disp. 7+kk v Ratíškovicích, okr.Hodonín. Před domem vl. parkoviště se zastřešením pro 2 vozy rezidentů v garáži. Dispozice 1NP: garáž s dálkovým ovl.vrat, zádveří, ložnice pro hosty, toaleta, chodba, šatna, toaleta pro hosty, koupelna se SK, tech. místnost, technologická místnost, zahrada, kotel na dřevo s rekuperací, akumulární nádrž na TV 1500l. Obývací pokoj s krbem, kuchyní a jídelnou (open space), komora, atrium s pos. skleněnou stěnou a franc. okny. Terasa s vyhříváním bazénem. Zahrada s aut. závlahou, zahradní zateplený domek.

**Podlahová plocha** 288 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 703 m<sup>2</sup>

**Cena** 7 498 500,- Kč



### RD Rohatec

řadový přízemní dům s obytným podkrovím, garáží, letní kuchyní/ technickou místností, hospodářskou stavbou, malým vinným sklípkem a velkým pozemkem, byl kolaudován v roce 2009. Dispozice 1.NP: vstupní hala, obývací pokoj se vstupem na terasu, kuchyně s vestavěnými spotřebiči a jídelním posezením, ložnice se šatnou, koupelna s 2 umyvadly, rohovou vanou a masážním sprchovým koutem, samostatná toaleta, komora. Dispozice 2.NP: hala, velký pokoj se šatnou, 2 pokoje, velký půdní ateliér, koupelna s umyvadlem a sprchovým koutem, samostatná toaleta. Napojení na IS: elektřina 240V, 400V, obecní voda, plyn, kanalizace. Na pozemku je i studna. Vytápění domu zajišťují elektrické infra panely a krb na tuhá paliva s rozvody po celém domě. Parkovat lze jak v garáži (průjezdná do dvora), tak na dvou parkovacích stáních přímo před domem.

**Podlahová plocha** 286 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 2712 m<sup>2</sup>

**Cena** 3 990 000,- Kč



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

**Seznam porovnávaných objektů:**

pozemek p.č.1193 s rodinným domem čp.572 a p.č.1195 v k.ú. a obec Rohatec, okr. Hodonín

| Název              |                   |               |          |              | Výchozí cena (VC)    | Užitná plocha (UP) (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------------------|---------------|----------|--------------|----------------------|--------------------------------------|
|                    |                   |               |          |              | Redukovaná cena (RC) | plocha pozemku (M) (m <sup>2</sup> ) |
| $K_{mista}$        | $K_{vybavenosti}$ | $K_{nabidky}$ | $K_{UP}$ | $K_{plochy}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)                             |
| RD Hodonín         |                   |               |          |              | 3 990 000,00 Kč      | 218                                  |
|                    |                   |               |          |              | 3 391 500,00 Kč      | 417                                  |
| 0,80               | 1,05              | 1,00          | 0,70     | 0,39         | 7 099,74 Kč          | 1                                    |
| RD Rohatec         |                   |               |          |              | 2 600 000,00 Kč      | 302                                  |
|                    |                   |               |          |              | 2 340 000,00 Kč      | 1481                                 |
| 1,00               | 1,10              | 1,00          | 0,96     | 1,39         | 10 015,86 Kč         | 1                                    |
| RD Starý Poddvorov |                   |               |          |              | 1 990 000,00 Kč      | 240                                  |
|                    |                   |               |          |              | 1 791 000,00 Kč      | 1096                                 |
| 1,20               | 1,05              | 1,00          | 0,77     | 1,03         | 8 425,01 Kč          | 1                                    |
| RD Ratíškovice     |                   |               |          |              | 7 498 500,00 Kč      | 288                                  |
|                    |                   |               |          |              | 6 748 650,00 Kč      | 703                                  |
| 1,20               | 1,00              | 1,00          | 0,92     | 0,66         | 22 182,70 Kč         | 1                                    |
| RD Rohatec         |                   |               |          |              | 3 990 000,00 Kč      | 286                                  |
|                    |                   |               |          |              | 3 192 000,00 Kč      | 2712                                 |
| 1,00               | 1,05              | 1,00          | 0,91     | 2,54         | 20 219,10 Kč         | 1                                    |

kde  $JC = (RC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{vybav.} \times (K_{UP} + K_{plochy})/2)$

**užitná podlahová plocha RD č.p.572**

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rohatec                                      | m <sup>2</sup> | 313,00         |
| <b>celková výměra pozemků dle LV č. 1798</b> | m <sup>2</sup> | <b>1069,00</b> |

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| minimální jednotková cena                        | 7 099,74 Kč  |
| průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V) | 13 588,48 Kč |
| maximální jednotková cena                        | 22 182,70 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty pozemku p.č.1193 s rodinným domem č.p.572 s p.č.1195 v k.ú. a obec Rohatec, okr. Hodonín**

|                            |   |                         |                    |                        |
|----------------------------|---|-------------------------|--------------------|------------------------|
| vypočtená cena             | = | UP <sub>por</sub> * PJC | 313 * 13558,48 Kč= | 3 310 017,88 Kč        |
| <b>Porovnávací hodnota</b> |   |                         |                    | <b>3 310 000,00 Kč</b> |

## Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy. Pro tento posudek považuji cenu v místě a čase obvyklou za synonymum tržní hodnoty.

**Cena zjištěná-** (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda-** je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 kalami. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

### Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Občanská vybavenost obce Rohatec je na dobré úrovni
- Dopravní dostupnost obce Rohatec je zajištěna autobusovou dopravou

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- Pozemek za domem p.č.1195 není užíván jako součást zahrady

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

*Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.*

|                                                                                                | Porovnávací hodnota   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>pozemek p.č.1193 s rodinným domem čp.572 a p.č.1195 v k.ú. a obec Rohatec, okr. Hodonín</b> | <b>3 310 000,- Kč</b> |

**Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti.** Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů rodinných domů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o samostatně stojící dokončený rodinný dům na vlastních pozemcích
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekt je v době ocenění užíván
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří a soudních exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

### **C. Závěrečná zpráva**

Na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 109/16-55 ze dne 14. dubna 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 17. května 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel exekučního řízení.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

**Cena v místě a čase obvyklá, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí-pozemku p.č.1193 s rodinným domem č.p.572 a pozemku p.č.1195 dle LV č. 1798 v k.ú. a obci Rohatec, okr. Hodonín ke dni ocenění (17.5. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:**

**3 310 000,- Kč**

*(slovy:třimilionytřístadesettisíc korun českých).*

## **Znalecká doložka**

Společnost Dolmen servis, s. r. o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

*Obecné předpoklady a omezující podmínky*

*Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:*

*za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,*

*převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,*

*nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,*

*tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,*

*hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,*

*předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.*

V Praze 11. 7. 2016

Ing. Pavel Dytrych

Jednatel DOLMEN Servis, s.r.o.

Ing. Pavel Hušek

zpracovatel posudku

Příloha – Výpis z KN

- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95- OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## Seznam nemovitostí na LV

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>Číslo LV:</b>   | <b>1798</b>                      |
| Katastrální území: | <a href="#">Rohatec [740381]</a> |

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                  | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| SJM Vávra Milan a Vávrová Miluše, Partyzánská 291, 79070 Javorník |       |

## Pozemky

| Parcelní číslo                                   | typNemovitosti |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <a href="#">1193; součástí pozemku je stavba</a> | Parcely        |
| <a href="#">1195</a>                             | Parcely        |

## Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

## Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

## Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

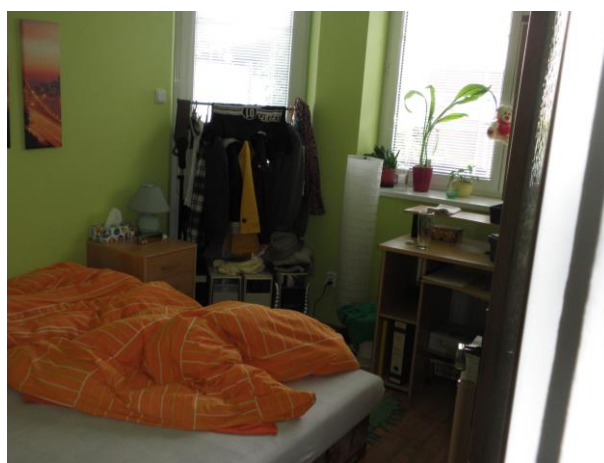
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-00D zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolme 30759 vedena u Městského soudu v Praze  
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.