

# Znalecký posudek č. 037182/2024

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně podílu na nemovité věci - pozemku parcelní číslo 1117, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín

**Objednatel posudku:**

**Mgr. Veronika Zmrzliková Tomečková**  
**Insolvenční správce, IČO: 737 34 616**  
třída Tomáše Bati 202  
760 01 Zlín

Insolvenční řízení  
Spis. zn. KSBR 3 INS 3183/2024

**Účel posudku:**

**Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovité věci pro účely insolvenčního řízení**

**Posudek vypracoval:**

Ing. Michal Hradil, znalec  
IČO: 025 97 233  
Botanická 59/65  
602 00 Brno

**Datum, ke kterému se ocenění provádí:** 30. 04. 2024

**Použitý oceňovací předpis:**

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku  
v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v elektronické podobě.

V Brně dne 16. 05. 2024

## Obsah:

<b>1.</b>	<b>ZADÁNÍ</b>	<b>3</b>
1.1.	Zadání posudku	3
1.2.	Účel posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
<b>2.</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ</b>	<b>3</b>
2.1.	Specifikace zdrojů podkladů	3
2.2.	Podklady dodané zadavatelem	3
2.3.	Podklady zjištěné znalcem	3
2.4.	Místní šetření	3
2.5.	Literatura	4
2.6.	Věrohodnost zdrojů dat	4
<b>3.</b>	<b>NÁLEZ</b>	<b>4</b>
3.1.	Postup pro sběr a zpracování dat	4
3.2.	Výčet sebraných dat a jejich popis	4
3.2.1.	Vlastnické a evidenční údaje	4
3.2.2.	Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení	4
3.2.3.	Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko	5
3.2.4.	Kopie katastrální mapy	5
3.2.5.	Kopie územního plánu	5
3.3.	Popis oceňované nemovité věci	6
3.3.1.	Základní popis lokality	6
3.3.2.	Dopravní dostupnost a parkování	6
3.3.3.	Účel užití předmětu ocenění	6
3.3.4.	Stavební pozemek	6
3.3.5.	Rodinný dům	7
3.3.6.	Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy	8
<b>4.</b>	<b>POSUDEK</b>	<b>8</b>
4.1.	Základní pojmy a popis použitých metodik	8
4.2.	Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.	9
4.2.1.	Popis	9
4.2.2.	Výměry pro ocenění	9
4.2.3.	Analýza trhu	9
4.2.4.	Databáze uskutečněných prodejů	10
4.2.5.	Odhad ceny obvyklé metodou porovnání	12
4.3.	Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.	14
4.3.1.	Ocenění pozemků dle § 3 a 4	15
4.3.2.	Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství	16
4.3.3.	Určení zjištěné ceny	16
<b>5.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ</b>	<b>16</b>
5.1.	Rekapitulace cen	16
5.2.	Interpretace výsledků analýzy	17
5.3.	Kontrola postupu	17
5.4.	Podmínky správnosti závěru	17
<b>6.</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 037182/2024</b>	<b>19</b>
7.1.	Mapové podklady	19
7.2.	Fotodokumentace	20
7.3.	Výpis z katastru nemovitostí	22

## **1. ZADÁNÍ**

### **1. 1. Zadání posudku**

Posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 24. 04. 2024. Úkolem znalce je podat znalecký posudek v rámci insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod spis. zn. KSBR 3 INS 3183/2024. Jedná se o posudek o obvyklé ceně, dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, podílu na nemovité věci, tedy pozemku parcelní číslo 1117, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 zapsaném na listu vlastnictví č. 1420 vedeném pro katastrální území Lužice u Hodonína, obec Lužice, okres Hodonín.

### **1. 2. Účel posudku**

Posudek je vypracován jako podklad pro rozhodnutí organu veřejné moci v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Brně pod spis. zn. KSBR 3 INS 3183/2024.

### **1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2. 1. Specifikace zdrojů podkladů**

Veškeré podklady užití pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

### **2. 2. Podklady dodané zadavatelem**

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1420 pro katastrální území Lužice u Hodonína ze dne 24. 04. 2024

Usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 3 INS 3183/2024-A-7 ze dne 06. 03. 2024

### **2. 3. Podklady zjištěné znalcem**

Informace z platného Územního plánu obce Lužice

Informace z portálu [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Informace z portálu [www.risy.cz](http://www.risy.cz)

Informace z portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Informace z Malého lexikonu obcí 2023

Místní šetření a fotodokumentace ze dne 30. 04. 2024

### **2. 4. Místní šetření**

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 30. 04. 2024 za účasti znalce a spoluvlastníků nemovité věci, manželů Vaškových, kteří poskytli informace o historii objektu, jeho technickém stavu ke dni ocenění a další informace o lokalitě, ve které se nemovitá věc nachází. Znalec následně pořídil fotodokumentaci stavu nemovité věci ke dni místního šetření.

## 2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění  
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek  
č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb.,  
č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb.,  
č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1

Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0

Ort Petr, Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

## 2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovité věci ke dni ocenění. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

## 3. NÁLEZ

### 3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je provést ocenění podílu na nemovité věci obvyklou cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Oceňovaná nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 1420 vedeném pro katastrální území Lužice u Hodonína.

Oceňovaná nemovitá věc byla fyzicky identifikována při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je podíl na nemovitém majetku, pozemku, včetně všech jeho součástí, hlavně rodinného domu, vedlejších staveb a dalšího příslušenství. Výměra pozemku byla převzata z veřejné evidence v katastru nemovitostí. Výměry objektu byly částečně převzaty z veřejné evidence, částečně ověřeny znalcem při místním šetření.

### 3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

#### 3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1420 jsou  
**pan Miroslav Vašek, nar. dne 21. 03. 1959**

**a**

**paní Milada Vašková, nar. dne 05. 04. 1960**  
**oba trvale bytem 696 18 Lužice, Růžová 185/10**

vlastníky (SJM) podílu velikosti id. 1/2 na oceňované nemovité věci - pozemku parcelní číslo 1117 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 211,0 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín.

#### 3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví nejsou k nemovité věci evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví nemají

ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovitých věcí.

### 3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

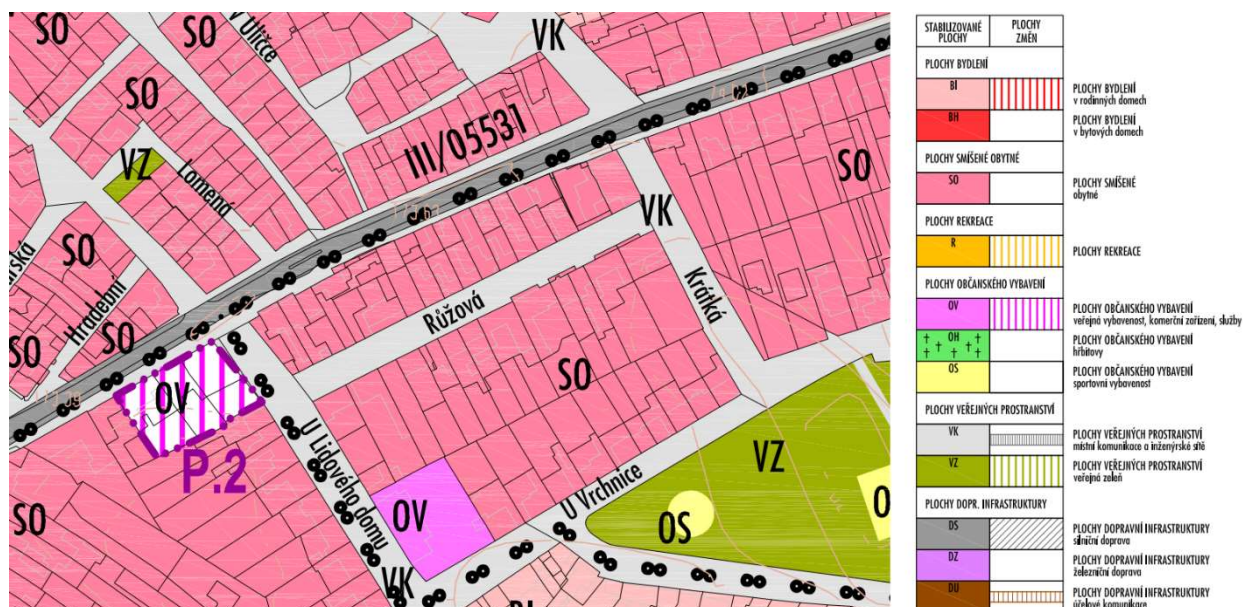
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemek se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno nízké radonové riziko.

### 3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) s pozemkem parcelní číslo 1117 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín.

### 3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Lužice s pozemkem parcelní číslo 1117 v katastrálním území Lužice u Hodonína.

### **3. 3. Popis oceňované nemovité věci**

#### **3. 3. 1. Základní popis lokality**

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Lužice, katastrálním území Lužice u Hodonína. Obec Lužice náleží pod Jihomoravský kraj, okres Hodonín, příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Hodonín. Obec Lužice na východě sousedí s Hodonínem. Na území této obce má hlášeno trvalý pobyt 2 900 obyvatel.

Z občanské vybavenosti je v obci mateřská škola a základní škola. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště. V obci má ordinaci několik lékařů. Z další občanské vybavenosti je v obci knihovna, kostel, poštovní úřad a základní síť obchodů a služeb.

Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace. Obec je plynofikována.

Předmětný pozemek leží v blízkosti centra obce, v lokalitě obytné zástavby.

#### **3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování**

Nemovitá věc je přístupná po místní zpevněné komunikaci, ulici Růžová, ze které je zbudován vjezd na pozemek, parkování je možné na zpevněné ploše před domem, ve vlastnictví obce, nebo přímo na pozemku v objektu garáže.

Obec Lužice je napojena na síť silnic, katastrálním územím obce prochází silnice I. třídy č. 55. Obcí prochází také železniční trať Olomouc - Břeclav.

Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek a příměstské hromadné dopravy města Hodonína. Nejbližší zastávka autobusu je od posuzované nemovité věci vzdálena přibližně 200 m, vlaková stanice pak přibližně 2.200 m.

#### **3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění**

Oceňovaná nemovitá věc je pozemkem, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 včetně příslušenství. Jedná se o atypický řadový rodinný dům, který je přízemní, nepodsklepený a je zastřešen valbovou střechou, podkroví není využíváno. Příslušenství stavby tvoří venkovní úpravy v běžném rozsahu a standardním provedení, dále pak dřevěné přístřešky sloužící jako kůlny, případně garáž pro jeden osobní automobil. Stavba a pozemek jsou ke dni ocenění užívány spoluvlastníky k trvalému bydlení.

#### **3. 3. 4. Stavební pozemek**

Předmětem ocenění je podíl na pozemku parcelní číslo 1117, evidovaném jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zastavěném území obce ve stabilizovaných plochách smíšených obytných.

Pozemek je částečně zastavěn stavbou rodinného domu a vedlejšími stavbami, zbylá část pozemku je užívána jako nádvoří před domem. Všechny inženýrské sítě v obci jsou přivedeny k hranici pozemku. Pozemek je přístupný po pozemcích ve vlastnictví obce z veřejné místní komunikace. Celková plocha pozemku je podprůměrná, tvar nemá negativní vliv na jeho využití. Pozemek je rovinný. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy.

V obci Lužice není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

### 3. 3. 5. Rodinný dům

Předmětem ocenění je podíl na rodinném domě č.p. 185, který je součástí pozemku parcelní číslo 1117 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín. Objekt je atypickým řadovým rodinným domem, okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Dům má jedno nadzemní podlaží, není podsklepen a je zastřešen valbovou střechou, podkroví není využíváno.

Původní stavba byla dokončena před více než osmdesáti lety, dle veřejné evidence v roce 1945, přibližně před deseti lety byl objekt rozšířen o jednu místnost do původní hospodářské části stavby, v posledních pěti letech byly na objektu vyměněny výplně otvorů, nášlapné vrstvy podlah, některá lokální topná tělesa a další vnitřní vybavení.

Stavba je založena na betonových základových pásech, proložených kamenem, bez izolace proti zemní vlhkosti. Konstruktivní systém je stěnový, svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva, tloušťka stěn převážně 45 cm. Vodorovné konstrukce polospalné, trámové stropy s rovnými podhledy omítnutými na rákos. Konstrukci valbové střechy tvoří dřevěný krov, střešní krytina skládaná, tvořená keramickými taškami a částečně plechem. Klempířské konstrukce kompletní z plechu, střecha opatřena plechovými žlaby a svody, okna opatřena parapety. Bleskosvod není na stavbě instalován. Výplně otvorů tvoří plastová okna, zasklená izolačním dvojsklem. Vstupní dveře do objektu plastové, částečně prosklené. Vnitřní stěny a příčky jsou také zděné ze smíšeného zdiva. Vnitřní dveře v kovových zárubních, dveře plné i prosklené na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky a dřevěný obklad nebo tapety. Povrchová úprava fasády cementová strukturovaná omítka. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvořeny PVC.

Stavba je napojena na elektrickou energii, světelnou, zdrojem pitné vody je obecní vodovod, splaškové vody svedeny do obecní kanalizace. Stavba není napojena na plyn. Dům je vytápěn lokálně kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody zajištěn elektrickým bojlerem se zásobníkem umístěným v koupelně.

Rodinný dům je půdorysu tvaru písmene J, je přístupný z nádvoří. Zádveří je také hlavní chodbou domu, ze které je přístupná průchozí kuchyně, komora a jeden průchozí obytný pokoj. Z kuchyně v západní části domu je přístupná koupelna a jídelna. Z obytného pokoje ve východní části domu je přístupná druhá komora, druhý průchozí obytný pokoj a jeden neprůchozí pokoj. Do půdního prostoru je přístup pouze po žebříku z nádvoří domu.

Z hygienického zázemí se v domě nachází koupelna, vybavená umyvadlem, sprchovým koutem a WC. Kuchyně je vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem, troubou a dřezem.

Dům je celkově ve špatném technickém stavu, částečně modernizován, avšak s výjimkou výplní otvorů se jednalo spíše o kosmetické úpravy nebo minimální nutné výměny zařizovacích předmětů. Znalec při místním šetření nezjistil zásadní závady, které by bránily užívání objektu, avšak vnitřní instalace jsou zjevně provedeny provizorně a neodborně. Znalec nebyl schopný nahlédnout do půdního prostoru, dle sdělení spoluvlastníků je střešní konstrukce na pokraji životnosti. Stavba vyžaduje rozsáhlejší investice pro uvedení do stavu, který odpovídá moderním požadavkům na obytné budovy. Objekt je ke dni ocenění možno užívat k trvalému bydlení bez závad.

### **3. 3. 6. Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy**

Příslušenství rodinného domu č.p. 185 tvoří zpevněné plochy na nádvoří domu, tvořené betonovými dlaždicemi a část oplocení pozemku. Dále na dům navazuje dřevná kůlna, která z části plní funkci garáže. Na pozemku se nachází také dřevěný přístřešek. Všechny vedlejší stavby a venkovní úpravy jsou ve zhoršeném až špatném technickém stavu. K domu jsou provedeny přípojky inženýrských sítí, a to přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace.

## **4. POSUDEK**

### **4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik**

#### Cena zjištěná

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2024.

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

#### Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

#### Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejků porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užitá metoda přímého,



či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

#### Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užitá multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.

Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užitý údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

## **4. 2. Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.**

### **4. 2. 1. Popis**

Předmětem ocenění je podíl velikosti id. 1/2 na rodinném domě č.p. 185, který je součástí pozemku parcelní číslo 1117 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín, včetně příslušenství. Jedná se o rodinný dům s jedním bytem dispozice 3+1 s průchozími pokoji, který je přízemní, součástí řadové zástavby, nepodsklepený, zastřešený valbovou střechou, podkroví není využíváno. Příslušenství domu tvoří dřevěná kůlna navazující přímo na stavbu domu, dřevěná garáž a přístřešek. Rodinný dům je starší objekt, který je po částečné rekonstrukci vnitřního vybavení a výplní otvorů. Vnitřní vybavení je podstandardní, vytápění zajištěno lokálně kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Stavba napojena na některé inženýrské sítě v obci, přípojka plynu není vybudována. Celkový stav stavby hlavní je špatný, je zde předpoklad zásadnějších investic do rekonstrukce stavby.

### **4. 2. 2. Výměry pro ocenění**

Celkový obestavěný prostor rodinného domu činí 407,60 m<sup>3</sup>, zastavěná plocha obytné části stavby činí 100,0 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku v jednotném funkčním celku činí 211,00 m<sup>2</sup>.

### **4. 2. 3. Analýza trhu**

Prodeje rodinných domů jsou v obci Lužice, případně sousedních obcích obvyklé. Celkově se jedná o lokalitu atypických jednobytových domů, kromě řadových domů jsou v místě obvyklé také prodeje samostatně stojících domů. Příslušenství staveb v lokalitě je různého rozsahu. Stavba je ve zhoršeném technickém stavu, segmentem

trhu jsou tedy rodinné domy určené k rekonstrukci nebo pouze po částečné rekonstrukci. Ke dni ocenění poptávka po obdobných rodinných domech v místě mírně převyšuje nabídku.

Využití pozemku a stavby pro účely bydlení je nejlepším možným využitím oceňované nemovité věci.

#### 4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 2558/2023 - 706	Datum	25/04/2023
K <sub>0</sub>	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K <sub>1</sub>	Úprava dle polohy stavby		Stavba ve stejné obci, obdobná poloha v blízkosti centra obce		
K <sub>2</sub>	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 240,0 m <sup>2</sup>		
K <sub>3</sub>	Úprava dle technického stavu		Objekt ve špatném technickém stavu vyžadující rekonstrukci		
K <sub>4</sub>	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt, celková zastavěná plocha stavby hlavní 175,0 m <sup>2</sup>		
K <sub>5</sub>	Úprava dle příslušenství		Podstandardní vybavení, vedlejší stavby včetně garáže ve špatném technickém stavu, minimální venkovní úpravy		
K <sub>6</sub>	Úprava dle úvahy znalce		Řadový rodinný dům, starší prodej podílu velikosti id. 3/16		
Celková sjednaná cena			277 100,00 Kč		



Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 2626/2023 - 706	Datum	27/04/2023
K <sub>0</sub>	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K <sub>1</sub>	Úprava dle polohy stavby		Stavba v sousední obci Mikulčice, okrajová část obce		
K <sub>2</sub>	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 310,0 m <sup>2</sup>		
K <sub>3</sub>	Úprava dle technického stavu		Objekt ve špatném technickém stavu před kompletní rekonstrukcí		
K <sub>4</sub>	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt, celková zastavěná plocha stavby hlavní 192,0 m <sup>2</sup>		
K <sub>5</sub>	Úprava dle příslušenství		Podstandardní vybavení, vedlejší stavby ve špatném technickém stavu, minimální venkovní úpravy		
K <sub>6</sub>	Úprava dle úvahy znalce		Řadový rodinný dům, starší prodej		
Celková sjednaná cena			2 190 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 3062/2023 - 706	Datum	17/05/2023
K <sub>0</sub>	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K <sub>1</sub>	Úprava dle polohy stavby	Stavba v sousední obci Mikulčice, okrajová část obce			
K <sub>2</sub>	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 231,0 m <sup>2</sup>			
K <sub>3</sub>	Úprava dle technického stavu	Objekt ve špatném technickém stavu vyžadující rekonstrukci			
K <sub>4</sub>	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha stavby hlavní 178,0 m <sup>2</sup>			
K <sub>5</sub>	Úprava dle příslušenství	Podstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, minimální venkovní úpravy			
K <sub>6</sub>	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně sotojící rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			1 500 000,00 Kč		

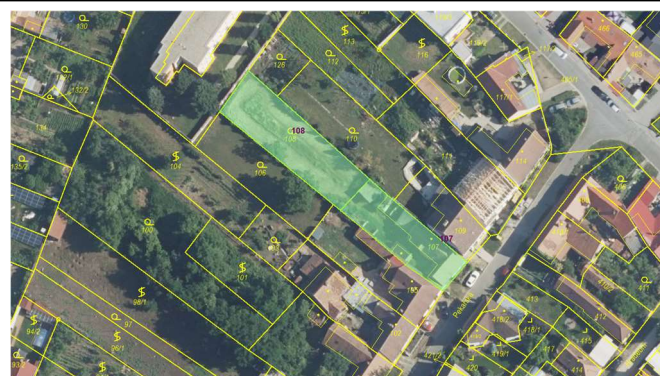


Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 3962/2023 - 706	Datum	26/06/2023
K <sub>0</sub>	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K <sub>1</sub>	Úprava dle polohy stavby	Stavba v sousední obci Mikulčice, v centru obce			
K <sub>2</sub>	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 1.283,0 m <sup>2</sup>			
K <sub>3</sub>	Úprava dle technického stavu	Novější objekt ve špatném technickém stavu			
K <sub>4</sub>	Úprava dle velikosti objektu	Částečně dvoupodlažní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží 325,0 m <sup>2</sup>			
K <sub>5</sub>	Úprava dle příslušenství	Podstandardní vybavení, vedlejší stavby ve zhoršeném technickém stavu, minimální venkovní úpravy			
K <sub>6</sub>	Úprava dle úvahy znalce	Řadový rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			3 850 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 5	Zdroj	KN - V - 8473/2023 - 706	Datum	31/12/2023
K <sub>0</sub>	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K <sub>1</sub>	Úprava dle polohy stavby		Stavba ve stejné obci, poloha v centru obce		
K <sub>2</sub>	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 960,0 m <sup>2</sup>		
K <sub>3</sub>	Úprava dle technického stavu		Objekt ve velmi špatném technickém stavu vyžadující kompletní rekonstrukci		
K <sub>4</sub>	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt, celková zastavěná plocha stavby hlavní 173,0 m <sup>2</sup>		
K <sub>5</sub>	Úprava dle příslušenství		Podstandardní vybavení, vedlejší stavby ve špatném technickém stavu, minimální venkovní úpravy		
K <sub>6</sub>	Úprava dle úvahy znalce		Řadový rodinný dům		
Celková sjednaná cena			2 630 000,00 Kč		



#### 4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovité věci je provedeno metodou přímého porovnání s databází uskutečněných prodejů obdobných rodinných domů ve stejné obci. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m<sup>2</sup> zastavěné plochy staveb, případně zastavěné plochy všech obytných podlaží u vícepodlažních objektů. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných staveb ve stejné obci případně sousední obci získané z katastru nemovitostí.

Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze zpracovatele, pro oceňované nemovité věci byly určeny následující:

K<sub>1</sub> - koeficient úpravy dle polohy - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, všechny uvedené příklady se nacházejí ve stejné obci, případně sousední obci obdobné velikosti, vyhodnocuje se dopravní dostupnost jednotlivých lokalit, dostupnost hromadné dopravy a občanského vybavení, které je převážně situované v centrech obcí. V neposlední řadě je v rámci polohy vyhodnocen také vliv okolní zástavby.

$K_2$  - koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, všechny uvedené příklady mají stejnou možnost napojení na inženýrské sítě, tedy možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě v obci. Do velikosti pozemků se zohledňuje jak celková plocha pozemků, tak také poměr mezi zastavěnou plochou a celkovou plochou. Všechny pozemky pod stavbami v uvedených příkladech jsou v územním plánu obce vedeny obdobně jako plochy bydlení.

$K_3$  - koeficient úpravy dle technického stavu - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, posuzovaný objekt je ve špatném technickém stavu, jsou předpokládány zásadnější investice, dům je možno ke dni ocenění trvale obývat. Uvedené příklady jsou stavby v lepším i horším technickém stavu, v době prodeje převážně před rekonstrukcí nebo po částečné rekonstrukci. Technickým stavem se rozumí celkový stav objektu, jelikož u příkladů nelze zjišťovat drobné závady a případné lokální poruchy. Hlavním faktorem je tedy předpokládaná další životnost staveb a případná nutnost investic do renovace objektů.

$K_4$  - koeficient úpravy dle velikosti objektu - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou převážně většího rozsahu než oceňovaná stavba, co se obytných ploch týká. Jelikož je měrnou jednotkou pro porovnání zastavěná plocha obytných podlaží staveb, jejich absolutní velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem, klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně. Jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu naopak snížena. Většina uvedených příkladů jsou přízemní stavby zastřešené sedlovými střechami, bez obytných podkroví.

$K_5$  - koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako zpevněné plochy nebo oplocení pozemků, vybavením pak technické vybavení stavby. Posuzovaná stavba má příslušenství v podobě vedlejších staveb ve špatném technickém stavu, části oplocení pozemku a zpevněných ploch, stejně jako většina uvedených příkladů. Stavba je podstandardně vybavena, uvedené příklady vybaveny různě.

$K_6$  - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto konkrétním případě je provedena úprava cen u prodejů staršího data vlivem změny cen staveb. Dále je v tomto koeficientu zohledněno, zda se jedná o řadovou zástavbu, případně na trhu atraktivnější samostatně stojící objekty. Předmětem ocenění je prodej pouze podílu na nemovité věci, toto má na trhu negativní vliv na dosažitelnou cenu.

Určení ceny rodinného domu č.p. 185 včetně příslušenství v k.ú. Lužice u Hodonína metodou porovnání												
Označení	Cena Kč	Plocha m <sup>2</sup>	K <sub>0</sub>	JC <sub>R</sub> Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	JC <sub>U</sub> Kč/m <sup>2</sup>	
Prodej č. 1	1 477 866,67	175,0	1,00	8 444,95	1,00	1,00	1,05	1,03	1,00	1,10	10 046,54	
Prodej č. 2	2 190 000,00	192,0	1,00	11 406,25	1,03	0,99	1,10	1,04	1,01	1,00	13 438,87	
Prodej č. 3	1 500 000,00	178,0	1,00	8 426,97	1,03	1,00	1,00	1,03	1,02	0,95	8 663,02	
Prodej č. 4	3 850 000,00	325,0	1,00	11 846,15	1,00	0,90	1,05	1,10	1,00	1,00	12 314,08	
Prodej č. 5	2 630 000,00	173,0	1,00	15 202,31	0,98	0,92	1,10	1,03	1,01	0,90	14 116,19	
Průměr základních upravených jednotkových cen											Kč/m <sup>2</sup>	11 715,74
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny											Kč/m <sup>2</sup>	2 058,87
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05												Vyhovuje
Celková zastavěná plocha nadzemních podlaží											m <sup>2</sup>	100,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání											Kč	965 700,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání											Kč	1 377 500,00
<b>Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání</b>											<b>Kč</b>	<b>1 171 600,00</b>
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku											
Plocha	Celková zastavěná plocha všech nadzemních podlaží staveb hlavních											
K <sub>0</sub>	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K <sub>0</sub> = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky											
JC <sub>R</sub>	Jednotková cena po redukcí objektivizačním koeficientem na pramen ceny											
JC <sub>U</sub>	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J C_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$											
K <sub>1</sub>	Koeficient úpravy dle polohy stavby											
K <sub>2</sub>	Koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku											
K <sub>3</sub>	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby											
K <sub>4</sub>	Koeficient úpravy dle velikosti objektu											
K <sub>5</sub>	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby											
K <sub>6</sub>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											

Obvyklá cena posuzované nemovité věci, tedy rodinného domu včetně příslušenství se dle metody porovnání ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 965.700,00 Kč až 1.377.500,00 Kč, obvyklá cena je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 1.171.600,00 Kč, za podíl velikosti id. 1/2 tedy 585.800,00 Kč.

#### 4.3. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je zjištěna podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Ocenění provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2024.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

#### 4. 3. 1. Ocenění pozemků dle § 3 a 4

##### Údaje pro ocenění

Druh pozemků: zastavěná plocha a nádvoří  
Celková výměra pozemku: 211,0 m<sup>2</sup>

##### Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 1117			
Obec			Lužice
Katastrální území			Lužice u Hodonína
Kraj			Jihomoravský kraj
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2023		2 900
Základní cena	Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC <sub>v</sub> (Kč/m <sup>2</sup> )		2193
Plocha pozemků	P (m <sup>2</sup> )		211
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku
			Hodnota znaku
<b>Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2</b>			
O <sub>1</sub>	Velikost obce	II.	2001 - 5000 obyvatel
O <sub>2</sub>	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce
O <sub>3</sub>	Poloha obce	II.	Sousedí s Hodonínem
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční a autobusová zastávka
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost
Základní cena stavebního pozemku	ZC = ZC <sub>v</sub> *O <sub>1</sub> *O <sub>2</sub> *O <sub>3</sub> *O <sub>4</sub> *O <sub>5</sub> *O <sub>6</sub>		ZC
			1009
<b>Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1</b>			
P <sub>1</sub>	Situace na dílčím trhu	III.	Poptávka je vyšší než nabídka
P <sub>2</sub>	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek jehož součástí je stavba
P <sub>3</sub>	Změny v okolí	II.	Stabilizované území
P <sub>4</sub>	Vliv právních vztahů	I.	Prodej podílu
P <sub>5</sub>	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů
P <sub>6</sub>	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně
P <sub>7</sub>	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se
P <sub>8</sub>	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se
P <sub>9</sub>	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se
Index trhu	I <sub>T</sub> = P <sub>6</sub> * P <sub>7</sub> * P <sub>8</sub> * P <sub>9</sub> * (1+EP <sub>1</sub> )		I <sub>T</sub>
			0,9800
<b>Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2</b>			
P <sub>1</sub>	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití
P <sub>2</sub>	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost pozemku do 15%, ostatní orientace
P <sub>3</sub>	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky
P <sub>4</sub>	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma
P <sub>5</sub>	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání
P <sub>6</sub>	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů
Index omezujících vlivů pozemku	I <sub>0</sub> = 1+EP <sub>1</sub>		I <sub>0</sub>
			1,0000
<b>Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3</b>			
P <sub>1</sub>	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel
P <sub>2</sub>	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba
P <sub>3</sub>	Poloha pozemku v obci	II.	Navazuje na střed obce
P <sub>4</sub>	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci
P <sub>5</sub>	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vybavenost obce je dostupná
P <sub>6</sub>	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Zpevněný příjezd, parkování na pozemku
P <sub>7</sub>	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m od pozemku
P <sub>8</sub>	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby
P <sub>9</sub>	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí
P <sub>10</sub>	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost
P <sub>11</sub>	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů
Index polohy	I <sub>P</sub> = P <sub>1</sub> * (1+EP <sub>1</sub> )		I <sub>P</sub>
			1,0800
Cena pozemku celkem	CP = ZC * I <sub>T</sub> * I <sub>0</sub> * I <sub>P</sub> * P		CP (Kč)
			225 332,30

#### 4. 3. 2. Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství

Druh stavby: zděný dům, smíšené zdivo, nepodsklepená stavba, valbová střecha  
Zastavěná plocha: 100,0 = 100,0 m<sup>2</sup>  
Celkový obestavěný prostor objektu: 100,0 \* 2,8 + 76,0 \* 2,6 \* 0,5 + 24,0 \* 2,4 \* 0,5 = 407,6 m<sup>3</sup>

#### Ocenění rodinného domu dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 185 na pozemku parcelní číslo 1117				
Obec		Lužice		
Katastrální území		Lužice u Hodonína		
Kraj		Jihomoravský kraj		
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí ČR 2023	2 900		
Základní cena	příloha č. 24, tab. 1 ZC Kč/m <sup>3</sup>	4 339,00		
Obestavěný prostor	OP (m <sup>3</sup> )	407,60		
Konstrukce a vybavení rodinných domů, tab. č. 2, příloha č. 24 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
V <sub>1</sub>	Druh stavby	II.	Dvojdomek/dům řadový	-0,01
V <sub>2</sub>	Provedení obvodových stěn	I.	Na bázi dřevních hmot/smíšené nebo kamenné	-0,08
V <sub>3</sub>	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
V <sub>4</sub>	Podlažnost	I.	Hodnota 1	0,00
V <sub>5</sub>	Napojení na sítě	IV.	Přípojka elektro, voda a kanalizace	0,04
V <sub>6</sub>	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
V <sub>7</sub>	Základní příslušenství v RD	II.	Částečné/úplné podstandardní provedení	-0,05
V <sub>8</sub>	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
V <sub>9</sub>	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
V <sub>10</sub>	Vedlejší stavby	III.	Standardní příslušenství, stavby do 25m <sup>2</sup>	0,05
V <sub>11</sub>	Pozemky ve funkčním celku	I.	Bez pozemku nebo do 300m <sup>2</sup>	-0,01
V <sub>12</sub>	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
V <sub>13</sub>	Stavebně technický stav	IV.	Stavba ve špatném stavu	0,65
s	Koeficient úpravy na stáří	s = 1 - 0,005 * stáří stavby v rocích		80
		I <sub>V</sub> = (1+EV <sub>1</sub> ) * (V <sub>13</sub> * s)		I <sub>V</sub>
				<b>0,3354</b>
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
Index trhu dle pozemku	I <sub>T</sub> = P <sub>6</sub> * P <sub>7</sub> * P <sub>8</sub> * P <sub>9</sub> * (1+EP <sub>1</sub> )		I <sub>T</sub>	<b>0,9800</b>
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
Index polohy dle pozemku	I <sub>P</sub> = P <sub>1</sub> * (1+EP <sub>1</sub> )		I <sub>P</sub>	<b>1,0800</b>
<b>Cena stavby</b>	CP = ZC * I <sub>V</sub> * OP * I <sub>T</sub> * I <sub>P</sub>		CB <sub>P</sub> (Kč)	<b>627 822,27</b>

#### 4. 3. 3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 3 a 4 Stavební pozemek	Lužice u Hodonína	1/2	112 666,15
§ 35 Rodinný dům	Lužice u Hodonína	1/2	313 911,14
<b>Zjištěná cena podílu na nemovité věci celkem (zaokrouhleno)</b>			<b>426 580,00</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění je podíl velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1420, tedy na pozemku parcelní číslo 1117, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín, ke dni ocenění, tedy k 30. 04. 2024.

**Obvyklá cena podílu na nemovité věci ke dni ocenění činí 585.800,00 Kč.**

Cena zjištěná podílu na nemovité věci ke dni ocenění činí 426.580,00 Kč.



## **5. 2. Interpretace výsledků analýzy**

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, rodinných domů před rekonstrukcí, byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě, ke dni ocenění. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s rozsahem staveb. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných skutečností tak, aby co nejvíce odpovídali oceňovaným nemovitým věcem v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovité věci nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.

Předmětem ocenění je podíl na rodinném domě včetně příslušenství v obci, která leží v těsné blízkosti města Hodonína na hranici se Slovenskem. Rodinné domy v obdobném technickém stavu, tedy zhoršeném stavu vyžadující rekonstrukci, jsou v místě běžně obchodovány. Objekt je součástí řadové zástavby, z minimální plochou pozemku, zároveň vyžaduje investice do komplexní rekonstrukce. Příslušenství domu tvoří vedlejší stavby, které jsou spíše zátěží pozemku. Jedná se pouze o podíl na nemovité věci, který je obecně na trhu hůře zpeněžitelný.

## **5. 3. Kontrola postupu**

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovité věci z veřejně dostupných databází, kriticky vyhodnotil informace poskytnuté vlastníkem stavby, a sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě v daném časovém intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzované nemovité věci. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tři příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

## **5. 4. Podmínky správnosti závěru**

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

## 6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu podílu velikosti id. 1/2 na posuzované nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1420, tj. na pozemku parcelní číslo 1117, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

**585.800,00 Kč**

Slovy: pětsetosmdesátpěttisícsmsetkorun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

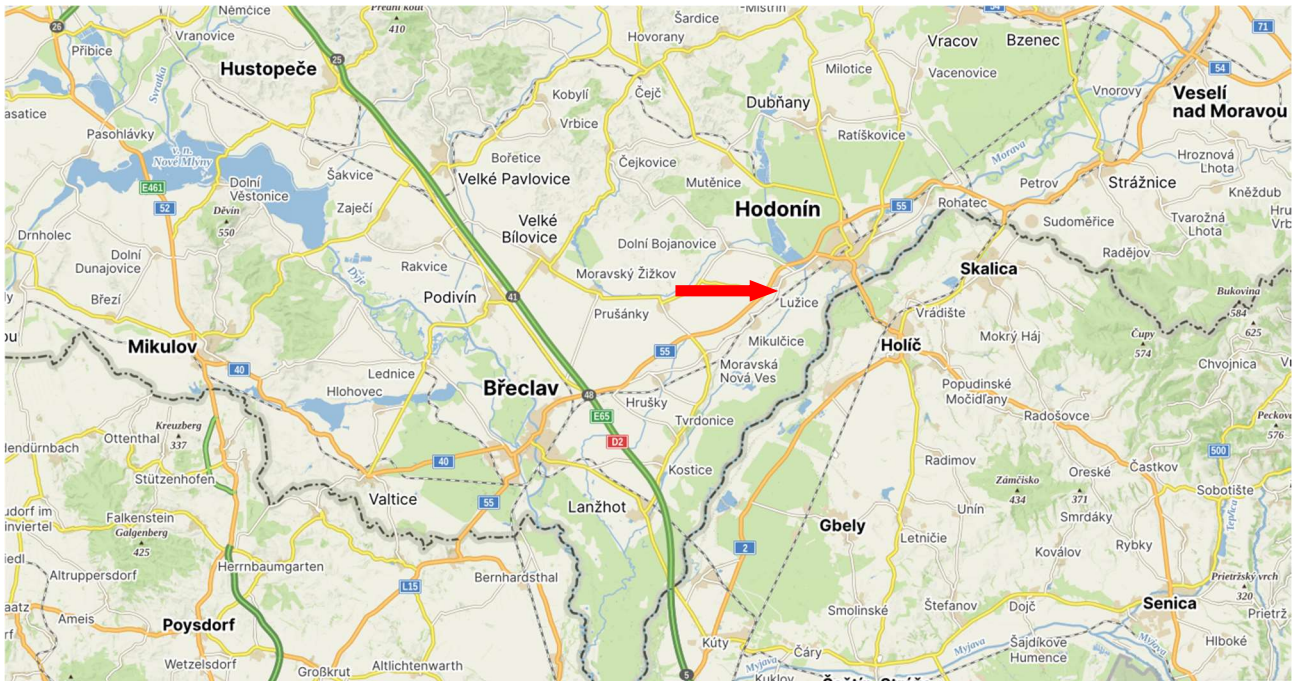
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 037182/2024.

V Brně dne 16. 05. 2024

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

## 7. Přílohy znaleckého posudku č. 037182/2024

### 7.1. Mapové podklady



Umístění oceňované nemovité věci v mapě širšího okolí.



Umístění oceňované nemovité věci v mapě obce.





Kopie katastrální mapy dle [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) podložená ortofotem, s pozemkem parcelní číslo 1117, jehož součástí je rodinný dům č.p. 185 v katastrálním území Lužice u Hodonína, obci Lužice, okrese Hodonín.

## 7. 2. Fotodokumentace

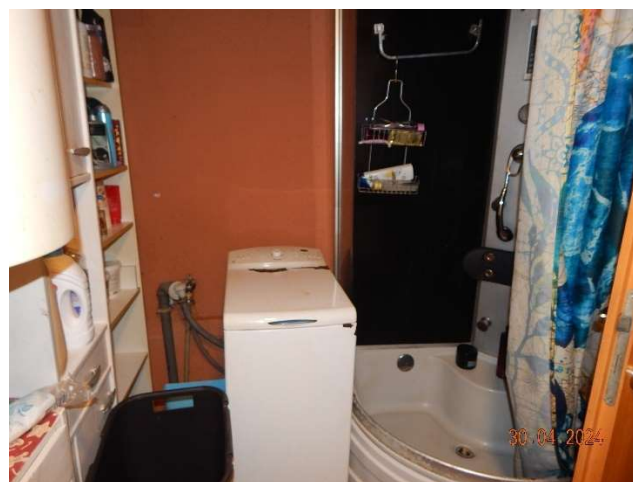
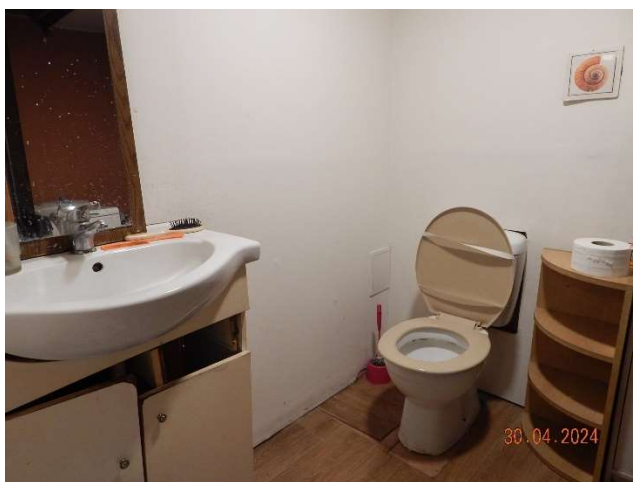


Pohled na rodinný dům č.p. 185 a samotný vstup do objektu z nádvoří před domem v obci Lužice, okrese Hodonín.

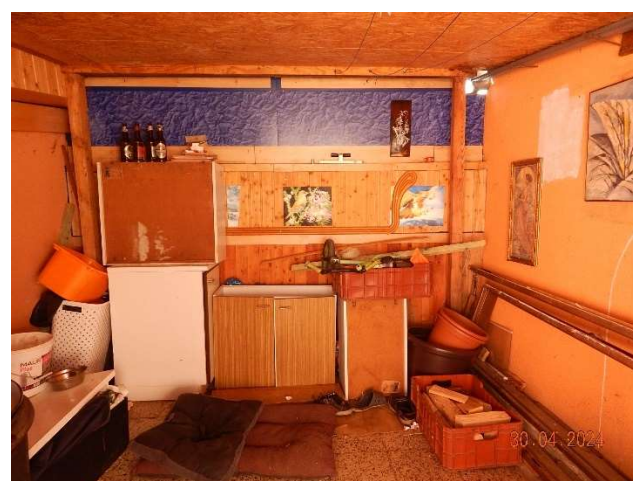




Jednoduchá kuchyňská linka v rodinném domě č.p. 185; příklad lokálního vytápění kamny na tuhá paliva v obytných pokojích.



Koupelna vybavená umyvadlem, WC a sprchovým koutem, ve které je umístěný také elektrický bojler pro ohřev TUV.



Vedlejší stavby povahou garáže a kůlny, vedlejší stavby ve špatném technickém stavu.

Zbytek fotodokumentace uložen v archivu znalce.

### 7. 3. Výpis z katastru nemovitostí

#### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586358 Lužice

Kat.území: 689343 Lužice u Hodonína List vlastnictví: 1420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 11:38:04. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hodonín V-4076/2023-706

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Vašek Miroslav, Růžová 185/10, 69618 Lužice, RČ/IČO:

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

Povinnost k

Vašková Milada, Růžová 185/10, 69618 Lužice, RČ/IČO:

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1117

o Změna číselování parcel

Povinnost k

Parcela: 1117

Plochy a uposrznění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2141/1988 kupní ze dne 5.8.1988, registrováno dne 5.8.1988.

POLVZ:16/1989 Z-3600016/1989-706

RČ/IČO:

o Smlouva darovací ze dne 04.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2016 13:20:10. Zápis proveden dne 13.07.2016.

RČ/IČO:

V-5737/2016-706

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

#### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586358 Lužice

Kat.území: 689343 Lužice u Hodonína List vlastnictví: 1420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 11:38:04. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hodonín V-4076/2023-706

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Malíková Veronika, Růžová 185/10, 69618 Lužice

SJM Vašek Miroslav a Vašková Milada, Růžová 185/10, 69618 Lužice

SJM = společně jměni manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

1117

Výměra[m2] Druh pozemku

211 zastavěná plocha a

nádvoří

Součástí je stavba: Lužice, č.p. 185, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1117

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Závazek k právu zákonné

k zajištění pohledávky:

Existující, neurčené daně evidované ke dni 29.06.2023 v celkové výši 127.345 Kč a

jejich příslušenství

k podílu 1/2 v SJM, povinná: Milada Vašková, r.č.: [redacted]

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody

98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Vašek Miroslav a Vašková Milada, Růžová 185/10, 69618

Lužice, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: 1117

Listina

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro

Jihomoravský kraj, ÚřP v Hodoníně č.j.-3331717/2023 /3010-00540-710989 ze dne

29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 11:38:04. Zápis proveden

dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hodonín

Pořadí k 29.06.2023 11:38

V-4076/2023-706

Související zápis

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro

Jihomoravský kraj, ÚřP v Hodoníně č.j.-3331717/2023 /3010-00540-710989 ze dne

29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 11:38:04. Zápis

proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hodonín

V-4076/2023-706

Související zápis

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro

Jihomoravský kraj, ÚřP v Hodoníně č.j.-3331717/2023 /3010-00540-710989 ze dne

29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 11:38:04. Zápis

proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hodonín

V-4076/2023-706

Související zápis

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro

Jihomoravský kraj, ÚřP v Hodoníně č.j.-3331717/2023 /3010-00540-710989 ze dne

29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 11:38:04. Zápis

proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Hodonín

V-4076/2023-706

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 2

