

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17138

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Jevišovka

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Jevišovka, k.ú. Jevišovka
Adresa nemovité věci: č.p. 9, 691 83 Jevišovka

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Brno-město, JUDr. Vít Novozámský, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Bratislavská 73, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 056 EX 9719/09 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****1 155 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.11.2018

Stav ke dni:

15.11.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 15.11.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 555 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Jevišovka, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 556 (zahrada), vše v kat. území Jevišovka, obec Jevišovka, část obce Jevišovka, okres Břeclav, zapsáno na LV 448.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Víta Novozámského o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.10.2018 pod č.j. 056 EX 9719/09-111.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.11.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Oznámení o ohledání nemovité věci ze dne 15.10.2018.

Informace od povinné.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Jevišovka se nachází v Jihomoravském kraji, cca 18 km severozápadně od města Mikulov a cca 6 km východně od města Hrušovany nad Jevišovkou. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna, prodejna se smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňované nemovité věci se nachází v centrální zastavěné části obce Jevišovka č.p. 9.

Zastávka autobusu „Jevišovka“ se nachází cca 300 m od oceňovaných nemovitých věcí.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
12/24	Obec Jevišovka, č. p. 98, 69183 Jevišovka	
12/1	Obec Jevišovka, č. p. 98, 69183 Jevišovka	

Celkový popis

Jedná se o řadový, vnitřní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a opadává. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Stáří budovy je cca 90 let. Okna domu jsou dřevěná dvojitá a dřevěná jednoduchá. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Vrata průjezdu jsou dřevěná dvoukřídlá. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné a zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V domě se nachází 2 byty. Jeden byt je dispozičně řešen jako 2+1 a stává se z pokoje (19,97 m²), pokoje (20,84 m²), kuchyně (13,14 m²), chodby (11,32 m²) a průjezdu (19,53 m²). Druhý byt je řešen jako 1+kk a stává se z pokoje (14,81 m²) a chodby + kuchyně (6,90 m²). Podlahy jsou betonové pokryté keramickou dlažbou a prkny. Dům je neobývaný. Dům je ve špatném stavu, určený k celkové rekonstrukci a modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a studny. Přípojka vodovodu, kanalizaci a plynovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 555 stojí stavba rodinného domu č.p. 9. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 914 m². Pozemek parc. č. 556 navazuje na stavební pozemek parc. č. 555 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 1 587 m². Pozemky jsou mírně svažité k jihovýchodu, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným a zděným plotem. Na pozemcích se nachází porosty, studna a zděný, nepodsklepený chlév a hospodářská budova. Konstrukce hospodářské budovy je zděná. Střecha budovy je sedlová. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 12/24 ze severozápadu a přes pozemek parc. č. 12/1 z jihovýchodu. Oba pozemky jsou ve vlastnictví obce Jevišovka.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, chlév a hospodářská budova. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 7.11.2018 za účasti povinné. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: - vysoké riziko povodně (území tzv. 20-leté vody)	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jevišovka

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 9 Jevišovka

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jevišovka

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Jevišovka, zdroj: www.sreality.cz - ID: 170032			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Jevišovka. Celková plocha pozemku je 859 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,84	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	859	582,07	0,76	441,27

Název:	Drnholec, zdroj: www.sreality.cz - ID: 00159			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Drnholec. Celková plocha pozemku je 1 968 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 080 000	1 968	548,78	0,77	423,46

Zjištěná průměrná jednotková cena	432,37 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	555	914	432,00	1 / 1	394 848
zahrada	556	1 587	432,00	1 / 1	685 584
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 080 432
riziko povodně			* 0,90	=	972 388,80
Celková výměra pozemků			2 501	Hodnota pozemků celkem	972 389

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 9 Jevišovka

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 501,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.


Postup výpočtu


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.


Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Nový Přerov		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nový Přerov. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 869 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 309 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 869,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 180031	Upravená cena 1 143 563 Kč
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,07		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient K_C		
1 250 000 Kč	0,91		

Název:	Rodinný dům Hrušovany nad Jevišovkou		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Hrušovany nad Jevišovkou. Jedná se o přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 402 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je lokální plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské budovy. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	402,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: V1308Z023	Upravená cena 1 296 084 Kč
K2 Velikosti objektu	1,08		
K3 Poloha	0,80		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,21		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient K_C		
1 450 000 Kč	0,89		

Název:	Rodinný dům Hrabětice	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Hrabětice. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 580 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	2 580,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: D1272Z033</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 490 000 Kč	0,78	1 165 240 Kč

Název:	Rodinný dům Šanov	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Šanov. Jedná se o rohovou, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 803 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 220 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	803,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1902</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,75	
K7 Vliv pozemku	1,17	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 750 000 Kč	0,88	1 531 786 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 143 563 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 284 168 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 531 786 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			1 284 168 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 284 168
riziko povodně	* 0,90	=	1 155 751,20
Výsledná porovnávací hodnota			1 155 751 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Jevišovka

972 388,80 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 9 Jevišovka

1 155 751,20 Kč

Porovnávací hodnota

1 155 751 Kč

Hodnota pozemku

972 389 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 32 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

1 155 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostopadesátpěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 555 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Jevišovka, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 556 (zahradka), vše v kat. území Jevišovka, obec Jevišovka, část obce Jevišovka, okres Břeclav, zapsáno na LV 448.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, chlév, hospodářská budova.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.155.000,- Kč**.

IV. Známa věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 15.11.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17138 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 448	14
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1