

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3124/2013

o ceně nemovitostí v katastrálním území Jaroslavice, obec Jaroslavice, okres Znojmo:
rodinného domu č.p. 308 na pozemku parc. č. 791,
s pozemkem parc. č. 791, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitostí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1692/07

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář
Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 14. října 2013

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 14. října 2013 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** není

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky
č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb.,
vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb.
a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **006 EX 1692/07-107** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitosti ve vlastnictví povinného pana Františka Kolínského. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 14. října 2013.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 222 vyhotovený dne 11.9.2013 pro k.ú. Jaroslavice:

A: Vlastník:

Kolínský František, Bažantní 308, 671 28 Jaroslavice

B: Nemovitosti: Parcela: **791** - 232 m² zastavěná plocha a nádvoří

Stavba: **Jaroslavice, č.p. 308** – bydlení, na parcele 791

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

Nářízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zástavní právo exekutorské

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Jaroslavice z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14. října 2013. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan František Kolínský neumožnil přístup do objektu (nepřevzal si doporučenou zásilku s oznámením o provedení místního šetření).

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 308 na pozemku parc. č. 791
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 791
- Pozemek parc.č. 791 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m²

Nemovitost se nachází v obci Jaroslavice, na ulici Bažantní, číslo popisné 308. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena staršími rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	obec
Počet obyvatel:	1 267
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami :	Širší nabídka
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U západního okraje obce
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na komunikaci před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový koncový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Veřejný vodovod (vodoměrná šachta před domem)
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná kanalizace

	(kanalizace v obci byla právě dokončena)
Elektrická síť:	230V (připojen vzdušný kabel)
Plyn:	Zaveden (hl. uzávěr ve fasádě)
Telefon:	Pravděpodobně nezaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Koeficient polohy K5 je uvažován ve výši 0,85.

Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Jaroslavice, na ulici Bažantní, číslo popisné 308. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový koncový, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Výměry domu a materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny částečně při místním šetření a částečně z katastrální mapy, fotomapy a odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům řadový koncový
Půdorys	Do tvaru L
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Zatepleno polystyrenem (neodborně), chybí omítka
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový koncový, vstupní fasáda je orientována k jihozápadu.

Půdorys domu je do tvaru L, na jihozápadní křídlo v uliční frontě navazuje bývalá vedlejší stavba, z které zbyly jen obvodové zdi (je k demolici – bez zastřešení, bez stropu). Podle katastrální mapy a fotomapy je směrem do dvora provedena přístavba pravděpodobně verandy, další případné vedlejší stavby nebylo možné podle fotomapy rozpoznat. U domu je jen dvůr. Při místním šetření bylo zjištěno, že s domem je pravděpodobně užívána i zahrada sousedící se zastavěnou plochou, která je ve vlastnictví obce Jaroslavice – parc.č. 792, LV 10001.

Dle obhlídky zvenčí a dle odborného odhadu byla prováděna jen základní údržba, bez zásadních modernizací.

Dům je zděný, předpokládaná průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou. Krov dřevěný, krytina z pálených tašek. Fasáda je zateplena (neodborně, pravděpodobně nestabilizovaným polystyrenem, tl. 5 cm), klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod, zemní plyn a pravděpodobně na veřejnou kanalizaci. (Kanalizace v obci byla právě dokončena.)

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	Dům je pravděpodobně bez zásadních modernizací.
Zjištěné závady	- Bylo provedeno zateplení fasády, ale neodborně, chybí vnější omítka - Střešní krytina je ve zhoršeném stavu, chybí žlaby na SZ křídle
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, rozměry byly zjištěny částečně při místním šetření, částečně z katastrální mapy.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	JZ křídlo	7,12	5,30	2,90	37,74	109,43
	SZ křídlo	12,10	5,95	2,90	72,00	208,79
	veranda vč. zastřešení	8,85	2,10	2,80	18,59	52,04
	Celkem 1.NP				128,33	370,26

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	7,12	5,30		37,74	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00

- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		66,05
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	12,10	5,95		72,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		126,00
Celkem zastřešení					192,05

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	128,33	370,26
zastřešení		192,05
Celkem	128,33	562,31

Užitná plocha domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží - vynásobením koeficientem 0,8.

Část	Zastavěná plocha (m²)	koeficient	Užitná plocha (m²)
1.NP	128,33	0,8	102,66
Celkem zaokrouhleno			103,00

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 3 písm. c/ vyhlášky č. 137/1998 Sb.:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení,
- objekt nemá více než tři byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN13								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	A nepodsklepený		
Střecha						sklonitá bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky				ZC'	Kč/m³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				Kpod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad				ZC	Kč/m³	2 290,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	562,31		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K5	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)				Ki	-	CZ-CC:	111	2,146
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu, bez parapetů	P	0,00900	100	0,00900	0,46	0,00414

7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	zatepelné (neodborně), chybí omítka	P	0,02800	100	0,02800	0,46	0,01288
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	betonové	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední - kotel na ZP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230V	P	0,04300	100	0,04300	0,46	0,01978
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	průtokový ohřívač	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zaveden ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sporák na ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,90180
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,90180
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 766,99
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				83
Opotřebení - odborný odhad			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				2 118 216,15
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 118 216,15
Odpočet na opotřebení 65,00 %			O	Kč				-1 376 840,50
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				741 375,65
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč				741 375,65

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem, podle fotomapy jsou menšího rozsahu (zpevněné plochy ve dvoře, plot).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 10 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.2.2008			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	741 375,65	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	741 375,65	

Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	25 948,15

2.4 Pozemky

Pozemky stavební jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz (říjen - listopad 2013).

Porovnávání nemovitosti:

Prodej, pozemek pro bydlení, 948 m²

Celková cena: 284 400 Kč za nemovitost

Cena za m²: 300 Kč za m²

Adresa: Krhovice

Datum aktualizace: 28.08.2013

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 948 m²

Prodáme stavební parcelu v obci Krhovice, okr. Znojmo. Jedná se o stavební pozemek pro stavbu rodinného domu o rozloze 948 m². Voda na hranici pozemku, elektřina a kanalizace 60 m.



Prodej, pozemek pro bydlení, 1 040 m²

Celková cena: 416 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 400 Kč za m²

Adresa: Dyje

Datum aktualizace: 26.09.2013

Plocha pozemku: 1 040 m²

K prodeji nabízíme stavební pozemek v obci Dyje, cca 5km od Znojma. Pozemek o rozloze 1040 m² se nachází v centru obce Dyje. Příjezd po asfaltové komunikaci, veškeré IS na hranici pozemku. Na pozemku jsou v současné době ovocné stromy.



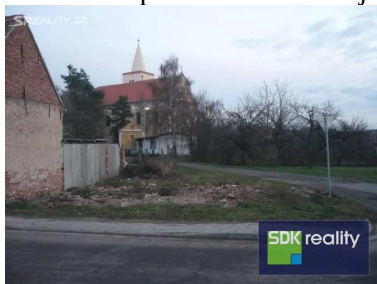
Prodej, pozemek pro bydlení, 271 m²**Celková cena: 160 000 Kč za nemovitost****Cena za m²: 591 Kč za m²****Adresa: Vrbovec**

Datum aktualizace: 30.09.2013

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 271 m²

Na prodej stavební pozemek 271m² v obci Vrbovec, okres Znojmo. Pozemek se nachází ve středu obce, o celkové rozloze 271 m². Veškeré sítě jsou před pozemkem. Je rovinatý, vhodný pro stavbu rodinného domu nebo pro výstavbu určenou k podnikání. V obci je veškerá vybavenost.



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení v obdobných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 300 - 591 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
791	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	232	400,00	92 800,00
Celkem parcely					92 800,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)
Rodinný dům č.p. 308	741 375,65
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	25 948,15
<i>Stavby celkem</i>	767 323,80
<i>Pozemky :</i>	
791	92 800,00
<i>Pozemky celkem</i>	92 800,00
Celkem	860 123,80
Celkem po zaokrouhlení	860 120,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz (říjen - listopad 2013).

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty - realizované prodeje:

Prodej, dům rodinný, 92 m²

Celková cena: 450 000 Kč za nemovitost 4 891 Kč/m²

Adresa: Strachotice

Datum aktualizace: 23.09.2013

Podlaží počet: 1

Plocha užitná: 92 m²

Plocha pozemku: 962 m²

Sklep: Ano

K prodeji řadový rodinný dům 3+1 v obci Strachotice. Vjezd do domu je možný přes průjezd, následuje uzavřený dvůr s hospodářskými místnostmi a zahradou. Celková plocha pozemku je 962 m². V domě je zavedena elektřina a plyn, voda je z vlastní studny a obecní vodovod možno připojit. Vytápění je plynové.



Prodej, dům rodinný, 80 m²

Celková cena: 499 000 Kč za nemovitost 6 238 Kč/m²

Adresa: Borotice

Datum aktualizace: 13.09.2013

Plocha užitná: 80 m²

Plocha pozemku: 691 m²

Sklep: Ano

Garáž: Ano

K prodeji rodinný dům 3+1 s garáží v Boroticích. Jedná se o přízemní, nepodsklepený dům v klidné ulici obce. Obytná část se skládá z kuchyně s jídelnou – 12 m², tři pokoje – 22, 16, 13 m², koupelna s vanou, suché WC. Ve dvoře jsou hospodářské místnosti. Dům je připojen na veřejný vodovod, elektřinu, přípojka plynu je před domem, odpad je sveden do jímky. Vše je plně funkční, ale modernizace je nutná. K domu patří také zahrada – 316 m². Celková plocha pozemku je 691 m².



Prodej, dům rodinný, 322 m²

Celková cena: 550 000 Kč za nemovitost 6 875 Kč/m²

Adresa: Krhovice

Datum aktualizace: 16.11.2013

Budova: Cihlová

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 100 m²

Plocha užitná: 80 m²

Plocha pozemku: 322 m²

K prodeji rodinný dům 3+1 v Krhovicích, okres Znojmo. Nemovitost stojí v zástavbě rodinných domů, je přízemní, nepodsklepená, sedlová střecha. Dispozice domu: kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, chodba, koupelna a WC. Na dům navazuje dvorek se zahradou kde se nachází sklípek a dílna. Nemovitost vytápěna elektrickými přímotopy, rozvod vody teplé a studené z elektr. bojleru. Podlahy jsou částečně prkenné a betonové.



Prodej, dům rodinný, 75 m²

Celková cena: 650 000 Kč za nemovitost 8 667 Kč/m²

Adresa: Krhovice

Datum aktualizace: 11.11.2013

Podlaží počet: 1

Plocha užitná: 75 m²

Plocha pozemku: 297 m²

Prodej udržovaného rodinného domu o velikosti 2+1, s možností využití podkroví, v obci Krhovice, okres Znojmo. V domě je zavedena elektřina, voda, plyn. Vytápění je plynové. Do domu se vchází vstupní chodbou, na kterou navazuje prostorná veranda, po levé straně jsou dva pokoje, kuchyň, komora, po pravé straně je koupelna, samostatné WC. K domu patří větší uzavřený dvůr. Dům je ve velice dobrém stavu udržovaný a suchý.



Porovnávací cena rodinného domu

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Jaroslavice	asi 4+1	ne	232	RD asi r. 1930. 1NP, půdorys do L, v podprůměrném stavu. Dvůr.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Strachotice	3+1	průjezd	962	RD řadový, 1PP+1NP. Okna dřev., WAW, kuchyň kamna na TP. Zahrada, sklady.
2	Borotice	3+1	ano	691	RD řadový, 1NP. Koupelna s vanou, suché WC. Ve dvůře sklady. Zahrada, Garáž.
3	Krhovice	3+1	ne	322	RD 1NP. Koupelna, WC, el. přímotopy, el. bojler, podl. prkna nebo beton. Dvůr - sklep, dílna.
4	Krhovice	2+1	ne	297	RD řadový, 1NP. ÚT-kotel na ZP. Koupelna, WC. Dvůr, sklady.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadova- ná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. re- dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příš- lušen- ství	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 891	0,90	4 402	1,00	1,03	1,01	1,05	1,04	1,02	1,16	3 795
2	6 238	0,90	5 614	1,01	1,00	1,02	1,05	1,03	1,02	1,14	4 925
3	6 875	0,90	6 188	1,00	1,03	1,00	1,10	1,01	1,07	1,22	5 072
4	8 667	0,90	7 800	1,00	1,03	1,00	1,09	1,00	1,06	1,19	6 555
Jednotková porovnávací cena										Kč	5 087
Užitná plocha										m²	103
Porovnávací cena										Kč	523 935
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	524 000

4. Práva a závady

Při místním šetření nebyl povinný přítomen, nebylo tedy možné ověřit, jestli nejsou nemovitosti zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 222 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	860 120,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	524 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	520 000,00 Kč

Slovy: pětsetdvacetisíckorunčeských

V Brně dne 19. listopadu 2013

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3124/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 19. listopadu 2013

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 222 – str. 1, 4, 5

Výřez z katastrální mapy a zakres katastrální mapy do fotomapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Rodinný dům – pohled z ulice



Jihozápadní křídlo domu



Bývalá vedlejší stavba



Severozápadní křídlo domu



Dvůr

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2013 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1692/07 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594199 Jaroslavice
Kat.území: 657531 Jaroslavice List vlastnictví: 222

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kolínský František, Bažantní 308, 67128 Jaroslavice	580114/0840	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
791	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Způsob ochrany	Na parcele
Jaroslavice, č.p. 308	bydlení			791

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
- Zástavní právo smluvní ze dne 5.11.1982, registrováno dne 5.1.1983 pohledávka ve výši 13 000,- Kč IČO 000 06 726 - okresní pobočka ve Znojmě Česká státní spořitelna, Václavské nám. 796/42, Nové Město, 11000 Praha Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 359/1982 POLVZ:13/1983 Z-6600013/1983-713 - Nařízení exekuce vyznačil KÚ pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo Kolínský František, Bažantní 308, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO: 580114/0840 Z-15480/2007-713 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 22Nc-4108/2007 -5 ze dne 03.12.2007. Právní moc ke dni 01.02.2008.; uloženo na prac. Znojmo Z-15480/2007-713 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Parcela: 791 Z-1828/2008-713 Stavba: Jaroslavice, č.p. 308 Z-1828/2008-713 Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město 006EX 1692-0914/2007 -15 ze dne 16.01.2008. Z-1828/2008-713 - Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova tř. 471/58, Třebíč, 674 01 Třebíč Kolínský František, Bažantní 308, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO: 580114/0840 Z-110/2011-713		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2013 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1692/07 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594199 Jaroslavice
 Kat.území: 657531 Jaroslavice List vlastnictví: 222
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

k zajištění pohledávky ve výši 5 136,66 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení
 den vzniku práva 9.2.2011

Československá obchodní banka, a. Parcela: 791 Z-4496/2013-713
 s., Radlická 333/150, Radlice, Stavba: Jaroslavice, č.p. 308 Z-4496/2013-713
 15057 Praha, RČ/IČO: 00001350

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 167 EX-14639/2010 -9 ze dne 09.02.2011.

Z-1870/2011-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 58 189,- Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení
 den vzniku práva 29.5.2012

PROFI CREDIT Czech, a.s., Parcela: 791 Z-4496/2013-713
 Klimentská 1216/46, Nové Město, Stavba: Jaroslavice, č.p. 308 Z-4496/2013-713
 11000 Praha, RČ/IČO: 61860069

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-21306/2012 -13 ze dne 29.05.2012.

Z-9168/2012-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 161 666,52 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení
 den vzniku práva 27.3.2013

Profidebt, s.r.o., Klimentská Parcela: 791 Z-4497/2013-713
 1216/46, Nové Město, 11000 Praha, Stavba: Jaroslavice, č.p. 308 Z-4497/2013-713
 RČ/IČO: 27221971

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-2021/2013 -18 ze dne 27.03.2013.

Z-4497/2013-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 923/1982 Kupní smlouva ze dne 19.10.1982, registrováno
 dne 2.10.1982.

POLVZ:4/1983

Z-6600004/1983-713

Pro: Kolínský František, Bažantní 308, 67128 Jaroslavice

RČ/IČO: 580114/0840

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1429/1992 Okresního soudu Znojmo ze dne
 29.10.1993,
 právní moc dne 19.11.1993.

POLVZ:5/1994

Z-6600005/1994-713

Pro: Kolínský František, Bažantní 308, 67128 Jaroslavice

RČ/IČO: 580114/0840

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2013 09:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1692/07 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594199 Jaroslavice
Kat.území: 657531 Jaroslavice List vlastnictví: 222
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.09.2013 09:25:23

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Jaroslavice



Mapa oblasti

