

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 105-90/2017**

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Sklenov, obec Hukvaldy, okres Frýdek-Místek:
rodinného domu č.p. 123 na pozemku parc. č. St. 573/1,
s pozemky parc. č. St. 1036/8, 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 nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 464/16

Datum místního šetření: 12. června 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 12. června 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 19. července 2017

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 464/16-86 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8** ve vlastnictví povinného pana Petra Jančí. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 12. června 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci 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 prodeji 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 přikládána 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. 441/2013 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 úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
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 118 vyhotovený dne 07.04.2017 pro k.ú. Sklenov:

A: Vlastník:

Janča Lubomír, Urbišova 73, 73932 Řepiště Podíl 1/8

Janča Petr, Mniší 11, 74221 Kopřivnice Podíl 1/8

Janča Radim, Dolní Sklenov 123, 73946 Hukvaldy Podíl 1/8

Jančová Libuše, Dolní Sklenov 123, 773946 Hukvaldy Podíl 5/8

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 573/1**- 113 m² zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Dolní Sklenov , č.p. 123, rodinný dům

1036/8 - 549 m² trvalý travní porost

Stavba: **Dolní Sklenov, č.p. 123**, bydlení, na pozemku: St. 573/1 , St. 573/2,

LV 477

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Sklenov z <http://nahlizidenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12.6.2017. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Petr Janča nebyl přítomen a jeho matka neumožnila přístup do nemovitosti.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 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.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

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 nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 123 na pozemku parc. č. St. 573/1, ST. 573/2, LV 198
- Pozemek parc.číslo 1036/8 trvalý travní porost- zemědělský půdní fond

Nemovitost se nachází v obci Hukvaldy, číslo popisné 123. Ostatní zástavba v okolí je tvořena jak novostavbami rodinných domů, tak i staršími samostatně stojícími domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné silnici ve vlastnictví obce Hukvaldy

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2016
Poloha obce:	Obec Hukvaldy se nachází asi 20 km západně od Frýdku-Místku. Nachází se v členité krajině, v okolí jsou převážně zemědělské plochy a částečně lesy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ pro 1. st., MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, sokolovna, lékař, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při kraji obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Garáž, 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 samostatný dvoupatrový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	ne
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

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

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Vzdušné připojení
Plyn:	Pravděpodobně nepřipojen
Telefon:	Pravděpodobně není zaveden

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. 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 Hukvaldy, číslo pop. 123. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatně stojící nepodsklepený, s 2 nadzemními podlažími, s rovnou střechou.

Část RD o výměře 1 m², stojí na sousední parcele č. 573/2, která je jiného vlastníka(LV 198 – Rostislav Marek), spolu s rodinným domem je také užívána zahrada parc.číslo 1036/12 o výměře 29 m², která je také jiného vlastníka (LV 198)

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry domu byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, čtvercový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Již nefunkční
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	plochá
Krytina	Dle fotomapy poškozeno zatékáním srážkové vody
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Břizolit
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k jihu. Vjezd je z ulice na pozemek před dům. Vchod do domu nelze určit neboť pravděpodobné vstupní dveře jsou značně zchátralé. Kolem domu nejsou žádné zpevněné plochy. Okolo domu se rozléhá pozemek se zahradou. Na zahradě stojí skleník. Pozemek je oplocený.

Dům je zděný, předpokládaná průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen plochou střechou. Krytina je pravděpodobně plechová. Fasáda je z Břizolitu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění je asi kotlem na topná paliva – dle komínu, či ústředním topením.

Dům je připojen na elektřinu, pravděpodobně na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Dům pravděpodobně není připojen na zemní plyn

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1970 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- zvýšená vlhkost obvodového zdiva – narušena střešní krytina - vnější omítky jsou z části opadané - poškozený nátěr oken - Dveře ve stádiu značného rozkladu
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou. Vnitřní vybavení je s velkou pravděpodobností též neudržované a zanedbané

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	11,00	10,35	3,00	113,85	341,55
Celkem 1.NP				113,85	341,55

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	11,00	10,35	3,00	113,85	341,55
Celkem 2.NP				113,85	341,55

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	113,85	341,55
2. nadzemní podlaží	113,85	341,55
Celkem	227,70	683,10

Užitná plocha domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP vynásobením koeficientem 0,8. Do celkové užitné plochy domu není započítána plocha garáže.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP -garáž	93,85	0,80	75,08
2.NP	113,85	0,80	91,08
Celkem			166,16

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu B.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo rekreační domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16								
Rekreační chalupa n. rekreační domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B nepodsklepený			
Střecha						bez plochá podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³	2 150,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		plochá střecha 1,00		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m ³	2 150,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	683,10		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	0,90		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,163
Koeficient vybavení stavby								
Pol č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	plochá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	Břizolit	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná dvojí	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keram. dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	lokální - kamna TP	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	chybí	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zemní plyn	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	el. Vařič	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	S	0,03600	100	0,03600	1,00	0,03600
27	Konstrukce neuvedené			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,99100
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)				K ₄	-			0,99100
Zákl. cena upravená bez ZC × K ₄ × K ₅ × K _i					Kč/m ³			4 147,74

Rok odhadu			2017
Rok pořízení			1965
Stáří	S	roků	52
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	70,00
Výchozí cena bez pp	CN	Kč	2 833 321,19
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena bez pp po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	2 833 321,19
Odpočet na opotřebení 70,00 %	O	Kč	-1 983 324,83
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	849 996,36

2.3 Venkovní úpravy

Výpočet výměr

Stavba byla přístupná jen ze zahrady, výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové, skleník).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013			
Vpočteno oceňovacím programem ABN14			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena		bez pp	s pp
Hlavní stavba	Kč	849 996,36	849 996,36
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	849 996,36	849 996,36
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %	3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %	5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	29 749,87	29 749,87

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užívaný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 07/2017.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 141 m², Dolní Sklenov, okres Frýdek-Místek

Prodej stavebního pozemku o výměře 1.141 m². Slunný a rovinatý pozemek, přístupný z obecní asfaltové komunikace. IS - elektřina, voda, plyn, kanalizace. V blízkosti škola, školka, MHD, obchod. Bude zřízena asfaltová komunikace a osvětlení. Vyroste zde moderní čtvrť rezidenčního bydlení v lukrativní části obce Hukvaldy.

- Celková cena: **1 129 590 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **990 Kč**
- Aktualizace: **11.07.2017**
- Plocha pozemku: **1141 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 909 m², Dolní Sklenov, okres Frýdek-Místek

Prodej stavebního pozemku o výměře 909 m². Slunný a rovinatý pozemek, přístupný z obecní asfaltové komunikace. IS - elektřina, voda, plyn, kanalizace. V blízkosti škola, školka, MHD, obchod. Bude zřízena asfaltová komunikace a osvětlení. Vyroste zde moderní čtvrť rezidenčního bydlení v lukrativní části obce Hukvaldy.

- Celková cena: **899 910 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **990 Kč**
- Aktualizace: **11.07.2017**
- Plocha pozemku: **909 m²**
- Doprava: **asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 4 718 m², Krnalovice, okres Frýdek-Místek

Nabízíme Vám ke koupi velmi pěknou parcelu v klidném, čistém prostředí části obce Fryčovice. Parcela je téměř rovinná a nabízí soukromí a krásný výhled do kraje. Venkovský ráz místa a blízkost lesa působí příjemně a pozemek je vhodný pro někoho, kdo si přeje bydlet v klidném, přírodním místě - a přitom nedaleko města Ostravy či Frýdku -Místku (10 min.). Příjezd zajištěn po udržované obecní komunikaci. Parcela se nachází v Krnalovicích.

- Celková cena: **4 151 840 Kč za nemovitost,**
- Cena za m²: **880 Kč**
- Aktualizace: **11.7.2017**

- Plocha pozemku: **4 718 m²**
- Doprava: **Silnice**

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 800 – 1 000 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **900 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
573/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	113	900,00	101 700,00
1036/8	trvalý travní porost	okolo RD	549	900,00	494 100,00
Celkem parcely			662		595 800,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 123	849 996,36
Venkovní úpravy	29 749,87
<i>Stavby celkem</i>	879 746,23
<i>Pozemky :</i>	
St. 573/1	101 700,00
1036	494 100,00
<i>Pozemky celkem</i>	595 800,00
Celkem	1 475 546,23
Celkem po zaokrouhlení	1 475 550,00

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 prodejkách 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 z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 07/2017.

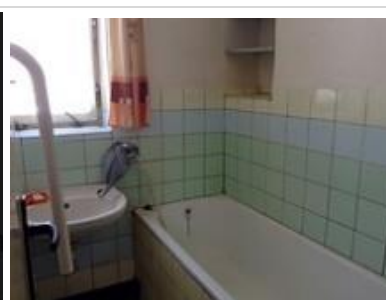
3.1 Cenové porovnání

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej RD 180m², pozemek 488 m², Sviadnov, okres Frýdek-Místek

Prodej udržovaného, rodinného domu v klidné části obce Sviadnov s oploceným, slunným pozemkem o rozloze 488 m². V přízemí se nachází vstupní hala, pokoj, technická místnost, koupelna a garáž. V prvním NP se nacházejí 3 pokoje, kuchyně s jídelnou a spíží, koupelna, WC a velká ložnice. Dům je částečně podsklepený, funkční jsou veškeré inženýrské sítě (vodovodní řád, elektřina, kanalizace, plyn). Vytápění řešeno jak na tuhá paliva, tak i na plyn. Na pozemku stojí samostatná garáž, kterou lze využít jako dílnu. Dům je v dobrém technickém stavu vhodný k okamžitému bydlení, k rekonstrukci i k podnikání. Výborná dostupnost do Frýdku – Místku.

- Celková cena: 2 570 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **2 471 154 Kč bez provize, 13 728 Kč/m²**
- Aktualizace: **22.06.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **180 m²**
- Plocha pozemku: **488 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 840 m² Štramberk, okres Nový Jičín nabízíme Nabízíme Vám k prodeji cihlový, podsklepený rodinný dům se samostatně stojící garáží, na pozemku o celkové výměře 840 m² v klidné části obce Štramberk. Základní dispozice je 4+2 s užitnou plochou 120 m². Dům je doposud rozdělen na 2 bytové jednotky se 2 čísly popisnými. Každá jednotka má samostatný vchod. Jednotky lze propojit a užívat dohromady. V přízemí první jednotky se nachází obývací pokoj, kuchyně, samostatné WC a vstup do sklepa. Na patře se nachází 2 pokoje (jeden má vstup na balkón) a koupelna. Ve druhé jednotce se v přízemí nachází obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC, vstup do sklepa a vstup na půdu. První jednotka má již plastová okna. Vytápění je ústřední na plyn. Dům je napojen na obecní vodovod a k dispozici je i užitková voda ze studny. Odpady jsou

vedeny do žumpy s trativodem. Z domu je výhled na vrchol Kotouč. Objekty jsou vhodné k rekonstrukci.

- Celková cena: **1 950 000 Kč za nemovitost, 15 625 Kč/m²**
- Aktualizace: **26.06.2017**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **120 m²**
- Plocha pozemku: **840 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **ústřední plynové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 818 m² Vršavec, Frýdek-Místek – Frýdek

Prodej rodinného domu s dispozicí 3+1, v žádané lokalitě Nové Dvory Vršavec, s výhledem na Beskydy a pěknou celoopločenou zahradou o rozloze 763m². V přízemí garáž, kuchyně a obývací pokoj, v prvním patře koupelna, ložnice a pokoj s balkónem. Klidné a hezké bydlení v jedné z nejlepších lokalit ve městě.

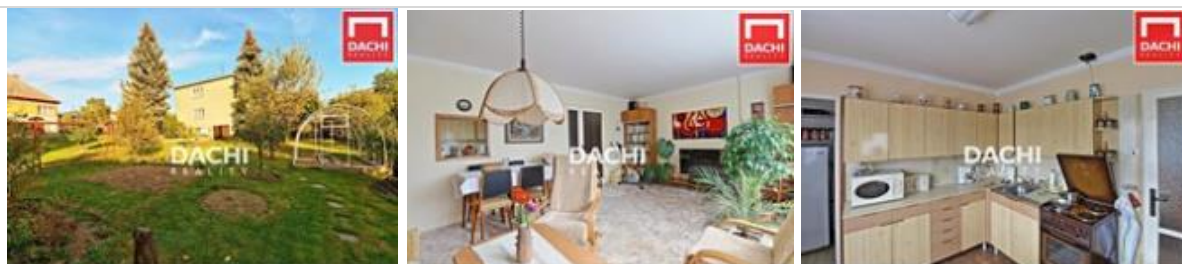
- Celková cena: **1 949 000 Kč za nemovitost, 18 740 Kč/m²**
- Aktualizace: **16.06.2017**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **100 m²**
- Plocha pozemku: **818 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 844 m² Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1, 110 m² s garáží ve Frýdku-Místku, v lokalitě Nové Dvory. Jedná se o stavebně oddělenou polovinu dvojdomku s vlastní oplocenou udržovanou zahradou, na klidném místě u neprůjezdné (slepé) obecní komunikace. Dům je podsklepen (zapuštěn ve svahu), v suterénu se nachází garáž a technické zázemí domu, ve dvou nadzemních podlažích bytová jednotka 3+1. Vytápění je řešeno plynem a tuhými palivy. Výhled na Beskydy. Zastávka MHD 3 minuty chůze.

- Celková cena: **2 750 000 Kč za nemovitost, 24 036 Kč/m²**
- Aktualizace: **24.05.2017**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **110 m²**
- Plocha pozemku: **844 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **ústřední plynové**
- Plyn: **plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 512 m² Hukvaldy - Dolní Sklenov, okres Frýdek-Místek

Nabízíme k prodeji 1/2 rodinného domu v klidné části obce Hukvaldy - Dolní Sklenov. Jedná se o atypický dvoj domek se samostatnými vchody. V 1.NP se nachází kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC a schodiště do podkrovní, kde jsou další 2 pokoje. Dům je vhodný jak pro rodinné bydlení, tak víkendovou rekreaci. V domě byla vyměněna okna za nová - plastová. Na přilehlém pozemku se nachází garáž s parkovacím stáním, dílnou a velkým úložným prostorem, dále podsklepená pergola a zahrada. Dům je připraven k okamžitému bydlení s výjimkou koupelny, jež vyžaduje rekonstrukci. Centrum malebné vesnice Hukvaldy je vzdálené 2 km a je oblíbeným cílem turistů a cyklistů. V obci je široká občanská vybavenost – škola, školka, veterinář, obchody, hospoda, pošta, kostel atd.

- Celková cena: **1 440 000 Kč za nemovitost, 11 542 Kč/m²**
- Aktualizace: **11.07.2017**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **120 m²**
- Plocha pozemku: **512 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**

- Topení: **ústřední plynové**
- Plyn: **plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**



Stanovení porovnávací ceny

Užitná plocha oceňovaného domu je 166,16 m² – viz str. 7.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dolní sklenov	Asi 3+1	ano	549	RD asi 1970 2NP, značně zanedbaný stav, dlouhodobě neudržovaný, plochá střecha, elektrické vzdušné vedení, inst. Plynů pravděpod. Chybí
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Sviadnov	4+1	ano	488	V prvním NP se nacházejí 3 pokoje, kuchyně s jídelnou a spíží, koupelna, WC a velká ložnice. Dům je částečně podsklepený, funkční jsou veškeré inženýrské sítě (vodovodní řád, elektřina, kanalizace, plyn). Vytápění řešeno jak na tuhá paliva, tak i na plyn. Na pozemku stojí samostatná garáž, kterou lze využít jako dílnu. Dům je v dobrém technickém stavu vhodný k okamžitému bydlení.
2	Štramberk	4+2	ano	840	Ve druhé jednotce se v přízemí nachází obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC, vstup do sklepa a vstup na půdu. První jednotka má již plastová okna. Podsklepený rodinný dům se samostatně stojící garáží. Vytápění je ústřední na plyn. Dům je napojen na obecní vodovod a k dispozici je i užitková voda ze studny, kanalizace a topení, nová okna a vestavba podkrovní. Běžná údržba.
3	Vršavec	3+1	ano	818	V přízemí garáž, kuchyně a obývací pokoj, v prvním patře koupelna, ložnice a pokoj s balkónem.
4	Frýdek-Místek	3+1	ano	844	Jedná se o stavebně oddělenou polovinu dvojdomku s vlastní oplocenou udržovanou zahradou, na klidném místě u neprůjezdné (slepé) obecní komunikace. Dům je podsklepen (zapuštěn ve svahu), v suterénu se nachází garáž a technické zázemí domu, ve dvou nadzemních podlažích bytová jednotka 3+1. Vytápění je řešeno plynem a tuhými palivy.
4	Dolní sklenov	3+1	ano	512	Atypický dvoj domek se samostatnými vchody. V 1.NP se nachází kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC a schodiště do podkrovní, kde jsou další 2 pokoje. V domě byla vyměněna okna za nová - plastová. Na přilehlém pozemku se nachází garáž s parkovacím stáním, dílnou a velkým úložným prostorem, dále podsklepená pergola a zahrada

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	13 728	0,98	13 453	1,02	1,05	1,00	1,20	1,00	1,25	1,61	8 356
2	15 625	0,98	15 313	1,01	1,05	1,00	1,25	1,05	1,27	1,77	8 651
3	18 740	0,98	18 365	1,03	1,00	1,00	1,22	1,05	1,22	1,61	11 407
4	24 036	0,98	23 555	1,05	1,02	1,00	1,30	1,05	1,30	1,90	12 397
4	11 542	0,98	11 311	1,00	1,00	1,00	1,22	1,00	1,22	1,49	7 591
Jednotková porovnávací cena										Kč/m2	9 680
Užitná plocha										m2	166
Porovnávací cena										Kč	1 606 880
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	1 607 000
id. 1/8										Kč	112 500
id.1/8* 0,7										Kč	78 750
id.1/8* 0,7 zaokrouhleno											79 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (zohledněn fakt, že nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor domu)

4. Práva a závady

Povinná nesdělila, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 477 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným 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)	1 475 550,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 607 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 500 000,00 Kč
Ideální 1/8 z obvyklé ceny	78 750,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8- zaokrouhleno	79 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionpětsetisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/22 - slovy: sedmdesátdevěttisíckorunčeských

V Brně dne 17. července 2017

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 105-90/2017.

V Brně dne 17. července 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 477

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dlekovým přístupem pro účel Provedení exekuce, č.j.: 464/16 pro JUDr. Alenu Bláhovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: 680602 Frýdek-Místek

Obec: 590691 Mukvaldy

Kat.území: 748293 Sklenov

List vlastnictví: 477

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou listinných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janča Lubomír, Urbíškova 73, 73932 Řepiště	730822/5518	1/8
Janča Petr, Mníši 11, 74221 Kopřivnice	760515/5624	1/8
Janča Radim, Dolní Sklenov 123, 73946 Mukvaldy	780731/5615	1/8
Jančová Libuše, Dolní Sklenov 123, 73946 Mukvaldy	825401/054	5/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	573/1	113	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Sklenov, č.p. 123, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 573/1, St. 573/2, LV 198					
1036/8	549	trvalý travní porost			zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Systavní právo soudcovské

- k zajištění pohledávky ve výši 7.733,- Kč
- pořadí pohledávek se stanoví dnem 29.6.2010
- podíl ve výši 1/8

Výkoncová zpráva: Janča Lubomír, Urbíškova 73, 73932 Řepiště, RČ/IČO: 730822/5518
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 780731/5615
41197518 Parcela: St. 573/1 Z-5459/2012-802
Parcela: 1036/8 Z-9693/2010-802

Listinná Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.systavního práva Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 Z-113/2010 ze dne 14.07.2010. Právní moc ke dni 18.08.2010.

Z-9693/2010-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Systavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky v celkové výši 38.373,- Kč a příslušenství
- podíl ve výši 1/8
- datum vzniku systavního práva: 11.8.2014

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Janča Radim, Dolní Sklenov 123, 73946 Mukvaldy, 001, výkonává: Okresní správa RČ/IČO: 780731/5615
sociálního zabezpečení Frýdek-Místek, Palackého 115, Místek, Parcela: St. 573/1 V-7112/2014-802
73801 Frýdek-Místek Parcela: 1036/8 V-7112/2014-802

Listinná Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení systavního práva (§ 104a zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správy sociálního zabezpečení Frýdek-Místek č.j.48002-035671/2014 /220/MUS ze dne 29.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2014. Zápis proveden dne 08.09.2014.

V-7112/2014-802

Nemovitosti jsou v seznamu obvodů, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 602.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Okres: CZ0602 Frýdek-Místek

Obec: 590691 Hukvaldy

Kat.území: 740293 Sklenov

List vlastnictví: 477

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Flamby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 435/2000 ve Frýdku-Místku dne 30.9.2000, právní moc dne 26.9.2000.

	POLVE:07/2000	Z-9400007/2000-002
Pro: Janča Lubomír, Urbišova 73, 73932 Šepiště		SC/IČO: 730822/5510
Janča Radim, Dolní Sklenov 123, 73946 Hukvaldy		700731/5615
Jančová Libuše, Dolní Sklenov 123, 73946 Hukvaldy		525401/054
Janča Petr, Mniší 11, 74221 Kopřivnice		760515/5624

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
1036/0	62411	549

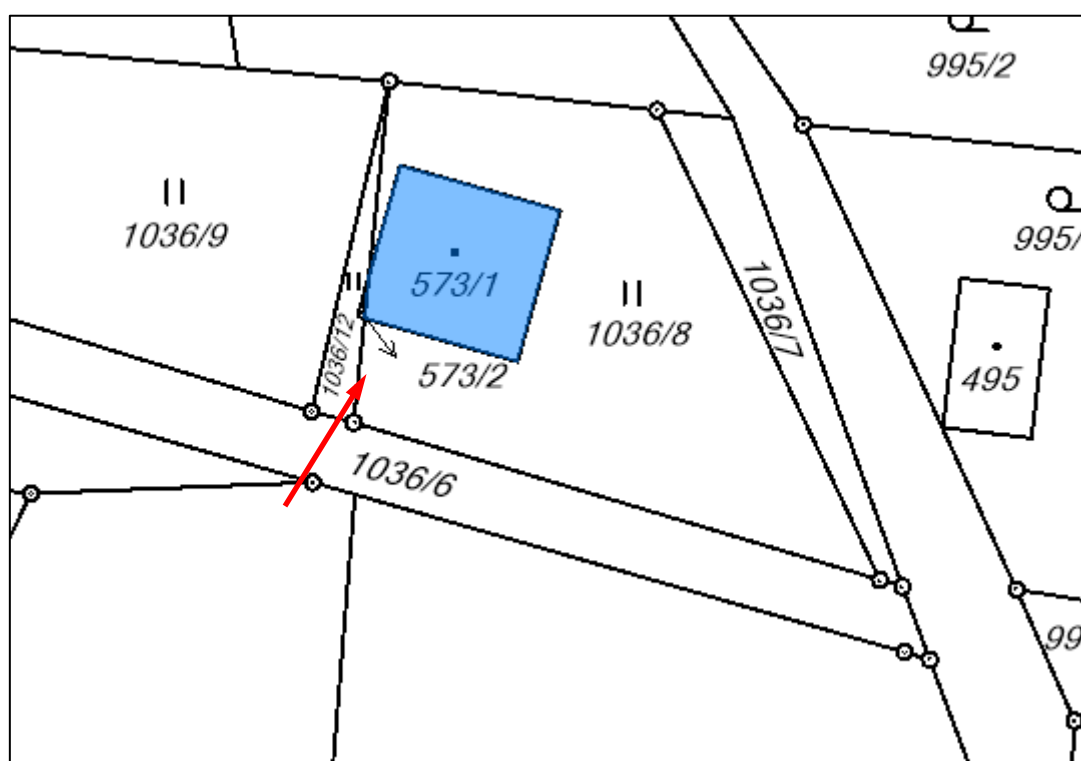
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2017 13:47:57

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Sklenov



Mapa oblasti

