

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. 180-165/2017**

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Morkovice, obec Morkovice-Slížany okres Kroměříž:
pozemku parc. č. 160 jehož součástí je stavba rodinného domu Morkovice č.p. 604 a pozemku
parc. č. 164 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 1541/16-56

Datum místního šetření: 4. května 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** leden 2018

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

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. a 457/2017 Sb.

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

Datum vyhotovení: 17. ledna 2018

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1541/16-56 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Adama Račanského. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 4. května 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 2469 vyhotovený dne 03.01.2017 pro k.ú. Morkovice-Slížany :

A: Vlastník:

Račanský Adam, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

B: Nemovitosti: Parcela: **160** - 189 m² zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba RD: Morkovice, č.p. 604, bydlení

Stavba: **Morkovice**, č.p. 604 rod. dům, na pozemku parc.č.160 LV 2469:

Omezení vlastnického práva: Zákaz zatížení
 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. Morkovice-Slížany z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 4.5.2017. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Adam Račanský nebyl přítomen, přestože si převzal zásilku o místním šetření.

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. a 457/2017 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 – v pl. znění(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:

- Pozemek parc. č. 160 jehož součástí je stavba RD Morkovice, č.p. 604
- Rodinný dům Morkovice, č.p. 604
- Zahrada parc. č.164

Nemovitost se nachází ve městě Morkovice-Slížany číslo popisné 604, v katastrálním území Morkovice-Slížany. Město Morkovice-Slížany se nachází ve Zlínském kraji, v okrese Kroměříž. Ostatní zástavba v okolí je tvořena zástavbou rodinných domů. Oceňovaný dům leží při centru obce v těsné blízkosti bývalé sýpky a je přístupný z vedlejší cesty ve vlastnictví města Morkovice-Slížany. Dům je orientován fasádní stranou na jihozápad. Parcela, na které stojí dům je rovinatého charakteru, zahrada pak netvoří funkční celek, ale je přístupná přes cestu.

V současné době je sýpka využívána jako rockový klub, což by mohlo mít negativní vliv na kvalitu bydlení ve zdejší lokalitě z důvodu hluku.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2 914
Poloha obce:	Město Morkovice-Slížany se nachází v Okrese Kroměříž ve Zlínském kraji cca 15 km jihozápadně od Kroměříže.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, ZUŠ
Obchod potravinami a služby:	Supermarket
Občanská vybavenost:	Sportovní areál, ubytovací zařízení, koupaliště, zámek
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Centrum obce, východně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný s 1.NP a sklonitou střechou
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice
Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu po částečné renovaci.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

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

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	Ano, vzdušné vedení
Plyn:	Pravděpodobně ano
Telefon:	Pravděpodobně ne

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), snižená 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 ve městě Morkovice-Slížany číslo pop. 604. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, jednopatrový, nepodsklepený, se sklonitou střechou.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, obdélníkový
Podsklepení	Pravděpodobně nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Dodatečná izolace
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Šablony Onduline
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Zateplená
Vnější obklady	Obložení dveří
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatný, čelní štít je orientován k jihovýchodní straně. Vchod je z čelního štítu z pozemku. Vjezd na pozemek je z čelní strany, z pravé domu. V zadní části pozemku z pravé

strany je přístavek k domu. Kolem domu jsou zpevněné plochy. Dům je napojen na bývalou sýpku.

Dům je zděný, zastřešen sklonitou střechou. Krytina je ze šablon Onduline. Fasáda je zateplená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou plastová, dvojitá. Vytápění je asi kotlem na tuhá paliva. Dům je připojen na elektřinu, pravděpodobně na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Dům prošel rekonstrukcí, má novou fasádu, okna a střešní krytinu, vč. klempířských konstrukcí. Interiér pravděpodobně také prošel lehčí modernizací.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1950 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo), dům je však po rekonstrukci (pravděpodobně nedokončené)
Zjištěné závady	- z venkovní prohlídky nezjištěny
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu

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
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	7,57	6,66	3,00	50,42	151,25
	Základní část II.	7,40	4,07	4,00	30,12	120,47
	Základní část III.	6,48	3,60	3,00	23,33	69,98
	Celkem 1.NP				103,87	341,70

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	7,57	6,66		206,78	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		258,48
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,48	3,60		23,33	
- výška půdní nadezdívky					0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		11,67
Celkem zastřešení					270,15

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	103,87	341,70
zastřešení vč. podkroví		270,15
Celkem	103,87	611,85

Odhad užitné plochy domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP vynásobením koeficientem 0,8.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP - obytná část	103,87	0,70	83,10
Celkem			83,10

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 A.
- Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá s půdou			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC/	Kč/m ³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m ³	2 290,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	611,85		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	1,00		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,192
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	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné	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	sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	šablony Onduline	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	zatepleno	N	0,02800	100	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	kamenný obklad	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obytných místn.	lamino	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	asi kotlem na TP	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	ano	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	veřejný vodovod	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	asi el. Bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	asi zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	asi veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	asi sporák na ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC 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		1,00320
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4	-				1,00320
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m³				5 035,74
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m³				5 035,74
Rok odhadu							2017
Rok pořízení							1950
Stáří		S	roků				67
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)						odhadem
Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
Opotřebení - odborný odhad		O	%				40,00
Výchozí cena		CN	Kč				3 081 117,52
Stupeň dokončení stavby		D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč				3 081 117,52
Odpočet na opotřebení	40,00 %	O	Kč				-1 232 447,01
Cena po odpočtu opotřebení			Kč				1 848 670,51
Cena ke dni odhadu		CS	Kč				1 848 670,51

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o oplocení a zpevněné plochy.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt	Rodinný dům	
Cena		
Hlavní stavba	Kč	1 848 670,51
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 848 670,51
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		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	64 703,47

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 – 01/2018.

Porovnáváné nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 541 m² Dřínov, okres Kroměříž

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 541 m² v obci Dřínov u Kroměříže. Rovinatý stavební pozemek o rozměrech cca 14 x 39 m má k dispozici všechny sítě na hranici pozemku (vodu i kanalizaci obecní), plyn. Elektrická přípojka je již na pozemku vybudována.

Celková cena: 185 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 342 Kč

Aktualizace: **16.01.2018**

Plocha pozemku: **541 m²**



Prodej stavebního pozemku 689 m² Ivanovice na Hané - Chvalkovice na Hané, okres Vyškov

Se souhlasem majitele nabízíme ke koupi rovinatý pozemek v obci Chvalkovice na Hané o celkové ploše 689 m². Vjezd na pozemek z ulice po asfaltové komunikaci. Inženýrské sítě jsou v dosahu 1,5 m a uliční šíře pozemku je 8 m.

Celková cena: **800 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **1 161 Kč**

Aktualizace: **29.11.2017**

Plocha pozemku: **689 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 342 – 1 161 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **800 Kč/m²**,

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
160	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	189	800,00	151 200,00
164	zahrada	plocha před domem přes cestu	614	800,00	491 200,00
Celkem parcely			803		642 400,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.6 Rodinný dům

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 604	1 848 670,51
Venkovní úpravy	64 703,47
<i>Stavby celkem</i>	1 913 373,98
<i>Pozemek:</i>	
160	151 200,00
164	491 200,00
Celkem	2 555 773,98
Celkem po zaokrouhlení	2 555 770,00

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 prodejků nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 01/2018.

3.1 Cenové porovnání

Porovnáváné objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Okr. Kroměříž, Lutopecny		
Podlaží	1NP, 2NP	Typ	2+1
Tech. stav	RD rodinný dům je situován v zastavěné části k.ú. Lutopecny, při místní zpevněné komunikaci. Průčelím je rodinný dům orientován na severní světovou stranu.		
Vybavení	Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, situovaný jako řadový koncový objekt. Základové konstrukce jsou tvořeny betonovými základovými pasy. Svislé nosné konstrukce zděné v tl. 45 cm. Vnější povrchová úprava je provedena v přední části březolitovou omítkou. Vnitřní povrchové úpravy váp. omítkami štukovými. Vnitřní obklady keramické v kuchyni a na WC. Vnější obklady keramický sokl. Střecha je provedena jako pultová, dřevěná konstrukce krovu, střešní krytina je z keramických tašek a plechová. Oplechování střechy, parapetů, se žlaby a svody je z pozinkovaného plechu. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem s povrchovou úpravou váp. omítkou štukovou. Podlahy místností desky tvoří lino a parkety.		

Okna jsou plastová. Dveře jsou hladké do obložkových zárubní. Rozvody vody studené i teplé, zdrojem teplé vody je el. průtok.ohřivač. Elektroinstalace je světlná, třífázová. Vytápění ÚT, kotlem na tuhá paliva. Z inženýrských sítí je provedeno napojení na el. energii (220V, 380V), vodovod, kanalizaci.					
Zastav. pl. RD (m²)		Podl. plocha celková (m²)	161	Obest. prostor (m³)	515
Pozemek (m²)	752	Napojení na síť	Voda, kanalizace, el., plyn		
Příslušenství	Standardní venkovní úpravy, vedlejší stavba				
Kupní cena (Kč)	1 350 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	8 385	Datum prodeje	5/2017
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU



Lokalita	Okres Uherské Hradiště, obec Nedachlebice				
Podlaží	1. NP/Podkroví		Typ KS zděný	3+1	
Tech. stav	Rodinný dům cca z r. 1930, v r. 2012 kompletní rekonstrukce domu (izolace, podlahy, rozvody sítí, omítky i fasáda, okna, dveře, vytápění, koupelna), v r. 2016 - rekonstrukce střechy, vestavba podkrovního pokoje. K datu prodeje chybí krbová kamna a vybavení kuchyně.				
Vybavení	Jedná se o zděný dům, nepodsklepený, s 1. NP, s jedním podkrovním pokojem v uliční části. Střecha je sedlová, s betonovou taškovou krytinou. Technické zařízení domu je standardní, vytápění ÚT plynové, ohřev TUV v elektrickém boileru. Povrchy podlah jsou z keramické dlažby, dřevěných palubek a betonové. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo, WC. Vybavení kuchyně chybí. Vrata jsou elektronicky ovládaná, plechová, okna plastová, dveře lakované a dýhované, vstupní plastové.				
Zastav. pl. RD (m²)	122	Podl. plocha celková (m²)		115	Obest. prostor (m³) 669
Pozemek (m²)	1014	Napojení na síť		El., kanalizace, plyn, studna (společná pro několik domů)	
Příslušenství	Vedlejší stavby (sklad - 26 m2, přístřešek – 47m2), zpevněné plochy, oplocení.				
Kupní cena (Kč)	1 640 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		14 261	Datum prodeje 9/2017
		cena za m² započítatelné plochy (Kč)		17 634	
Poznámka	Možnost garážování je v průjezdu.			Zdroj KC	BKS



Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 176 m², pozemek 176 m² Legionářská, Morkovice-Slížany - Morkovice

Exklusivně nabízíme k prodeji rodinný dům, dispozičně 3+1 s dvorem v Morkovicích, okres Kroměříž. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění částečně ústřední s kotlem na tuhá paliva, částečně plynová topidla WAF. V současné době probíhá na domě výměna střechy (krovy, latě, plechy). V přízemí domu je vstupní chodba, koupelna s vanou a WC, menší kuchyně a dva pokoje. Dále je zde místnost s krbem a sklepem. Po úzkém schodišti je vstup do patra domu, kde je jedna místnost a další dvě na uskladnění věcí apod. V současné době je dům obýván, ale je určen k modernizaci a rekonstrukci dle náročnosti klienta. V obci veškerá občanská vybavenost a dobrá dostupnost k přivaděči na dálnici.

Celková cena: 649 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 08.1.2018

Stavba: smíšená

Stav objektu: dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 176 m²

Plocha pozemku: 176 m²



Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 128 m² Komenského, Morkovice-Slížany - Morkovice

Exklusivně nabízíme prodej domu 3+1 v Morkovicích, s komorou a menší dílnou. Dům prošel rekonstrukcí, plastová okna, rozvody el. a plynu, WC a koupelny. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Dům je vhodný k bydlení i k rekreaci. Obec s veškerou občanskou vybaveností, dobrá autobusová dostupnost Kroměříže i dálnice D1. Volný ihned.

Celková cena: 620 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 08.1.2018

Stavba: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 85 m²

Plocha pozemku: 128 m²



Stanovení porovnávací ceny pro dům Morkovice č. p. 604
Užitná plocha domu je 83,10 m² – viz str. 6

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

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Morkovice	asi 3+1	ne	803	RD asi 1950, základní renovace, pozemek naproti přes cestu, okolo domu zpevněné plochy pro parkování. Pravděpodobně bez vybavení
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Lutopecny	2+1	ano	752	RD samostatný dvoupodlažní, sklonitá střecha, plastová okna. Standardní provedení a vybavení. Dům má garáž
2	Nedachlebice	3+1	ano	1014	Rodinný dům cca z r. 1930, v r. 2012 kompletní rekonstrukce domu (izolace, podlahy, rozvody sítí, omítky i fasáda, okna, dveře, vytápění, koupelna), v r. 2016 - rekonstrukce střechy, vestavba podkrovního pokoje. K datu prodeje chybí krbová kamna a vybavení kuchyně.
3	Morkovice	3+1	ne	176	rodinný dům, dispozičně 3+1 s dvorem v Morkovicích, okres Kroměříž. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění částečně ústřední s kotlem na tuhá paliva, částečně plynová topidla WAF. V současné době probíhá na domě výměna střechy (krovy, latě, plechy).
4	Morkovice	3+1	ne	128	3+1 v Morkovicích, s komorou a menší dílnou. Dům prošel rekonstrukcí, plastová okna, rozvody el. a plynu, WC a koupelny. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Dům je vhodný k bydlení i k rekreaci.

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 pozemek	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	1 350 000	1,00	1 350 000	1,05	1,10	1,05	0,96	1,00	1,05	1,22	1 106 557
2	1 640 000	1,00	1 640 000	1,05	1,05	1,10	1,07	1,03	1,05	1,40	1 171 429
3	649 000	0,97	629 530	1,00	1,10	1,00	0,89	0,87	1,05	0,89	707 337
4	620 000	0,97	601 400	1,00	1,00	1,00	0,92	0,85	1,05	0,82	733 415
Celkem průměr										Kč	929 685

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 s ohledem na blízkost rockového klubu a s ohledem na obhlídku nemovitosti pouze zvenčí

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, 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 2469 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

Rodinný dům Morkovice č. p. 604

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 555 770,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	929 685,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	930 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: devětsettřicettisícikorunčeských

V Brně dne 16. ledna 2018

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 180-165/2017.

V Brně dne 16. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 2469 str. 1,3

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dle zákona o právu zástavním pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1541/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0721 Kroměříž

Obec: 588768 Morkovice-Slíšany

Kat.území: 699268 Morkovice

List vlastnictví: 2469

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Račanský Adam, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	920923/4771	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	160	189	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Morkovice, č.p. 604, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 160					
	164	614	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Sázka zřízení

sázka zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a sázka zřídit právo stavby ve prospěch nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: 160 V-1640/2015-708
a.s., Vinohradská 3218/169, Parcela: 164 V-1640/2015-708
Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:
49241397

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o sázku zřízení č.j.
0980313101/1 ze dne 16.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2015. Zápis
proveden dne 08.04.2015; uloženo na prac. Kroměříž

V-1640/2015-708

Pořadí k 16.03.2015 13:27

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů, které vznikly nebo vzniknou na základě Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru a/nebo v souvislosti s ní v období do 11.3.2050 až do celkové výše 3.400.000,-Kč

Českomoravská stavební spořitelna, Parcela: 160 V-1640/2015-708
a.s., Vinohradská 3218/169, Parcela: 164 V-1640/2015-708
Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:
49241397

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o sázku zřízení č.j.
0980313101/1 ze dne 16.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2015. Zápis
proveden dne 08.04.2015; uloženo na prac. Kroměříž

V-1640/2015-708

Pořadí k 16.03.2015 13:27

Související zápisy

Sázka nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 08:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588768 Morkovice-Slížany
 Katastrální území: 699268 Morkovice List vlastnictví: 2469

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
164	31000	232
	35800	382

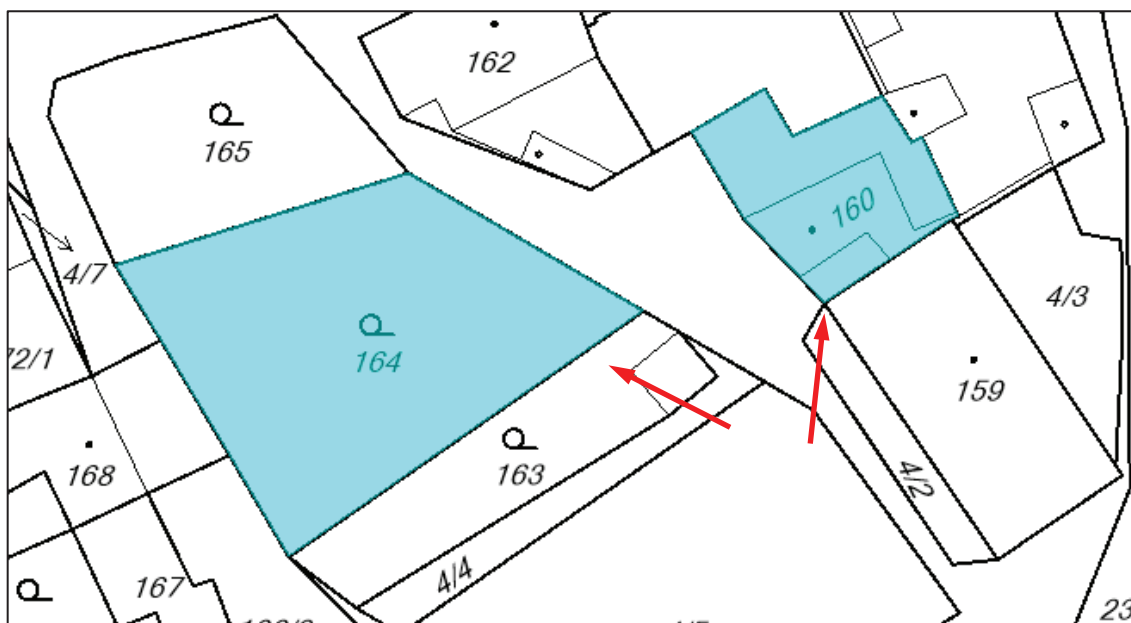
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.01.2017 08:38:51

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Morkovice-Slížany



Mapa oblasti



