

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 106-91/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Mniší, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín:
rodinného domu č.p. 11 na pozemku parc. č. St. 34,
s pozemky parc. č. 45/1 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. 1/2

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: 13. července 2017

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 464/16-85 je třeba stanovit obvyklou cenu – **spoluvlastnického podílu id. 1/2** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Petra Janči. 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 299 vyhotovený dne 07.04.2017 pro k.ú. Mniší:

A: Vlastník:

SJM Petr Janča a Silvie Jančová, Mniší 11, 74221 Kopřivnice

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 34-** 320 m² zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Mniší, č.p. 11, rod. dům
45/1 - 94 m² ostatní plocha – neplodná půda

Stavba: **Mniší, č.p. 11**, rodinný dům, na pozemku: St. 34, LV 299

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. Mniší z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12.6.2017. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti povinného pana Petra Janči.

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 nemovitě věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 11 na pozemku parc. č. St. 34 LV 299
- Pozemek parc číslo 45/1 ostatní plocha – neplodná půda

Nemovitost se nachází v obci Mniší, číslo popisné 11. Ostatní zástavba v okolí je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné příjezdové cestě vedoucí z hlavní silnice vedoucí napříč obcí.

Podle registru programu Aquarius je kód záplavy 2 - zvýšené riziko.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	město
Počet obyvatel:	22 273
Poloha obce:	Město Kopřivnice leží ve východní části Česka a spolu se sousedním malebným Štamberkem, Freudovým Příbořem a Janáčkovými Hukvaldy vytvářejí pomyslnou Lašskou bránu Beskyd.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, SŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní vybavenost
Občanská vybavenost:	Veškerá občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu 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 mírně svažité
Převládající zástavba:	Převážně rodinné domy
Parkovací možnosti:	Vedle domu na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný jednopatrový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice, ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, byla prováděna základní údržba.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

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

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Žumpa s přepadem do vodoteče
Elektrická síť:	220V/380V
Plyn:	Není
Telefon:	Není

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 městě Kopřivnice v kat. území mniší č. pop. 11. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a neobyvatelným podkrovím. Střecha je sklonitá.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Částečná
Nosná konstrukce	Zděná, kamenná
Střecha	Sklonitá
Krytina	Hliníkový plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech, bez parapetů
Fasádní omítky	Pouze nástřík
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, u vedlejší komunikace, čelní štít je orientován k jihozápadu, vchod je poté orientován z téže strany. Okolo domu se rozléhá zahrada, která není oplocená. Zezadu domu je umístěna garáž, vjezd je přímo z komunikace. Na jižní hranici pozemku protéká potok. Ze severní strany domu se nachází pozemek, který je též ve vlastnictví Petra Jančí. Pozemek má status neplodné půdy. Ocenění pozemku je zahrnuto v tabulkách níže.

Dům je zděný, nepodsklepená přízemní bez využití podkroví, střecha je sklonitá pokryta hliníkovou krytinou. Fasáda je opravena pouze nástříkem, krovy jsou dřevěné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, avšak parapety chybí. Okna jsou plastová. Vytápění je elektrickými přímotopy. Dům je připojen na elektřinu, na veřejný vodovod a má vlastní žumpu s přepadem do vodoteče, je zde možnost připojení plynu.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1910/2005 proběhla rekonstrukce
Zjištěné závady	- částečná izolace domu-vlhké zdivo

Celkový technický stav	Objekt je v nedokončeném stavu. Vnitřní stav objektu je v průměrném technickém stavu. Venkovní fasáda chybí, stejně jako klempířské konstrukce.
------------------------	---

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část 1	14,50	8,45	3,00	122,53	367,58
	Základní část 2	11,10	3,90	3,00	43,29	129,87
	Celkem 1.NP				165,82	497,45

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)				165,82	
- výška půdní nadezdívky			0,30		49,75
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,50		290,19
- odpočet 2x valba					
Celkem zastřešení					339,94

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	165,82	497,45
2. nadzemní podlaží	0,00	0,00
zastřešení vč. podkroví		339,94
dílčí OP		0,00
Celkem	165,82	837,39

Užitná plocha domu

1. NP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
Zádveří	3,40	3,40
Ložnice	11,45	11,45
Chodba	5,10	5,10
Ložnice	22,35	22,35
Kuchyň	8,50	8,50
Koupelna+WC	5,90	5,90
Spíž	1,80	1,80
Obývací pokoj	26,90	26,90
Místnost vedle garáže	13,00	7,50
Celkem		92,90

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.

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 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/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	837,39			
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	2,163
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	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihly pálené 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	sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	hliníkový plech	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	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	vápenocementové-nástřik	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, chodba,	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 náplňové	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.	pvc, koberec, dřevěná podlaha	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	el. Přímotop	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380v	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
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	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny	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	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		0,92488
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄	-				0,92488
Zákl. cena upravená bez ZC × K ₄ × K ₅ × K _i				Kč/m³				4 581,18
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1910
Stáří			S	roků				107
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení - odborný odhad			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				3 836 234,32

Stupeň dokončení stavby	D	%	90,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	3 452 610,89
Odpočet na opotřebení 65,00 %	O	Kč	-2 244 197,08
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	1 208 413,81

2.3 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 1 047 m² Tichá, okres Nový Jičín

Lokalita se nachází na rozhraní obcí Frenštátu pod Radhoštěm a Tichá nedaleko místa zvaného Žuchov. Jedná se o slunné místo s krásným výhledem na panorama Beskyd a okolních vrchů. Stavební pozemky byly vybaveny přípojkami elektrické energie, budou napojeny na nově vybudovaný vodovodní řád a jednotnou kanalizaci, která bude odvádět již pročištěnou odpadní a dešťovou vodu. Příjezd k jednotlivým pozemkům zajištěn po nově vybudovaných účelových komunikacích. V současné době je k dispozici 34 o velikosti od 1047 - 1329 m²

- Celková cena: **654 00 Kč** za nemovitost
- Cena za m²: **625 Kč**
- Aktualizace: **07.07.2017**
- Plocha pozemku: **1047 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 152 m² Tichá, okres Nový Jičín

Prodej stavebního pozemku v centru obce Tichá, nedaleko Frenštátu pod Radhoštěm. Výměra pozemku činí 1152 m². Pozemek je dostupný po obecní, celoročně udržované komunikaci. Na pozemku je zavedena elektřina a obecní vodovod. Plyn a obecní tlaková kanalizace je na okraji pozemku s možností napojení. Pozemek je ze tří stran oplocen. Část pozemku je svažité. Výborná dostupnost občanské vybavenosti v dosahu pár minut od pozemku (MŠ, obecní úřad, lékař, obchod apod.).

- Celková cena: **672 000 Kč** za nemovitost
- Cena za m²: **583 Kč**
- Aktualizace: **09.06.2017**

- Plocha pozemku: **1152 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 152 m² Tichá, okres Nový Jičín

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru obce Tichá, nedaleko Frenštátu pod Radhoštěm. Pozemek je velmi dobře dostupný po obecní komunikaci. Na pozemku je zavedena elektřina a obecní vodovod. Plyn a obecní tlaková kanalizace je na okraji pozemku s možností napojení. Pozemek je ze tří stran oplocen a na dvou stranách je do svahu. Veškerá vybavenost obce je pohodlně dostupná.

- Celková cena: 702 000 Kč za nemovitost,
- Cena za m²: **609 Kč**
- Aktualizace: **03.07.2017**
- Plocha pozemku: **1152 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 500 - 700 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **600 Kč/m²**,

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč	Cena Kč
St. 34	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem	320	600,00	192 000,00	192 000,00
45/1	neplodná půda	severozápadně od RD	94	50,00	4 700,00	4 700,00
Celkem parcely			414		196 700,00	196 700,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 11	1 208 413,81
<i>Stavby celkem</i>	1 208 413,81
<i>Pozemky :</i>	
St. 34	192 000,00
45/1	4 700,00
<i>Pozemky celkem</i>	196 700, 00
Celkem	1 405 113,81
Celkem po zaokrouhlení	1 405 110, 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 z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 07/2017.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

**Prodej rodinného domu 270 m², pozemek 687 m² Beskydská, Mořkov Panorama
1 490 000 Kč**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej domu 4+1 v Mořkově u Nového Jičína. V domě je započatá rekonstrukce koupelny, WC, elektroinstalace. Plyn na hranici pozemku. Nachází se v klidné lokalitě obce. U domu je garáž, hospodářská budova, zahrádka, pozemek 687m² částečně oplocen.

- Celková cena: **1 433 000 Kč za nemovitost, 5 307 Kč/m²**
- Aktualizace: **04.07.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **270 m²**

- Plocha pozemku: **687 m²**



Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 579 m² Hodslavice, okres Nový Jičín

Nabízíme k prodeji samostatný, rodinný dům v Hodslavicích na menším pozemku, s velkou stodolou, kterou je možno používat k podnikání či jako garáž. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, je suchý, prostorný, má krov a krytinu ve velmi dobrém stavu, nové rozvody elektřiny, plastová okna, upravenou koupelnu a vyměněny klempířské prvky.

- Celková cena: **764 000 Kč za nemovitost, 2 547 Kč/m²**
- Aktualizace: **04.07.2017**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Užitná plocha: **300 m²**
- Plocha pozemku: **579 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Elektřina: **230V, 400V**



Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 2 500 m² Skotnice, okres Nový Jičín Panorama 990 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost s technickými budovami, cihlové stavby v obci Skotnice. Na pozemku je voda, plyn a elektřina. Plocha pozemku, včetně zastavěné části je 2 500 m². Stavba je určena k rekonstrukci

- Celková cena: **952 000 Kč za nemovitost, 4 760 Kč/m²**
- Aktualizace: **11.07.2017**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **200 m²**
- Plocha pozemku: **2500 m²**
- Elektřina: **230V, 400V**



**Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 1 100 m² Trojanovice, okres Nový Jičín
1 699 000 Kč**

Nabízíme Vám patrový rodinný dům s oplocenou zahradou, hospodářskou budovou s letní kuchyní, dřevníkem za dobrou cenu! Dům má plastová okna a uspořádání má 4+1 s veškerým vybavením a nábytkem, s dvěma koupelnami, WC, kuchyní. Z domu je krásný výhled do údolí a na okolní Beskydské hory, přístup po asfaltové komunikaci lesíkem cca 100 m z hlavní komunikace Frenštát – Rožnov.

- Celková cena: **1 634 000 Kč za nemovitost, 9 078 Kč/m²**
- Aktualizace: **14.05.2017**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **200 m²**
- Plocha pozemku: **2500 m²**
- Elektrina: **230V, 400V**



Stanovení porovnávací ceny

Užitná plocha oceňovaného domu je 93 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	Mniší	4+1	ano	414	RD 1910/2005 částečná rekonstrukce, nedokončený stav (chybějící fasáda klempířské konstrukce. Vnitřní část domu v dobrém technickém stavu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Mořkov	4+1	ano	687	4+1 v Mořkově u Nového Jičína. V domě je započatá rekonstrukce koupelny, WC, elektroinstalace. Plyn na hranici pozemku. Nachází se v klidné lokalitě obce. U domu je garáž, hospodářská budova, zahrádka, pozemek 687m ² částečně oplocen.

2	Hodslavice	4+1	ano	687	rodinný dům v Hodslavicích na menším pozemku, s velkou stodolou, kterou je možno používat k podnikání či jako garáž. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, je suchý, prostorný, má krov a krytinu ve velmi dobrém stavu, nové rozvody elektřiny, plastová okna, upravenou koupelnu a vyměněny klempířské prvky.
3	Skotnice	asi 4+1	ne	2 500	zemědělská usedlost s technickými budovami, cihlové stavby v obci Skotnice. Na pozemku je voda, plyn a elektřina. Plocha pozemku, včetně zastavěné části je 2 500 m ² . Stavba je určena k rekonstrukci
4	Trojanovice	4+1	ne	1100	Vám patrový rodinný dům s oplocenou zahradou, hospodářskou budovou s letní kuchyní, dřevníkem za dobrou cenu! Dům má plastová okna a uspořádání má 4+1 s veškerým vybavením a nábytkem, s dvěma koupelnami, WC, kuchyní.

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

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	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	5 307	0,90	4 776	1,03	1,03	1,00	1,02	1,02	1,05	1,16	4 117
2	2 547	0,90	2 292	1,00	1,03	1,00	1,00	1,02	1,02	1,07	2 142
3	4 760	0,90	4 284	1,00	1,02	0,95	0,98	0,99	0,96	0,90	4 760
4	9 078	0,90	8 170	0,98	1,02	0,95	1,02	1,01	1,00	0,95	8 600
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	4 905
Užitná plocha										m ²	93
Porovnávací cena										Kč	456 165
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	456 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na velikost objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství 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

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 299 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)	1 405 110,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	456 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	460 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	182 400,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2- zaokrouhleno	182 400,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: čtyřstašedesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: stoosmdesátdvatisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 182 400,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 10. 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 106-91/2017.

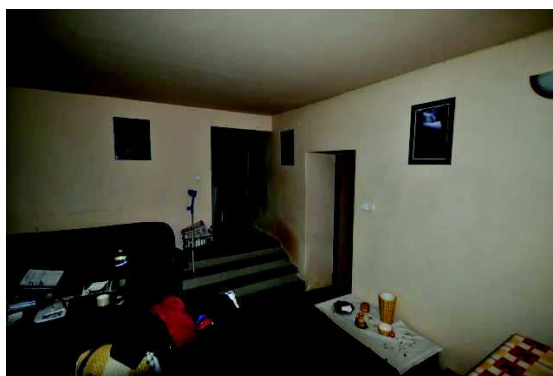
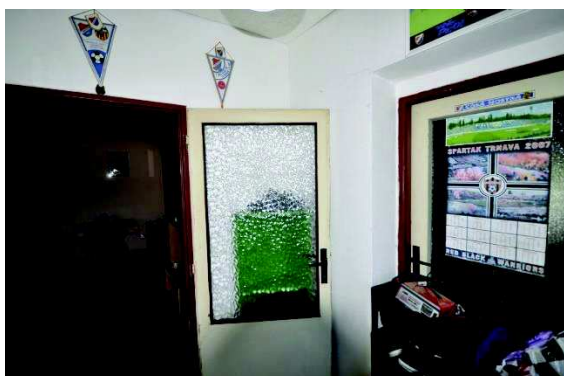
V Brně dne 10. července 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 299
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Doručenka
Podací lístek

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

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

Okres: CE0804 Nový Jičín Obec: 599565 Kopřivnice
Kat.území: 697664 Mniší List vlastnictví: 299
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Janča Petr a Jančová Silvie, Mniší 11, 74221 Kopřivnice	760515/5624	
	736212/5573	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 34	320	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mniší, č.p. 11, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34				
45/1	94	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

ve výši 450.000,-Kč a k zajištění budoucích pohledávek a to až do výše 270.000,-Kč
Stavební spořitelna České Parcela: St. 34 V-1383/2004-804
spořitelny, a.s., Vinohradská Parcela: 45/1 V-1383/2004-804
1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 60197609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.03.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.03.2004.

V-1383/2004-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

insolvenční správce: Jahnová Dagmar JUDr

Janča Petr, Mniší 11, 74221 Kopřivnice, RČ/IČO:
760515/5624

E-7275/2012-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 34 INS-7778/2012 -A8 ze dne 19.04.2012;
uloženo na prac. Ostrava

E-7275/2012-807

o Nařízení exekuce

soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka

Jančová Silvie, Mniší 11, 74221 Kopřivnice, RČ/IČO:
736212/5573

E-7146/2012-804

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 55 EXM 622/2012-11 v Novém Jičíně ze dne
16.04.2012; uloženo na prac. Nový Jičín

E-7146/2012-804

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599565 Kopřivnice
 Kat.území: 697664 Mniší List vlastnictví: 299
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
------------	-------------

o Nařízení exekuce

soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka

Janča Petr, Mniší 11, 74221 Kopřivnice, RČ/IČO:
760515/5624

E-7146/2012-804

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 55 EXE 622/2012-11 v Novém Jičíně ze dne
16.04.2012; uloženo na prac. Nový Jičín

E-7146/2012-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Janča Petr, Mniší 11, 74221 Kopřivnice, RČ/IČO:
760515/5624

E-1862/2016-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX 464/2016-24 ze dne
01.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2016. Zápis proveden dne 04.04.2016;
uloženo na prac. Nový Jičín

E-1862/2016-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudní exekutorky JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., povinný: Janča Petr, RČ:760515/5624

Parcela: St. 34 E-1863/2016-804

Parcela: 45/1 E-1863/2016-804

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX 464/2016-25 ze dne
01.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2016. Zápis proveden dne
07.04.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

E-1863/2016-804

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2004.

V-2647/2004-804

Pro: Janča Petr a Jančová Silvie, Mniší 11, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: 760515/5624
736212/5573

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599565 Kopřivnice

Kat.území: 697664 Mniší

List vlastnictví: 299

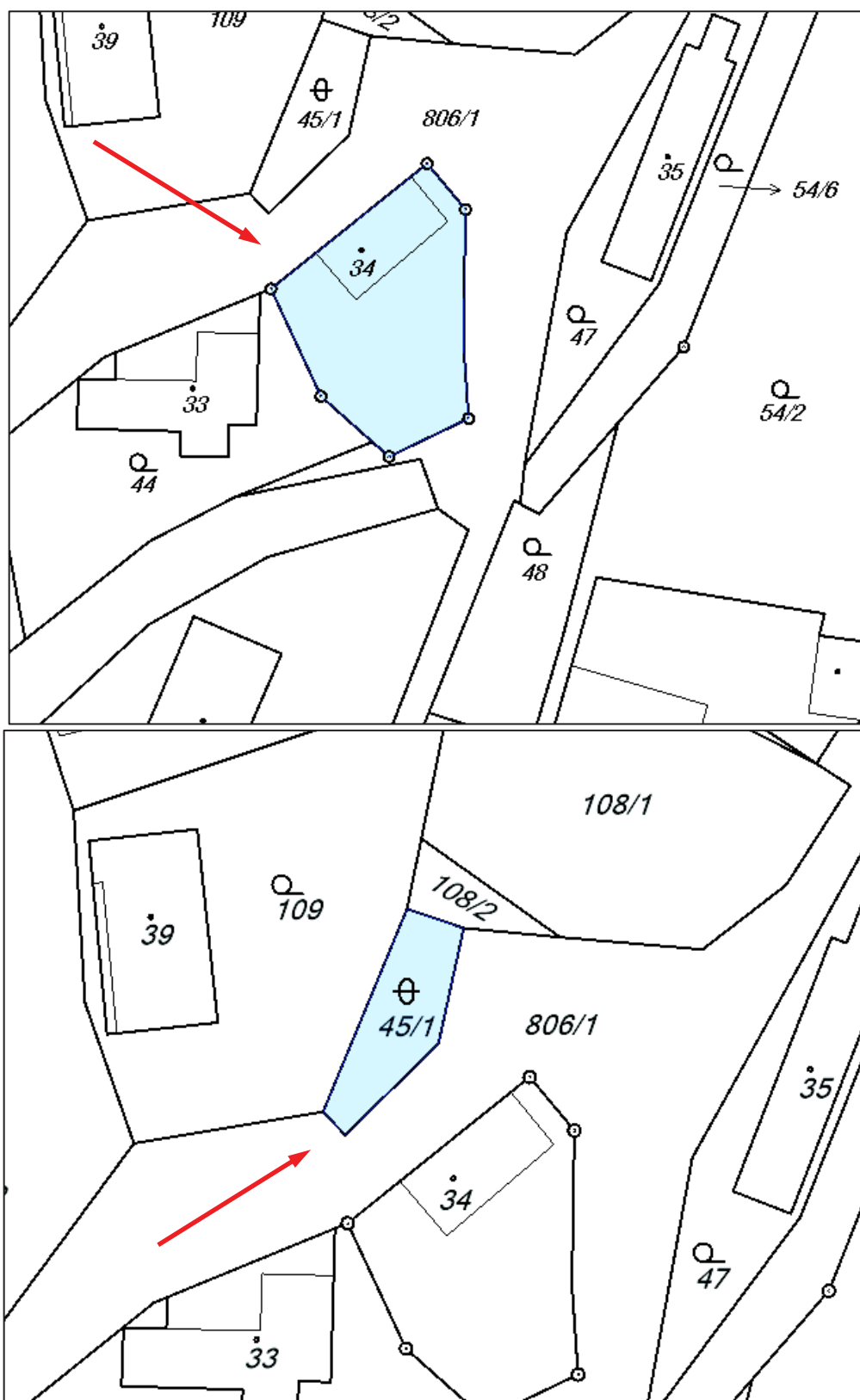
V kat. území jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2017 13:47:58

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mniší



Mapa oblasti

