NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 362-039/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Velká nad Veličkou, obec Velká nad Veličkou okres Hodonín:
pozemku parc. č. 2001 jehož součástí je stavba bydlení Velká nad Veličkou č.p. 365 a
pozemku parc. č. 2002 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 povinných v rámci exekuce č.j. 006 EX 2712/16
Datum místního šetření:	14. března 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	14. března 2019 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4
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:	30. května 2019

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

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2712/16-99 je třeba stanovit obvyklou **cenu podílu o velikosti id. 3/4** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Lukáše Sedláčka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 14. března 2019.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 351 vyhotovený dne 08.02.2019 pro k.ú. Velká nad Veličkou:
A: Vlastník:
Sedláček Lukáš č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou Podíl 3/4

B: Nemovitosti: Pozemek: **parc. č. 2001** - 311 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba rod. dům: Velká nad Veličkou č.p. 365
parc. č. 2002 – 112 m^2 zahrada

Stavba: **Velká nad Veličkou** č.p. 365, rod. dům na pozemku parc.č. 2001

C: Omezení vlastnického práva:
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky a další obdobné údaje:
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Velká nad Veličkou z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14.3.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Lukáš Sedláček nebyl přítomen, protože si nepřevzal zásilku s informacemi 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. 2001 jehož součástí je stavba rodinného domu Velká nad Veličkou č.p. 365
- Stavba rodinného domu Velká nad Veličkou č. p. 365
- Pozemek – zahrada 112 m^2 parc. č. 2002

Nemovitost se nachází v obci Velká nad Veličkou č.p. 365, v katastrálním území Velká nad Veličkou. Obec Velká nad Veličkou se nachází v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, cca 5 km od hranic se Slovenskem. Obec leží na úpatí Bílých Karpat. Okolní zástavba v okolí je tvořena staršími rodinnými domy a zemědělskými staveními, za domem se nachází areál pekárny a cukrárny. Oceňovaný dům leží při centru obce, při vedlejší komunikaci. Před domem teče strouha, dle programu Aquarius je úroveň záplavy na stupni č. 3, tedy vyšší riziko. Dům je orientován čelní stranou na východ. Parcela, na které stojí dům je rovinatého charakteru, stejně tak okolní terén. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Velká nad Veličkou.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2885
Poloha obce:	Velká nad Veličkou je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji na úpatí Bílých Karpat, 13 km jihovýchodně od Veselí nad Moravou.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, ZUŠ
Obchod potravinami a služby:	Ano, rozšířená nabídka
Občanská vybavenost:	Restaurace, knihovna, dětské hřiště, ubytovací zařízení
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je nižší, než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy, zemědělská stavení
Parkovací možnosti:	V průjezdu, na komunikaci před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod,

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný, nepodsklepený se sklonitou střechou
Příslušenství	Venkovní úpravy, přípojky ing. sítí
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP z ulice
Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení nebylo možné zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně napojeno na veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně svedena do strouhy před domem
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Pravděpodobně nelze

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), snížená 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 a z archivu databáze znalce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Velká nad Veličkou č. p. 365. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**. Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, přízemní, nepodsklepený, se sklonitou střechou.

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

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Pravidelný, přibližně do tvaru L.
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Ano
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná
Střecha	Sedlová
Krytina	Pálené tašky tažené
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Vápenná hladká

Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, vnitřní, čelní strana domu je orientován k východu. Vchod je z čelní strany z ulice. Před domem protéká strouha. Dům má obdélníkový tvar a kolmo navazující dvorní křídlo, v levé části domu je průjezd. Na levou stranu domu navazuje garáž, která není ve vlastnictví povinného. Za domem je zahrada. Pozemek je oplocen a udržován.

Rodinný dům je nepodsklepený s 1.NP. Dům je zděný, zastřešen sedlovou střechou, krov je dřevěný. Krytina je z pálených tažených tašek. Fasáda vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou dřevěná dvojitá. Vytápění je pravděpodobně kotlem na tuhá paliva. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu, vodovod, a kanalizace je svedena pravděpodobně do strouhy před domem (viditelný kanalizační svod). Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 dle odborného odhadu (skutečné stáří není známo)
Zjištěné závady	- obhlídkou zvenčí nezjištěny
Celkový technický stav	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou

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 poskytnuté projektové dokumentace, 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.	17,70	8,60	3,00	152,22	456,66
	Základní část II.	8,70	4,40	3,00	38,28	114,84
	Celkem 1.NP				**190,50**	**571,50**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	17,70	8,60		152,22	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		304,44
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,70	4,70		40,89	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		81,78
Celkem zastřešení					**386,22**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	190,50	571,50
zastřešení vč. podkroví		386,22
Celkem	**190,50**	**957,72**

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 - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			nepodsklepený
Střecha								bez podkroví
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/					2 290,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,000
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC					2 290,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				957,72
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	2,192
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	izolovaný	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	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	palená, tažená	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenocementová hrubá	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy	PVC	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	kotel na tuhá paliva	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	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	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	veřejná	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ,popř. sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,94000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,94000
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				4 246,65
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				89
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				4 067 101,64
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 067 101,64

Odpočet na opotřebení	65,00 %	O	Kč	-2 643 616,07
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	1 423 485,57
Cena ke dni odhadu		***CS***	**Kč**	**1 423 485,57**

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem. Jedná se o zpevněné plochy, oplocení a přípojky ing. sítí

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		
Hlavní stavba	Kč	1 423 485,57
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 423 485,57
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 %	4,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**56 939,42**

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

Realitní inzerce:
Prodej stavebního pozemku 2 245 m²Velká nad Veličkou, okres Hodonín
1 100 000 Kč (490 Kč za m²)
Prodej pozemku v klidné části obce Velká nad Veličkou, parcelní číslo 335/25. Šířka pozemku je 24,5 m a délka 91,5 m. Pozemek je zařazen v uzemním plánu pro výstavbu rodinných domů. Cesta je z části betonová a z části polní - kamenitá. Občanská vybavenost obce: obecní úřad, pošta, kulturní dům, sportovní areál - fotbalové hřiště, dětská hřiště, restaurace, autobus, vlak, domov pro seniory, benzínová pumpa, horňácký stadion pro kulturní akce. Vedle pozemku se staví rodinný dům
Celková cena:**1 100 000 Kč za nemovitost**
Cena za m²: **490 Kč**
Aktualizace:**09.04.2019**
Plocha pozemku: **2245 m²**



Prodej stavebního pozemku 710 m²Slavkov, okres Uherské Hradiště
350 000 Kč (493 Kč za m²)
Nabízíme na prodej pozemek vhodný pro stavbu rodinného domu v obci Slavkov - Uherský Brod Nabízíme Vám na koupi pozemek vhodný ke stavbě rodinného domu ve Slavkově u Uherského Brodu o celkové rozloze 710 m2. Pozemek má šířku cca deset metrů. Pro Vaši inspiraci jsem si na tuto šířku pozemkové parcely dovolil navrhnout model dvoupodlažního domu o celkové šířce domu cca osum metrů. Inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek lze využít rovněž jako investici a nějaký čas využít i jako zahradu, sad atd.
Celková cena:**350 00 Kč za nemovitost**
Cena za m²: **493 Kč**
Aktualizace:**10.03.2019**
Plocha pozemku:**710 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce, které se pohybují v rozmezí 490 – 493 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, záplavové oblasti a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **490 Kč/m^2.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
2001	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	311	490,00	152 390,00
2002	zahrada	zahrada za domem	112	490,00	54 880,00
Celkem parcely			**423**		**207 270,00**

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	**Cena současný stav (Kč)**
Rodinný dům	1 423 485,57
Venkovní úpravy	56 939,42
Stavby celkem	
Pozemek:	
2001	152 390,00
2002	54 880,00
Celkem	1 687 694,99
Celkem po zaokrouhlení	**1 687 690,00**

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 databáze realizovaných prodejů znalce a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 05/2019.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	**okres Hodonín, obec Mikulčice, čp 201**					
Podlaží	1/1		Typ	3+1		
Tech. stav	RD kolaudován okolo 1925; asi v 70-tých letech nově přípojky vody, kanalizace a plynu vč. vnitřních rozvodů, WC zůstalo jen suché na dvoře, topení lokál plyn Gamat; morální i techn.stav k datu prodeje silně zhoršený, opotřebení cca 75% při další životnosti bez význačné rekonstrukce 30 let Koncem 10/2018 byla dokončena přestavba na 3x 1+1 pro přestárlé občany event. penzion					
Vybavení	Zklady neizolované, zdivo pálené tl.450 mm, stropy dřev. trámové, sedlový krov dřev.vázaný s taškovou krytinou, okna dřevěná špaletová, náplň.dveře v dřev.zárubní, podlahy prkenné a PVC a ker.dlažba, vytápění lokál Gamat, ohřev TUV v el.boileru s jedním výtokem					
Zastav. pl. RD (m^2)	159,65	Podl. plocha celková (m^2)	**129,93**	Obest. prostor (m^3)	936,83	
Pozemek (m^2)	2 079	Napojení na sítě	napojení na vodovodní řad, elektro 220/380 V, plynovod NTL, kanalizace			
Příslušenství	stavba zahradního skladu – dřevěná jednoduchá trámová s obitím bez izolací, bez stropů, je pult.krov s lepenk.krytinou, dále kůlna se vstupem do zemního sklepa a zemní sklep cca 21 m3, funkční studna kopaná s darlinkem					
Kupní cena (Kč)	**2 463 740**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**18 962**	Datum prodeje	**08/2018**	
Poznámka	kupní cena převzata ze smlouvy (?!?!?), RD je na okraji centr.části obce, poloha velmi dobrá			Zdroj KC	KS	







Lokalita	**Okres Hodonín, obec Vracov, ulice B. Němcové**						
Podlaží	0PP/1NP		Typ	4+1			
Tech. stav	Stáří min. 90 let, menší stavební úpravy v průběhu let, zanedbaná údržba, dosti špatný technický stav, vlhkost, nutnost rekonstrukce.						
Vybavení	Vytápění domu je ústřední teplovodní s kotlem na ZP. Základní příslušenství tvořeno koupelnou s WC. V kuchyni je plynový sporák. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dostupná technická infrastruktura: vodovod, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn, telefon, TKR						
Zastav. pl. RD (m^2)	151,74	Podl. pl. celková (m^2)	**121,39**	Obest.prost. (m^3)	681,27	Cena za m^3 o.p. (Kč)	1468
Pozemek (m^2)	**1 403**	Napojení na sítě	Voda ze studny, jednotná kanalizace, nn, zemní plyn				
Příslušenství	Prádelna, skladiště, chlév, stodola, běžné venkovní úpravy, studna, vše ve špatném technickém stavu.						
Kupní cena (Kč)	**1 000 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**8 238**	Datum prodeje	**08/2018**		
Poznámka	Nemovitá věc byla koupena za účelem demolice a výstavby nového RD			Zdroj KC	KS		





Lokalita	**okres Hodonín, obec Strážovice**						
Podlaží	1.NP		Typ	3+1			
Tech. stav	Dům z počátku 20. století. V 60. letech proběhla celková adaptace domu. V roce 1997 bylo vybudováno nové lokální plynové topení. V roce 2004 byla provedena kompletně nová střecha. V roce 2015 byly zrekonstruovány obytné pokoje (podlahy, rozvody, omítky, okna). Dům byl užíván spíše k rekreačním účelům, sociální zázemí je z dnešního hlediska nevyhovující.						
Vybavení	Hlavní nosná konstrukce zděná, sedlová střecha, pálená taška, plastová a dřevěná okna, vápenné omítky, prkenné podlahy, keramická dlažba, lokální plynové topení, bojler, vana, WC.						
Zastav. pl. RD (m^2)	208,00	Podl. pl. celková (m^2)	**143,93**	Obest.prost. (m^3)	1061,00	Cena za m^3 o.p. (Kč)	1 946
Pozemek (m^2)	**1 950**	Napojení na sítě	voda, studna, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Na obytnou část domu navazuje hospodářské křídlo. Ve dvoře se nachází samostatný sklep. V zahradě trvalé porosty.						
Kupní cena (Kč)	**2 065 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**14 347**	Datum prodeje	**12/2018**		
Poznámka				Zdroj KC	KS		





Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 886 m²Suchov - část obce Suchov, okres Hodonín

890 000 Kč
Nabízím ke koupi rodinný dům v obci Suchov na pomezí česko-slovenských hranic. Jedná se o starší rodinný dům s průjezdem vhodný ke kompletní rekonstrukci. Je dispozičně řešen jako 2+1 a 1+1 se společným sociálním zázemím, nebo jej lze jednoduše přebudovat na 4+1. Celková plocha pozemku činí 886 m2. Za domem se nachází mírně svažitá zahrada. Vhodné jak k trvalému bydlení, tak jako chalupa. Odpad sveden do septiku, vytápění plynovým kotlem, voda ze studny. Velmi příjemná lokalita obklopená lesy
Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:15.01.2019
Stavba:Cihlová
Stav objektu: před rekonstrukcí
Typ domu:řadový
Užitná plocha:110 m^2
Plocha pozemku:886m^2





Stanovení porovnávací ceny pro dům Velká nad Veličkou

Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Velká nad Veličkou	cca3+1	průjezd	423	RD 1. Np, sklonitá střecha, zanedbaná údržba, velký pozemek, parkování v průjezdu, udržovaná zahrada
(2)	1	(4)	(5)	(6)
Mikulčice	3+1	průjezd	2079	Zklady neizolované, zdivo pálené tl.450 mm, stropy dřev. trámové, sedlový krov dřev.vázaný s taškovou krytinou, okna dřevěná špaletová, náplň.dveře v dřev.zárubní, podlahy prkenné a PVC a ker.dlažba, vytápění lokál Gamat, ohřev TUV v el.boileru s jedním výtokem
Vracov	4+1	ne	1403	Stáří min. 90 let, menší stavební úpravy v průběhu let, zanedbaná údržba, dosti špatný technický stav, vlhkost, nutnost rekonstrukce
Strážovice	3+1	průjezd	1950	Dům z počátku 20. století. V 60. letech proběhla celková adaptace domu. V roce 1997 bylo vybudováno nové lokální plynové topení. V roce 2004 byla provedena kompletně nová střecha. V roce 2015 byly zrekonstruovány obytné pokoje (podlahy, rozvody, omítky, okna). Dům byl užíván spíše k rekreačním účelům, sociální zázemí je z dnešního hlediska nevyhovující.
Suchov	2+1/1+1	průjezd	886	RD k rekonstrukci, zaveden plyn, elektřina, voda ze studny, kanalizace do jímky

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* veli-kost	*K3* garáž	*K4* stav a vyba-vení	*K5* pozemek a příslušenství	*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	2 463 740	1,00	2 463 740	1,10	1,00	1,00	1,10	1,20	1,05	*1,52*	1 620 882
2	1 000 000	1,00	1 000 000	0,95	0,95	0,95	1,00	1,10	1,05	*0,99*	1 010 101
3	2 065 000	1,00	2 065 000	1,05	1,00	1,00	1,00	1,15	1,05	*1,27*	1 625 984
5	890 000	0,95	845 500	0,93	0,85	1,00	1,00	1,00	1,05	*0,83*	1 018 675
Celkem průměr										**Kč**	**1 318 911**

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 prohlídku 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 351 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno užívání pro Sedláčková Alžběta r.č. 265919/781. Dle sdělení Exekutorského úřadu Brno-město, oprávněná k věcnému břemeni má v současné době adresu trvalého pobytu v Domě s pečovatelskou službou.

Na nemovitosti tedy váznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu. Jsou oceněny dle Znaleckých standardů AZO, vydaných Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava.

Obvyklá cena nemovitosti s věcným břemenem (VB) doživotního užívání je výrazně nižší než cena volné nemovitosti. Vliv na snížení má:

- lokalita nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- stáří oprávněného z VB
- velikost plochy dotčené VB z celkové plochy nemovitosti

Toto snížení obvykle činí 50 – 90 %.

V tomto případě je **snížení** stanoveno **ve výši 50 % z ceny obvyklé**, protože:
- věcná břemena bytu a užívání jsou zřízena **na celou nemovitost**i s příslušenstvím a **zanikají až s úmrtím oprávněné**.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Velká nad Veličkou č. p. 365

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 687 690,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 318 911,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**1 320 000,000 Kč**
Věcné břemeno užívání – 50 % z ceny obvyklé	660 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce – po odečtení právní závady	**660 000,00 Kč**
Cena spoluvlastnického podílu id. 3/4	495 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 3/4 dle odhadu znalce	**445 500,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: šestsetšedesáttisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 3/4 - slovy: čtyřistačtyřicetpěttisícpětsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 (tj. 495 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 30. května 2019 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 362-039/2019.

V Brně dne 30. května 2019 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 351 str. 1,2
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Doručenka

Fotodokumentace nemovitosti













Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 351

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2019 05:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2712/16 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586714 Velká nad Veličkou**

Kat.území: **778583 Velká nad Veličkou** List vlastnictví: **351**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sedláček Lukáš, č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou	[redacted]	**3/4**
Sedláčková Věra, č.p. 81, 69201 Klentnice		**1/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2001	**311**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Velká nad Veličkou, č.p. 365, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2001**				
2002	**112**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno užívání**

  Oprávnění pro

  Sedláčková Alžbeta, č.p. 878, 69674 Velká nad Veličkou, RČ/IČO: [redacted]

  Povinnost k

  Parcela: 2001

  Listina **Smlouva RV 2776/1988.**

  POLVZ:54/1989 Z-7300054/1989-706

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

  k zajištění existující pohledávky ve výši 79.914,-Kč včetně příslušenství, k podílu 3/4

  Oprávnění pro

  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hodonín, Národní třída 3200/38, 69501 Hodonín

  Povinnost k

  Sedláček Lukáš, č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou, RČ/IČO: 921002/4593

  Parcela: 2001, Parcela: 2002

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Hodonín č.j. 47006-220 8030-2.8./2018 - 01344/651/ZP/HV-1 ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2018. Zápis proveden dne 10.01.2019.**

  V-6987/2018-706

  Pořadí k **11.09.2018 11:10**

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.02.2019 05:15:02*

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586714 Velká nad Veličkou

Kat.území: 778583 Velká nad Veličkou List vlastnictví: 351

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Zahájení exekuce
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18
  Povinnost k
  Sedláček Lukáš, č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou,
  RČ/IČO: 921002/4593
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-2712/2016 -20 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Brno-město
  Z-13853/2016-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 3/4
Povinnost k
Sedláček Lukáš, č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou,
RČ/IČO: 921002/4593
Parcela: 2001, Parcela: 2002
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 006 EX-2712/2016 -21 ze dne 30.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016; uloženo na prac. Hodonín
Z-6614/2016-706

- Zahájení exekuce
  pověřený soudní exekutor:Mgr.Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno
  Povinnost k
  Sedláček Lukáš, č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou,
  RČ/IČO: 921002/4593
  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město, 159 EX-01004/2017 -008 ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.08.2017. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Hodonín
  Z-4267/2017-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4
Povinnost k
Sedláček Lukáš, č.p. 365, 69674 Velká nad Veličkou,
RČ/IČO: 921002/4593
Parcela: 2001, Parcela: 2002
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, 159 EX-01004/2017 - 013 ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Hodonín
Z-4201/2017-706
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX 01004/17-028 ze dne 9.10.2017, Exekuční příkaz č.j. 159 EX 01004/17-013 nabyl právní moci dne 19.9.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2017. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Hodonín
Z-5476/2017-706

- Zahájení exekuce
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Velká nad Veličkou



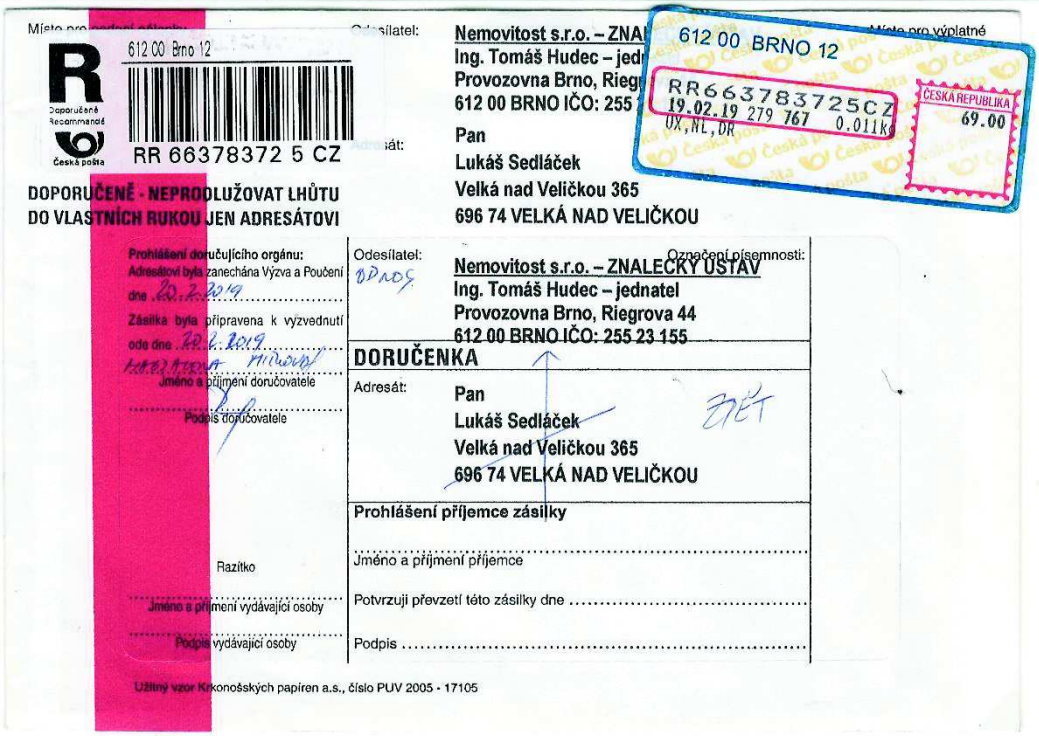


Mapa oblasti





Doručenka



612 00 Brno 12

RR 66378372 5 CZ

Doporučené
Recommandé
Česká pošta

612 00 BRNO 12
RR663783725CZ
19.02.19 279 767 0.011kg
UX,NL,DR
ČESKÁ REPUBLIKA
69.00

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZNA
Ing. Tomáš Hudec – jed
Provozovna Brno, Rieg
612 00 BRNO IČO: 255

Místo pro výplatné

Pan
Lukáš Sedláček
Velká nad Veličkou 365
696 74 VELKÁ NAD VELIČKOU

DOPORUČENĚ - NEPRODLUŽOVAT LHŮTU
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Prohlášení doručujícího orgánu:
Adresátovi byla zanechána Výzva a Poučení
dne 20.2.2019
Zásilka byla připravena k vyzvednutí
ode dne 22.2.2019
nezastižena
Jméno a příjmení doručovatele
Podpis doručovatele

Razítko

Jméno a příjmení vydávající osoby

Podpis vydávající osoby

Odesílatel: NPNOS

Označení písemnosti:

Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 255 23 155

DORUČENKA

Adresát:
Pan
Lukáš Sedláček
Velká nad Veličkou 365
696 74 VELKÁ NAD VELIČKOU

ZNĚT

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Podpis

Užitný vzor Krkonošských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105