

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 398-075/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Troubky, obec Troubky-Zdislavice, okres Kroměříž: Pozemku parc. č.
St. 24/2 jehož součástí je stavba rodinného domu Troubky č.p. 101 a pozemku parc. č. 97/3
včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1138/19
- Datum místního šetření:** 29. července 2019
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 29. července 2019– k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341
- Datum vyhotovení:** 31. července 2019

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 1138/19-44 je třeba stanovit **obvyklou cenu podílu o velikosti id. 1/8** věci ve vlastnictví povinné paní Jany Pištěcké. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 29. července 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 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 nemovitosti. ... 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 193 vyhotovený dne 26.06.2019 pro k.ú. Troubky:

A: Vlastník:

Pištěcká Jana, Albertova 3883/27, 767 01 Kroměříž

Podíl 1/8

Ostatní vlastníci dle LV č. 193 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. St. 24/2** – 162m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Troubky č.p. 101, rod. dům
pozemek parc. č. 97/3 – 167m² zahrada

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29.07.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Jana Pištěcká nebyla přítomna, protože si nepřevzala 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. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 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 (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. St. 24/2 - 162 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Troubky č.p. 101, rodinný dům
- Pozemek parc. č. 97/3 - 167 m² - zahrada
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 24/2

Nemovitosti se nacházejí v obci Troubky-Zdislavice v okrese Kroměříž, v místní části Troubky. Jde o rodinný dům a zahradu, která není ve funkčním celku, ale je umístěná naproti, přes veřejnou komunikaci. Okolní zástavba je tvořena staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Terén je mírně svažité směrem k severovýchodu, vlastní pozemek je rovinatý.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	445
Poloha obce:	Obec Troubky-Zdislavice se nachází v okrese Kroměříž ve Zlínském kraji. Obec se skládá ze dvou částí, Troubek a Zdislavic.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Restaurace, ubytovací zařízení, sportovní areál
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Při středu části Troubky
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně svažité terén, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V ulici na veřejné komunikaci
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový, koncový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou běžnou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení nebylo možné zjistit, jedná se tedy o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně kanalizace svedena do veřejné kanalizace

Elektrická síť:	220V
Plyn:	Pravděpodobně nezaveden

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

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), 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

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem. Pro ocenění se tedy předpokládá, že jde o dům řadový, koncový, přízemní, pravděpodobně nepodsklepený se sedlovou střechou bez podkroví.

Objekt	Rodinný dům řadový, koncový
Půdorys	Přibližně do tvaru obdélníku
Podsklepení	Pravděpodobně ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Nefunkční
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Cementové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech, kovové žlaby, svody a parapety
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, koncový, uliční fasáda je orientována k východu. Vstup do domu je z boční (severní) strany z vlastního pozemku. Dům je pravděpodobně přízemní bez obytného podkroví se zvětšeným půdním prostorem (zvýšené půdní nadezdívky, okna těsně pod úrovní střechy). Z pravé části domu a za domem je malá zahrádka. Další zahrada je pak přes ulici. Tato zahrada netvoří jeden funkční celek.

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá cementovými taškami. Fasáda je vápenná hladká (částečně chybí), klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená.

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

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	Cca 1930 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- výrazné trhliny v obvodovém zdivu – viditelné na fasádní straně
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

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	11,00	7,40	3,00	81,40	244,20
	Celkem 1.NP				81,40	244,20

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,00	7,40		81,40	
- výška půdní nadezdívky			1,50		122,10
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		162,80
Celkem zastřešení					284,90

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	81,40	244,20
zastřešení vč. podkroví		284,90
Celkem	81,40	529,10

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.

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 ABN18						
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	nepodsklepený
Střecha					sklonitá	bez podkroví
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			529,10
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-			0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	111	2,167
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 neizolované	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
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	sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	cementové tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenná omítka	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	koupelna, za linkou	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 a plechové zárubně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	cement. Potěr, pvc	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	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, plynový průtokový ohřívač	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	do veřejné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák se sklovarnou deskou	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	plastová vana, umývadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC kombi	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		0,89572
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,89572
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³				4 000,45
Rok odhadu								2019
Rok pořízení								1935
Stáří			S	roků				84
Způsob výpočtu opotřebení		Odborným dhadem						odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				2 116 638,10
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 116 638,10
Odpočet na opotřebení		65,00 %	O	Kč				-1 375 814,77
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				740 823,33
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				740 823,33

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové, přípojky inženýrských sítí).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Hlavní stavba	Kč	740 823,33
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	740 823,33
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		3,5 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	25 928,82

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 07/2019.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 4 007 m² Honětice, okres Kroměříž

761 330 Kč (190 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Honětice, okres Kroměříž. Jedná se o velmi klidnou lokalitu vhodnou k rekreaci i k trvalému bydlení. Rodinný dům má půdorys do L, je zděný, nepodsklepený a v původních stavu, střecha sedlová. Nemovitost napojena na elektřinu a před domem přípojky na vodu a plyn. Součástí prodeje je i zahrada o celkové ploše 3681 m². V obci se nachází agroturistický areál, jehož součástí je hospoda, penzion, přírodní koupací biotop a autocamp. V 7 km vzdálené obci Zdounky se nachází veškerá občanská vybavenost. S financováním nemovitosti pomůžeme. Volejte makléři pro sjednání prohlídky.

- Celková cena: **761 330 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **190 Kč**
- Aktualizace: **28.07.2019**
- Plocha pozemku: **4007 m²**



Prodej stavebního pozemku 2 701 m² Hoštice, okres Kroměříž

540 000 Kč (200 Kč za m²)

Nabízíme Vám stavební pozemek v obci Hoštice u Litenčic. Pozemek má přibližně obdélníkový tvar o uliční šíři 20 m a délce asi 126 m. Část pozemku v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Nachází se zde stavba, která je určena spíše k demolici. Za tímto pozemkem je zahrada. Veškeré inženýrské sítě dovedeny na pozemek nebo v bezprostřední blízkosti. Kanalizace splašková. Na pozemku je kopaná studna a protéká jím malý potok. Obec Hoštice je malebná vesnička ležící na úpatí Litenčických vrchů. Nachází se asi 2,5 km od větší obce Litenčice, kde je dobrá občanská vybavenost. Od obce Morkovice-Slížany vzdálena 9 km a okresního města Kroměříž 18 km. Vhodné pro zájemce, kteří preferují bydlení na klidném místě, v přírodě, s možností chovu domácích zvířat. Doporučujeme prohlídku. S financováním pomůžeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti.

- Celková cena: **540 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **200 Kč**
- Aktualizace: **28.07.2019**
- Plocha pozemku: **2 701 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 190-200 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **200 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 24/2	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek pod domem a kolem domu	162	200,00	32 400,00
97/3	zahrada	pozemek naproti přes cestu	167	200,00	33 400,00
Celkem parcely					315 000 Kč

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 101	740 823,33
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	25 928,82
<i>Stavby celkem</i>	766 752,15
<i>Pozemky:</i>	
St. 24/2	32 400,00
Celkem	799 152,15
Celkem po zaokrouhlení	799 150,00

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 (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Okres Kroměříž, obec Zdounky		
Podlaží	1NP, 2NP	Typ	3+1
Tech. stav	Stavba byla uvedena do užívání kolem roku 1930. V roce 2013 byla provedena rekonstrukce rozvodů topení a plastová okna. V roce 2015 byla provedena rekonstrukce střechy vč. krytiny (pozinkovaný plech), nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny.		
Vybavení	Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou, situovaný jako řadový koncový, dispozičně řešený jako 4+1, v zastavěné části kat. území Zdounky. Součástí jsou zpevněné plochy, přípojka elektr. energie, vodovodu, plynu a kanalizace. 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. 70 cm. Vnější povrchová úprava je provedena hladkou vápennou omítkou s krycím nátěrem, vnitřní povrchové úpravy váp. omítkami štukovými. Vnitřní obklady keramické v koupelnách a kuchyni. Střecha je provedena jako sedlová, dřevěná konstrukce krovu, střešní krytina pozinkovaný plech. Oplechování střechy, parapetů, se žlaby a svody je z pozinkovaného plechu. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem s povrchovou úpravou váp. omítkou štukovou. Schody jsou železobetonové s keram. nášlapy. Podlahy obytných místností tvoří z 1/4 plovoucí podlahy, ze 1/4 desky, podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Dveře jsou náplňové v ocelových zárubních. Rozvody vody studené i teplé, zdrojem teplé vody je el.boiler. Elektroinstalace je světelná, třífázová. Vytápění ÚT, kotlem na plyn a krbovými		

	kamny. Vybavení kuchyně tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka s dřezem. Z vnitřního vybavení je 2x vana, 2x WC, 2x umyvadlo, topný žebřík. Na pozemku je kopaná studna hluboká 5 m.						
Zastav. pl. RD (m²)	94	Podl. plocha celková (m ²)	98	Obest. prostor (m ³)	813	Cena za m ³ o.p. (Kč)	0
Pozemek (m²)	4 326	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, el., plyn				
Příslušenství							
Kupní cena (Kč)	850 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	8 673	Datum prodeje	01/2019		
Poznámka					Zdroj KC	KS	
							

Lokalita	Okres Kroměříž, obec Koryčany						
Podlaží	1.PP/1.NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Dům z r. 1948 v průměrném technickém stavu, částečně rekonstruovaný. V r. 1980 provedena adaptace dvorního křídla na pokoj a kotelnu v 1. PP a částečně vyměněna střešní krytina. V r. 1995 modernizováno vytápění a vyměněn bojler. V r. 2008 vyměněna okna a vstupní dveře, v r. 2013 rekonstrukce kuchyně a koupelny.						
Vybavení	Dům je proveden ze smíšeného zdiva (pálené a nepálené cihly a pěnositkatové tvárnice). Zastřešení je sedlové a pultové s pálenou, betonovou a plechovou krytinou. Vytápění ústřední, s kotlem na tuhá paliva. V kuchyni linka, dřez, sporák kombinovaný. V koupelně je vana, umyvadlo a WC. Podlahy jsou z PVC, keramické dlažby, teraca a betonu. Okna plastová a dřevěná dvojitá. Vstupní dveře plastové, vnitřní dřevěné lakované, vrata dřevěná.						
Zastav. pl. RD (m²)	136	Podl. pl. celková (m ²)	118	Obest.prost. (m ³)	631,95	Cena za m ³ o.p. (Kč)	1 345
Pozemek (m²)	987	Napojení na sítě	Voda, elektro, plyn, kanalizace do jímky na vyvážení, studna				
Příslušenství	Vedlejší stavba – chlév (9,65m ² , sklady (15,54m ²), zpevněné plochy, oplocení						
Kupní cena (Kč)	850 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	7 203	Datum prodeje	01/2019		
Poznámka	Garážování je možné v průjezdu domu.				Zdroj KC	KS	



Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 103 m², pozemek 266 m² Zborovice, okres Kroměříž 700 000 Kč

Prodej rodinného domu v Medlově u Zborovic o celkové ploše 266 m². Dům napojen na obecní kanalizaci, plyn a obecní vodovod. Vytápění plynovým kotlem, ohřev vody zajištěn elektrickým bojlerem. Před domem menší zahrádka, dvůr a přístavek, dispozice domu 2+1 s možností vybudování dalšího pokoje. Původní elektrické rozvody, plastová okna, vlastní studna, která je napojena do domu.

Celková cena: 700 000 Kč za nemovitost, 6 796 Kč/m²

Aktualizace: 29.07.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: přízemní

Užitná plocha: 103 m²

Plocha pozemku: 266 m²



Prodej rodinného domu 231 m², pozemek 2 205 m² Zdounky - Nětčice, okres Kroměříž 640 000 Kč

Prodej zahrady o celkové výměře 2436 m² s domem č.p. a hospodářským stavením o zast. ploše 231 m² v oblíbené obci Nětčice u Kroměříže. Dům lze kompletně zrekonstruovat, nebo jej odstranit. Veškeré inženýrské sítě (kanalizace, el., plyn, vodovod) dům má. Pozemek je oplocený. Zahrada s ovocnými stromy. V katastru nem. veden jako zastavěná plocha a nádvoří + zahrada a ostatní plocha.

Celková cena: 640 000 Kč za nemovitost, 2 770 Kč/m²

Aktualizace: 26.07.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: špatný

Typ domu: přízemní

Užitná plocha: 231 m²

Plocha pozemku: 2 205 m²



Stanovení porovnávací ceny

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	RD Troubky	2+1	ne	329	RD v původním stavu, malý pozemek, zahrada přes komunikaci
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Zdounky	3+1	ne	4326	RD po částečné rekonstrukci s velkým pozemkem, všechny ing. Sítě
2	Koryčany	3+1	průjezd	987	RD v částečně rekonstruovaném stavu, průměrný pozemek a příslušenství na zahradě
3	Zborovice	2+1	ne	266	RD po částečné rekonstrukci s menším pozemkem, všechny ing. Sítě
4	Zdounky	2+1	průjezd	2205	Dům před rekonstrukcí s velkým příslušenstvím a pozemky

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství	K3 velikost	K4 stav a vybavení	K5 jiné - vliv pozemku	K6 úvaha znalce	I	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	850 000	1,00	850 000	1,05	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	1,27	669 291
2	850 000	1,00	850 000	1,05	1,05	0,95	1,10	1,05	1,05	1,27	669 291
3	700 000	0,95	665 000	1,02	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,12	593 750
4	640 000	0,95	608 000	1,05	1,05	0,90	0,90	1,05	1,05	0,98	620 408
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	638 185

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu 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 vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti

4. Práva a závady

Podle sdělení spoluvlastníka povinného při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 193 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 101

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	799 150,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	638 185,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	640 000,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/8	80 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/8 zaokrouhleno*	56 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: šestsetčtyřicetisíc korun českých

Obvyklá cena id. 1/8 - slovy: padesátšesttisíc korun českých

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj. 80 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

Pozemek parc.č. 97/3

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	33 400,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	33 400,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/8	4 175,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/8 zaokrouhleno*	3 350,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třicettřítisíc korun českých

Obvyklá cena id. 1/8 - slovy: třítisícetřístapadesát korun českých

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj. 4 175,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Cena obvyklá RD Troubky č.p. 101 id. 1/8	56 000,00 Kč
Cena obvyklá pozemku parc. č. 97/3 id. 1/8	3 350,00 Kč
Celkem	59 400,00 Kč

V Brně dne 31. července 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 398-075/2019.

V Brně dne 31.července 2019

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 193
Fotodokumentace nemovitosti
Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Troubky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2019 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně daňovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 1138/10 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0721 Kroměříž

Obec: 589080 Troubky-Edislavice

Kat.území: 768693 Troubky

List vlastnictví: 193

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pišťecká Jana, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž	805202/4400	1/8
Pišťecká Jana, Troubky 101, 76802 Troubky-Edislavice		1/2
Pišťecký Marek, Troubky 101, 76802 Troubky-Edislavice		2/8
Pišťecký Pavel, Troubky 101, 76802 Troubky-Edislavice		1/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	24/2	162	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Troubky, č.p. 101, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24/2					
	97/3	167	zahradá		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

o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 18.611,20 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
- k id.1/8

Oprávnění pro

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Novodvorská 994/138,
Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 25117483

Povinnost k

Pišťecký Pavel, Troubky 101, 76802 Troubky-Edislavice,
RČ/IČO: 780328/4401

Parcela: : 97/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti vydaný
Exekutorským úřadem v Přerově 103 Ex-27687/2010 -16 se dne 29.09.2010. Právní
moc ke dni 13.10.2010.

E-6851/2010-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pišťecký Pavel, Troubky 101, 76802 Troubky-Edislavice,
RČ/IČO: 780328/4401

Listina Usnesení i exekuce vydané OS v Kroměříži 4 EXE-1082/2010 -19 se
dne 12.06.2010. Právní moc ke dni 30.10.2010; uloženo na prac. Kroměříž

E-6850/2010-708

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úpravu katastru nemovitostí ČR

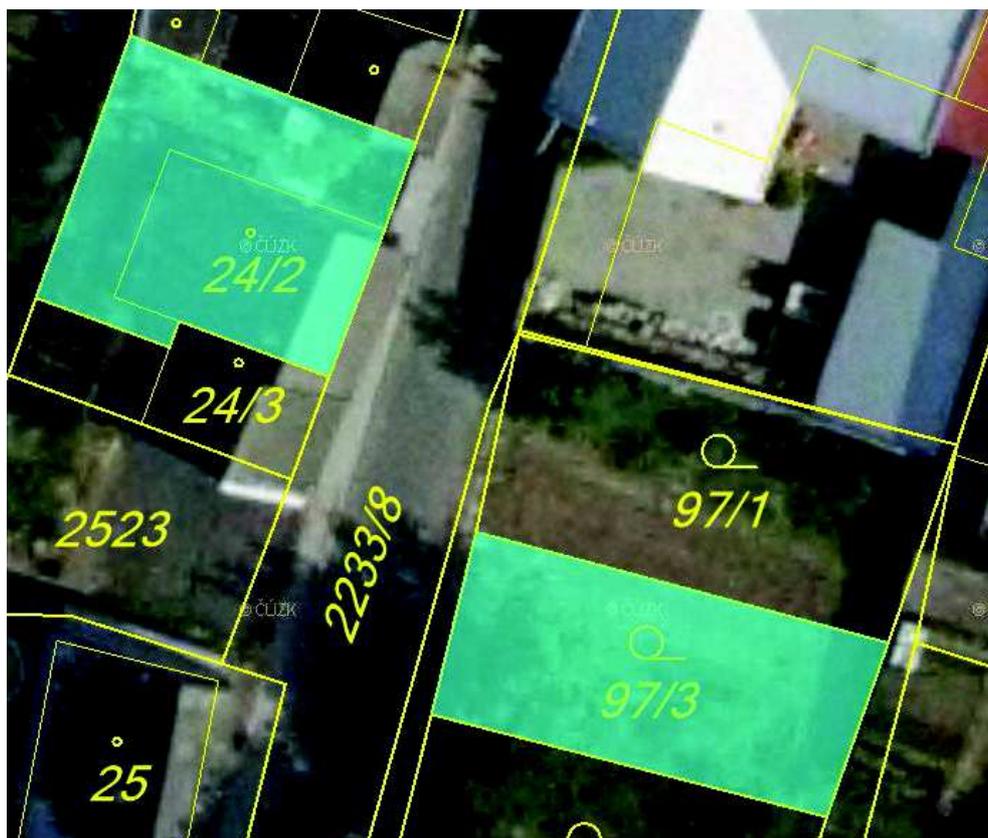
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 1

Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Troubky



Mapa oblasti

