

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18852

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Žďár nad Sázavou 1

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Žďár nad Sázavou, k.ú. Město Žďár
Adresa nemovité věci: Brněnská 1023/15, 591 01 Žďár nad Sázavou

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 1516/19 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 540 000 Kč

Datum místního šetření: 15.10.2019

Stav ke dni:

30.10.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.10.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 5950 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1023 Žďár nad Sázavou 1, způsob využití: rodinný dům a pozemku parc. č. 5951/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, část obce Žďár nad Sázavou 1, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV 2133.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.9.2019 pod č.j. 144 EX 1516/19-45.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 15.10.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Žďár nad Sázavou s cca. 21.000 obyvateli se nachází v kraji Vysočina, cca. 10 km západně od města Nové Město na Moravě, cca. 27 km jihovýchodně od města Havlíčkův Brod a cca. 23 km severozápadně od města Bystřice nad Perštejnem. Části obce Žďár nad Sázavou jsou Mělkovice, Radonín, Stržanov, Veselíčko, Žďár nad Sázavou 1, Žďár nad Sázavou 2, Žďár nad Sázavou 3, Žďár nad Sázavou 4, Žďár nad Sázavou 5, Žďár nad Sázavou 6 a Žďár nad Sázavou 7. Městem protéká řeka Sázava. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská, základní, základní umělecká, střední odborná a vyšší škola. Zdravotnictví je zajišťováno poliklinikou a lékárnami. Nákup zboží je možný v obchodním centru, supermarketech a specializovaných obchodech. V obci se dále nachází restaurace, knihovna, pošta, sportovní areál, plavecký bazén, muzeum, divadlo, kino, hvězdárna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce č.p. 1023 č.o. 15 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Žďár nad Sázavou, Brněnská policie“ se nachází cca. 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Žďár nad Sázavou“ se nachází cca. 650 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 5949	Město Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou 1, 59101 Žďár nad Sázavou
parc. č. 5954	Město Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou 1, 59101 Žďár nad Sázavou

Celkový popis

Jedná se o řadovou, krajní, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechových šablon. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojítá, opatřena parapety. Z podkroví domu je přístupná terasa s kovovým zábradlím. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 5950, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 151 m², je zastavěn plochou pod domem č.p. 1023 Žďár nad Sázavou 1. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 5951/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 744 m². Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené drátěným oplocením. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 15.10.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněné krajinné oblasti - I. zóna, v rozsáhlém chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1023 Žďár nad Sázavou 1

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1023 Žďár nad Sázavou 1

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 895,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům Žďár nad Sázavou

Lokalita: Veselíčko

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Žďár nad Sázavou v části Veselíčko. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1073 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je polovalbová. Dům je kompletně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 5+kk. Na obytnou část navazuje přístavba. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění zajišťují elektrické radiátory. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 1 073,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

4 490 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,79



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00242

Upravená cena

3 547 100 Kč

Název: Rodinný dům Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Velké Meziříčí v ulici Karlov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 262 m². Jedná se o řadovou krajní, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Budova je z roku 1970, před cca 25 lety byla modernizovaná. Dispoziční řešení je 4+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění domu je ústřední plynové. K domu náleží garáž a zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 262,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,92
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

3 790 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,92



Zdroj: www.reality-zdar-nad-sazavou.cz - ID: PFM229

Upravená cena

3 486 800 Kč

Název: Rodinný dům Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Nové Město na Moravě. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 750 m². Jedná se o samostatně stojící,

podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná, střecha je valbová. Součástí střechy jsou vikýře. Dům je v původním stavu. V domě se nacházejí 2 byty o dispozici 2+1. V suterénu domu je garáž, sklepy a technické místnosti. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 750,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: MM0030

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 800 000 Kč	0,94	3 572 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 486 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 535 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 572 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 535 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 535 300 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1023 Žďár nad Sázavou 1

3 535 300,- Kč

Porovnávací hodnota

3 535 300 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 10 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

3 540 000 Kč

slovy: Třimilionpětsetčtyřicet tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 5950 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1023 Žďár nad Sázavou 1, způsob využití: rodinný dům a pozemku parc. č. 5951/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, část obce Žďár nad Sázavou 1, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV 2133.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.540.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 30.10.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástský Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18852 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2133	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2









