

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19450

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Dešná
Katastrální údaje:	Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Dešná, k.ú. Dešná u Zlína
Adresa:	č.p. 55, 763 15 Dešná
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5-Zličín
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j.144 EX 6269/17 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

Stav ke dni: 19.03.2020

Datum místního šetření: 21.11.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 19.03.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 62 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Dešná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Dešná u Zlína, obec Dešná, část obce Dešná, okres Zlín, zapsáno na LV 179.

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 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. 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 14.10.2019 pod č.j. 144 EX 6269/17-50.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 21.11.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinné.

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

Obec Dešná s cca 200 obyvateli se nachází ve Zlínském kraji, cca 4 km severovýchodně od města Slušovice, cca 14 km jihozápadně od města Vsetín a cca 5 km severozápadně od města Vizovice. Obcí protéká potok Všeminka. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. V obci se nachází knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce Dešná č.p. 55 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Dešná“ se nachází cca 420 m od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 476/1 Obec Dešná, č. p. 88, 76315 Dešná

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Stáří budovy je cca 50 let. Objekt je v původním stavu, je vhodný k modernizaci. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín a vikýř. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Fasáda je v horším stavu. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dispoziční řešení domu je 4+1. Koupelna je vybavena vanou a WC. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou pokryté PVC nebo keramickou dlažbou.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je lokální kamny. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 62, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 121 m², je zastavěn plochou pod domem č.p. 55 Dešná. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.11.2019 za účasti povinné. 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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. 55 Dešná

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 55 Dešná

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	121,00 m ²

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 K_1 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 nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Vlčková, okres Zlín		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vlčková. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 326 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím a půdou. Střecha domu je polovalbová s krytinou z plechu. Okna jsou plastová. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 4+1. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva nebo plynovým kotlem. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž.		
Pozemek:	326,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 720891</p>
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 230 000 Kč	0,79	1 761 700 Kč	

Název:	Rodinný dům Pozdřechov, okres Vsetín		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Pozdřechov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.592 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín a vikýř. Dispoziční řešení je 5+2. V domě se dále nachází garáž. Dům je v udržovaném stavu. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází částečně podsklepená stodola. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	1 592,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: N8617</p>
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,90	
K6 Celkový stav		0,97	
K7 Vliv pozemku		0,86	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 850 000 Kč	0,64	1 824 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Všemina, okres Zlín		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Všemina. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 700 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepený		

rodinný dům s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín. Dům je částečně modernizovaný. Dispoziční řešení je 5+1. Objekt je napojený na elektřinu. Zdrojem vody je studna. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je plynovým kotlem. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 700,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1607

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč	0,73	1 825 000 Kč

Název: Rodinný dům Ratiboř, okres Vsetín

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Ratiboř. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 519 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 4+1. Dům je napojen na elektřinu a studnu. Přípojka vodovodu, plynovodu a kanalizace je u domu. Vytápění je kotlem na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází dřevěná stavba, která je využívána jako dílna a garáž.

Pozemek: 519,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Příslušenství nemovité věci	0,93
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 064-N02342

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 480 000 Kč	0,72	1 785 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 761 700 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 799 075 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 825 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	1 799 075 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 799 075 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

I. Porovnávací hodnota

I.1. Rodinný dům č.p. 55 Dešná

1 799 075,- Kč

Porovnávací hodnota

1 799 075 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 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 62 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Dešná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Dešná u Zlína, obec Dešná, část obce Dešná, okres Zlín, zapsáno na LV 179.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.800.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 19.03.2020

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 Chrástecský

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

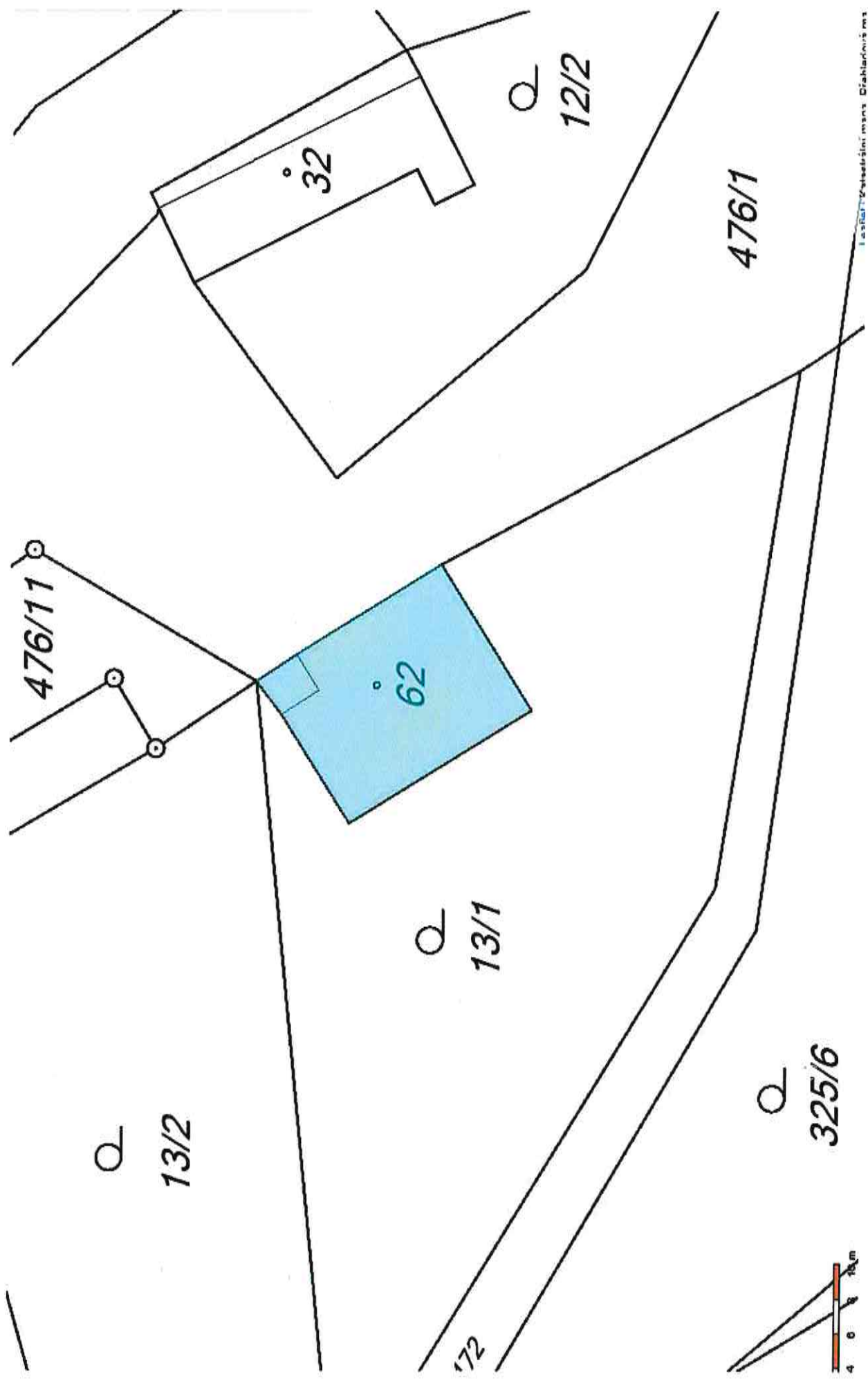
Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19450 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 179	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1



1:2000 Projektová mapa Čáhlavského ms



Lechia | Dăbâlcușuș mării | Castelul mării - nr. 101416



