

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5580-637/2019

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na pozemku parc.č. 131, jehož součástí je rodinný dům č.p. 23 a pozemku parc.č. 132, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Olešná na Moravě, obci Nové Město na Moravě, okresu Žďár nad Sázavou (LV č. 108)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení č.j.
135 EX 3059/19

Podle stavu ke dni 29. 10. 2019 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 13 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 12. 11. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 23, včetně pozemků
Adresa nemovitosti: Olešná č.p. 23, 592 31 Nové Město na Moravě
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Nové Město na Moravě
Katastrální území: Olešná na Moravě

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 29. 10. 2019 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný, ani přes zasloupanou výzvu (viz příloha č. 4) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 108 pro k.ú. Nové Město na Moravě ze dne 30.9.2019

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp.zn. 135 EX 3059/19-76 o ustanovení znalce ze dne 30. 9. 2019.

Databáze znalce, informace z realitních serverů.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitostí je v KN na LV č. 108 zapsán:

Kučerová Eva Ing., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno podíl ¼

Kučerová Libuše, náměstí SNP 1120/12, Černá Pole, 61300 Brno podíl ¾

Omezení vlastnického práva na LV č. 108: bez omezení

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Ing. Kučerová Eva

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Žďár nad Sázavou, ve městě Nové Město na Moravě, v okrajové části Olešné, cca 700 m od zastávky bus „Nové Město na Moravě, Olešná“. V okolí se nachází řídká zástavba objektů individuálního bydlení (2 rodinné domy). Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 124 s nezpevněným povrchem (pozemek je ve vlastnictví města Nové Město na Moravě). V okolí nemovité věci není k dispozici žádná občanská vybavenost. Ve městě Nové Město na Moravě je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5,5 km od nemovité věci.

Nemovité věci mají způsob ochrany: chráněná krajinná oblast – II—IV. Zóna.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 131, jehož součástí je rodinný dům č.p. 23 a pozemku parc.č. 132, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Olešná na Moravě, obci Nové Město na Moravě, okresu Žďár nad Sázavou (LV č. 108).

Pozitiva oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 108:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 108:

- předpoklad dalších investic na opravy a údržbu
- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci
- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/4
- v okolí není k dispozici žádná omezená občanská vybavenost
- špatný přístup a příjezd k nemovité věci – přes potok a dále přes nezpevněný pozemek

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších vztahů
- Srovnávané nemovité věci
- Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí
- Kopie podacího lístku

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

1) pozemky:

Výčet pozemků na LV č. 121:

Parc.č. 131	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 414 m ²
Parc.č. 132	zahrada	o výměře 432 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se zde rodinný dům, vedlejší stavby, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 846 m².

2) stavby:

- Rodinný dům č.p. 22, součást pozemku parc.č. st. 7/1

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, zřejmě částečně podsklepený, s jedním NP a zřejmě půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová, s krytinou eternitovou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, částečně opadané. Okna jsou dřevěná dvojitá.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci. Znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením - vytápění objektu ústřední, rozvod vody, vybavení kuchyně kuchyňskou linkou, vybavení sanity tvoří zřejmě vana nebo sprchový kout, umyvadlo a WC.

Objekt je napojen na přípojky inženýrských sítí a to zřejmě jen na elektřinu. Ostatní sítě nebylo možno zjistit. Odkanalizování objektu je svedeno zřejmě do žumpy.

Zastavěná plocha objektu činí cca 110 m². Obytnou plochu domu znalec odhaduje na cca 85 m².

Objekt je v užívání více jak 60 let. Stavba se nachází zřejmě v původním technickém stavu, s nutností dalších investic na jeho opravy a údržbu.

3) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS – zřejmě elektro, dále pravděpodobně žumpa, oplocení, vč. vrat a vrátek

- vedlejší stavba (hospodářská budova na pozemku parc.č. 131)

Jedná se o nepodsklepenou hospodářskou budovu, v 1.NP zděné konstrukce, půda dřevěné konstrukce, s jedním NP a půdou pod sedlovou střechou, s krytinou z tašek. Okna jsou dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné. Stavba se nachází ve špatném technickém stavu. Zastavěná plocha činí cca 30 m².

- vedlejší stavba (zahradní domek)

Jedná se o původní dřevěnou chatku, nepodsklepenou, s jedním NP a sedlovou střechou, s krytinou plechovou. Dveře jsou dřevěné. Stavba se nachází ve špatném technickém stavu. Zastavěná plocha činí cca 10 m².

- trvalé porosty

Na pozemku zahrady se nachází ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří, bez pravidelné údržby

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v Novém Městě na Moravě a okolí (cca 5-15 km) běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca **620 tis. až 2 500 tis. Kč** dle technického stavu, velikosti obytné plochy, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, přístupu, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové, bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%. Tyto ceny často navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se pohybují mezi 4-7%. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

	oceňovaná Olešná č.p. 23	Srov. 1 Slavkovice č.p. 50, Nové M.n.M.	Srov. 2 Fryšava pod Žákovou Horou	Srov. 3 Bobruvka	Srov. 4 Brněnská, Nové M.n.M.	Srov. 5 Hlinné č.p. 36, Nové M.n.M.
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
plocha pozemku	846	274	631	401	308	1722
užitná podlahová plocha	85	84	72	101	80	130
prodejní/nabídková cena celkem		624 055	1 849 000	890 000	2 500 000	1 700 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Typ transakce		realizovaný převod	nabídka	nabídka	nabídka	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	0,85	0,85	0,85	1,00
datum nabídky/prodeje		V.19	X.19	XI.19	X.19	VIII.18
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		624 055 Kč	1 571 650 Kč	756 500 Kč	2 125 000 Kč	1 700 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY						
K1		srovnatelný	lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		1,00	0,80	0,90	0,80	0,90
K2		lepší	lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
K3		srovnatelné	lepší	srovnatelné	lepší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	0,90	1,00	0,90	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,20	1,05	1,15	1,20	0,75
cena za m2 užitné plochy		7132,06	13201,86	6201,80	18360,00	7061,54
K5 - <i>korekce pro velikost domu</i>		1,05	1,00	1,25	1,10	1,15
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	11 352	7 489	13 202	7 752	20 196	8 121
Indikovaná hodnota nemovité věci	964 912					

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav
K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K3 - Koeficient úpravy na příslušenství
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
Koeficient pro datum nabídky/prodeje

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 964 912,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 965 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 30 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 965 000,- Kč

Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/4: 241 250,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: (snížení o 30%) 168 875,- Kč

Cena obvyklá spoluvl. podílu ve výši 1/4 činí (zaokrouhleno): 169 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na pozemku parc.č. 131, jehož součástí je rodinný dům č.p. 23 a pozemku parc.č. 132, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Olešná na Moravě, obci Nové Město na Moravě, okresu Žďár nad Sázavou (LV č. 108), odhaduji ve výši

169 000,- Kč

Slovy: jedno-sto-šedesát-devět-tisíc-korun-českých

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

V Ostravě, 12. 11. 2019

**Ing. René
Butkov,
Ph.D., MBA** Digitálně podepsal
Ing. René Butkov,
Ph.D., MBA
Datum: 2019.11.12
14:16:09 +01'00'

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5580-637/2019 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti

Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

Příloha č. 3: Srovnávané nemovitosti

Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti



Příloha č. 2: Mapa širších vztahů



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitost č. 1

Rodinný dům, Slavkovice č.p. 50, Nové Město na Moravě
Realizovaná cena: 624 055,- Kč

Užitná plocha: 84 m²

Výměra pozemku: 274 m²

Rodinný dům samostatně stojící, jedno nadzemní podlaží, částečně podsklepeno, je zde půda. Vnější omítky v zadní části domu jsou poškozené či chybí. Dispozice 3+1 s jedním průchozím pokojem (zádveř, chodba, komora, pokoj, pokoj, pokoj, kuchyně, koupelna, sklep. Vnitřní omítky jsou z části poškozené především v rozích a u stropů. Dřevěná okna. V koupelně je starší klasická vana, suché WC mimo obytné prostory. V kuchyni: plynový sporák napojený na plynovou bombu, bez kuchyňské linky Podlahy prkenné, cementový potěr, nebo bez podlahové krytiny. Sítě: elektřina 230V a 400V, vodovod, veřejná kanalizace. U domu plynová přípojka. Topení aktuálně lokálně kamny. Objekt je celkově zastaralý se zanedbanou údržbou, vhodný k celkové rekonstrukci. K objektu náleží stodola, dřevěná kolna.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 5/2019



Nemovitost č. 2

Rodinný dům, Fryšava pod Žákovou Horou

Cena: 1 849 000,- Kč

Užitná plocha: 72 m²

Výměra pozemku: 631 m²

Rodinný dům – chalupa má dva obytné pokoje (obývací, ložnice), kuchyň, koupelnu s WC, vstupní verandu, spojovací chodbu, na kterou navazuje stodola s kotelnou. Je napojený na vodovod, plyn, elektřinu, kanalizace do septiku. Vytápění možné plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva, teplá voda - bojler.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2019



Nemovitost č. 3

Rodinný dům, Bobrůvka, okr. Žďár nad Sázavou

Cena: 890 000,- Kč

Užitná plocha: 101 m²

Výměra pozemku: 401 m²

Rodinný dům 3+1 s jedním letním pokojem v podkroví. Dispoziční řešení viz půdorys. Elektřina, plyn, veřejný vodovod, odpady svedeny do septiku. Ústřední topení na tuhá paliva nebo plyn.

Zdroj: sreality.cz, listopad 2019



Nemovitost č. 4

Rodinný dům, ul. Brněnská, Nové Město n.Moravě

Cena: 2 500 000,- Kč

Užitná plocha: 80 m²

Výměra pozemku: 308 m²

RD 2+1 v obci Nové Město na Moravě. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, která se týká střechy, oken, rozvodu vody a elektřiny. Před 8 lety byla přistavěna kuchyň. V pokojích je plovoucí podlaha a v koupelně dlažba. Možnost zrekonstruování dalších dvou místností a vstupní chodby. Od prosince roku 2018 nový plynový kotel. Dispozice: vstupní chodba (před rekonstrukcí), kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC. Dům je částečně podsklepený. k dispozici jsou 2 komíny, který nejsou vyvložkovány.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2019



Nemovitost č. 5

Rodinný dům Hlinné č.p. 36, Nové Město na Moravě

Realizovaná cena: 1 700 000,- Kč

Užitná plocha: 130 m²

Výměra pozemku: 1 722 m²

Rodinný dům s velkou zahradou v klidné části obce Hlinné nedaleko Nového Města na Moravě. Dům je podsklepený. V přízemí o dispozici 2+1, v patře jsou dvě ložnice a vstup do půdních prostor. Z boční části je garáž. Dům je připraven k rekonstrukci. Dům je vytápěn na tuhá paliva, na hranici pozemku je připraven plyn.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2018



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: *Eva Kučerová, Čápkova 11/3, 602 00 Brno-Veverř*

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 10. 10. 2019

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 135 EX 3059/19-76** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Pozemek parc.č. 131, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 23**
- Pozemek **parc.č. 132**

v katastrálním území Olešná na Moravě, obci Nové Město na Moravě, okrese Žďár nad Sázavou (LV č. 108)

na den

29. října 2019 od 11:30-12:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Výpočet poštovného: 734 00 OSTRAVA 4 279		
RR18333497CZ 181 Cena služby: 44.00Kč		
18.10.19 0.009kg 43501 57 175		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč X úhradě: 44.00Kč		
Placeno v hotovosti: 44.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
Solejnyj zastupc dostavovnij namovlennij		
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh		
Tel. číslo: +420 tel.: 602 181 805		
E-mail:		
EVA LUCERDA COPLOVA M/S BRNO - 602 P O PETERI		Dobírka Kč 0.00
Tel. číslo: +420		Lidná cena Kč XXXXXXXX
E-mail:		Kód záznamu (výrobce)
Druh záclony	Hmotnost	Cena služby
R	0.009kg	44.00Kč
Podací číslo	Poslání (zaplacení v hotovosti)	Placeno v hotovosti
RR18333497CZ		44.00Kč

T11-038A (03-11) * Reprografický zápis