

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 63511/2024

(označení 8159-248/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 232, jehož součástí je rodinný dům č.p. 144, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Stod, obci Stod, okrese Plzeň-jih (LV č. 47), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00180/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 7.9.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 17.9.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 47 pro k.ú. Stod ze dne 8.8.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00180/24-050 o ustanovení znalce ze dne 8.8.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 7.9.2024. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se dostavil, avšak odmítl zpřístupnit nemovitou věc. Povinný poskytl informace o stavu a vybavení domu.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 47 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Zsemberí Pavel, Bezručova 144, 33301 Stod	

Omezení vlastnického práva
Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zsemberí Pavel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 144, vč. pozemku
Adresa: Bezručova 144, Stod
Okres: Plzeň-jih
Obec: Stod
Katastrální území: Stod

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Plzeň-jih, ve městě Stod, při ul. Bezručova, v centru souvisle zastavěného území obce, cca 500 m od zastávky MHD autobusu „Stod“ a cca 1,5 km od železniční zastávky „Stod“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3915/13 (ve vlastnictví města Stod). Ve městě Stod je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 500 m od centra města.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 232, jehož součástí je rodinný dům č.p. 144, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Stod, obci Stod, okrese Plzeň-jih (LV č. 47).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad investic na rekonstrukce a modernizace domu
- malá výměra pozemku ve funkčním celku

Popis

A) pozemky

Výčet pozemku na LV č. 47:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 232	239	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Stod, č.p. 144, rod.dům</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 232</i>				

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástí a příslušenstvím. Je svažitý a nachází se na něm rodinný dům, vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemku činí 239 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p 144, součást pozemku parc.č. st. 232

Jedná se o řadový krajní rodinný dům, nepodsklepený, s 1.NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střeška je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, z části opadané. Je proveden vnější keramický obklad soklu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a koupelně. Okna jsou osazena dřevěná, interiérové dveře jsou hladké plné. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové a z PVC, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je lokální prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná. Zdroj teplé vody chybí. Voda je přivedena ze studny. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s el. sporákem. Vybavení sanitory tvoří vana a umyvadlo. WC chybí.

Napojení na IS: elektro, přípojka zemního plynu je na hranici pozemku. Ostatní nebylo možno zjistit

Zastavěná plocha objektu činí dle KN 116 m². K datu ocenění je skutečná zastavěná plocha cca 112 m². Celková užitná plocha domu činí cca 85 m².

Dispoziční řešení:

1.NP – vstupní veranda, kuchyně, 2 pokoje, chodba, koupelna a komora

Půdní prostory – přístupné po žebříku

Stavba je v užívání cca 100 let. K datu ocenění se stavba nachází v horším stavu, převážně původním. Stavba bude vyžadovat investice do oprav a údržby, případně do celkové modernizace či rekonstrukce.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro), oplocení vč. vrat

- vedlejší stavba (kůlna)

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní stavbu. Je zděné konstrukce z cihel, se šikmou střechou, krytinou z tašek. Podlahy jsou hliněné.

- trvalé porosty

Na pozemku se nachází keře – pěstebně neupravené a neudržované

- kopaná studna

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 200 tis. až 4 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	srovnávaná 1	srovnávaná 2	srovnávaná 3
	Bezručova 144, Stod	Přestavky 9, Přestavky	Smetanova 364, Chotěšov	Soběkury 60, Soběkury
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	239	1 143	741	193
obytná plocha v m2 (UP)	85	131	110	115
Realizovaná cena		2 820 000	3 950 000	1 180 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		kvě.24	čvn.24	čvc.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 820 000 Kč	3 950 000 Kč	1 180 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		horší	lepší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,20	0,80	1,20
K2		horší	srovnatelná	horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,15	1,00	1,15
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,80	0,85	1,00
cena za m2 užitné plochy		23 765	24 418	14 160
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,15	1,05	1,05
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	22 612	27 330	25 639	14 868
Indikovaná hodnota nemovité věci	1 922 060			

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o prodeje v současné době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1,

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): **1 922 060,- Kč**

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **1 920 000,- Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 200 tis. až 4 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

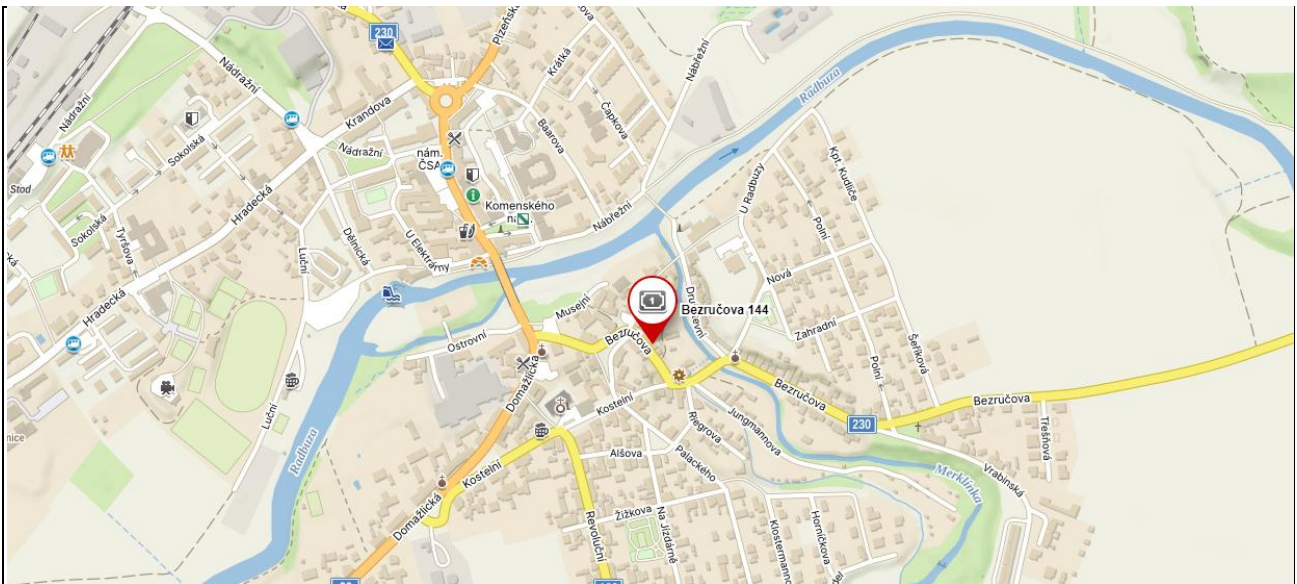
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Přestavlky 9, Přestavlky

Realizovaná cena: 2 820 000,- Kč

Užitná plocha: 131 m²

Plocha pozemku: 1 143 m²

Prodej domu o dispozici 2+1 s pozemkem. Obytný dům (vstupní chodba, dvě samostatné místnosti, kuchyň, WC a koupelna), na který navazují menší hospodářské prostory. Voda obecní (zavedená do domu) + studna, kanalizace a plyn k dispozici. Vytápění je zde řešeno plynovým kotlem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2024

Řízení č.: **V-2231/2024-406**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Smetanova 364, Chotěšov

Realizovaná cena: 3 950 000,- Kč

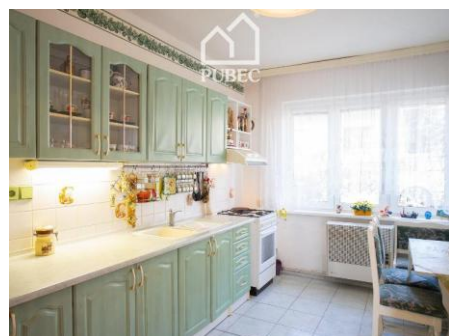
Užitná plocha: 110 m²

Plocha pozemku: 741 m²

Rodinný dům, který prošel v letech 2000 – 2010 rekonstrukcí. Částečně podsklepený dům původně ze třicátých let 20. století nabízí v 1.NP obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici, samostatné WC a koupelnu, komoru, terasu a vstup do podkroví. V podkroví je 1 pokoj, který zabírá menší část půdního prostoru. V rámci rekonstrukce byla vyměněna střešní krytina včetně latí, opraven komín, zateplen strop, dostavěna koupelna s hydro-masážní vanou, WC, pokoj v půdňí vestavbě a terasa. Kuchyně má kuchyňskou linku se sporákem a digestoří. Vytápění je zajištěno krbovými kamny a plynovými přímotopy. Ohřev vody zajišťují plynová karmy. Dům je napojený na elektrinu, plyn, obecní kanalizaci a vlastní studnu. Je provedena příprava na napojení domu na obecní vodovod. K domu náleží krytá terasa a kolny za domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-2779/2024-406**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Soběkury 60, Soběkury

Realizovaná cena: 1 180 000,- Kč

Užitná plocha: 115 m²

Plocha pozemku: 193 m²

Prodej původního rodinného domu (vstupní chodba, dvě samostatné místnosti, komora), na který navazuje dílna a menší hospodářské prostory. Voda obecní (zavedená do domu), kanalizace a plyn k dispozici.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2024

Řízení č.: **V-3235/2024-406**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 232, jehož součástí je rodinný dům č.p. 144, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Stod, obci Stod, okrese Plzeň-jih (LV č. 47), určuji ve výši

1 920 000,- Kč

slovy: jeden-milion-devět-set-dvacet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, 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 číslem 63511/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 17.9.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava