

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 63510/2024

(označení 8158-247/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 265, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 137 a pozemku parc.č.266, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Křenovice u Kojetína, obci Křenovice, okresu Přerov (LV č. 614) 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 00529/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.8.2024 vypracoval:

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

Počet stran: 16 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 11.9.2024

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. 614 pro k.ú. Křenovice u Kojetína ze dne 9.8.2024

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 00529/24-014 o ustanovení znalce ze dne 8.8.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 28.8.2024 za účasti znalce a spoluvlastníka nemovité věci – pana Ing. Josefa Štense.

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 nálezný znalec 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 vlastníci jsou v KN na LV č. 614 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Alex Stylinvest a.s., Zborovská 381/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1/2
Štens Josef Ing., č. p. 137, 75201 Křenovice	1/2

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 137, vč. pozemků
Adresa: Křenovice č.p.137, Křenovice
Okres: Přerov
Obec: Křenovice
Katastrální území: Křenovice u Kojetína

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Přerov, v obci Křenovice, v souvisle zastavěném území obce, cca 250 m od zastávky autobusu „Křenovice, Důl“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 182 (ve vlastnictví obce Křenovice). V obci Křenovice je k dispozici základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Kojetín, ve vzdálenosti cca 5 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena

pozemkem parc.č. 265, jehož součástí je rodinný dům č.p. 137 a pozemkem parc.č. 266, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Křenovice u Kojetína, obci Křenovice, okrese Přerov (LV č. 614),

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- v obci je k dispozici pouze základní občanská vybavenost
- vytápění objektu je pouze lokální
- část objektu se nachází v havarijním stavu

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 614:

Parcela		
265	druh pozemku-zastavěná plocha a nádvoří	676 m ²
266	druh pozemku-zahrada	1 215 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Jsou rovinné a nachází se na nich rodinný dům, studna a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 1 891 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p 137, součást pozemku parc.č. 265

Jedná se rodinný dům s navazující hospodářskou částí, částečně podsklepený, se 2.NP pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z kamene, cihel a tvárnic včetně kombinací. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šindelů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Schody jsou teracové. Okna jsou osazena plastová, interiérové dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech jsou z OSB desek a PVC. Podlahy v ostatních částech jsou betonové. Vytápění domu je lokální, prostřednictvím kamen na tuhá paliva, dále je v objektu proveden rozvod ústředního topení, včetně otopných těles (radiátorů), zdroj (kotel) ÚT však chybí. Zdrojem teplé vody je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC.

Napojení na IS: voda a elektro, možnost připojit na veřejnou kanalizaci a plyn. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy.

Na obytnou část domu navazuje hospodářská část. Hospodářská budova má 2.NP, je nepodsklepená, zděná z cihel, částečně s rovnou střechou, krytinou živičnou, částečně se sklonitou střechou se střešní krytinou z tašek. Podlahy betonové a hliněné. Budova je v havarijním stavu.

Zastavěná plocha objektu včetně hospodářské části činí 184 m². Celková užitná plocha domu bez hospodářské části činí cca 140 m².

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory

1.NP –kuchyně, 2 pokoje, chodba se schodištěm, komora, koupelna a WC

2.NP – 2 pokoje, chodba

Stavba je v užívání od roku cca od roku 1964. Stavba se k datu ocenění nachází ve špatném (havarijním) stavu. Nad částí objektu (uliční částí) je propadlá střecha, částečně i stropy. Objekt bude vyžadovat rekonstrukci.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (voda a elektro), žumpa, zpevněné plochy

- studna

Na pozemku se nachází kopaná studna

- trvalé porosty

Na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty. Porosty jsou neudržované, pěstebně zanedbané-

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 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 prodeji 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 500 tis. až 2 350 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	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Křenovice 137, Křenovice	Měřůtky 12, Lutopecny- Měřůtky	Kovalovice č.p.60, Kojetín III	Oplocany č.p.22, Oplocany	Vřesovice č.p. 16, Vřesovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 891	1 348	205	834	3587
obytná plocha v m2 (UP)	140	162	82	115	125
Realizovaná cena		1 992 500	500 000	1 300 000	2 350 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		II.24	V.24	VI.24	VI.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		Kč 1 992 500	000 Kč 500	Kč 1 300 000	000 Kč 2 350
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	horší	horší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	1,20	1,20	1,10
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	horší	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,10	1,10	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,15	2,00	1,30	0,80
<i>cena za m2 užitné plochy</i>		15 559	16 098	19 398	16 544
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,05	0,80	0,90	0,95
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	15 597	16 337	12 878	17 458	15 717
Indikovaná hodnota nemovité věci	2 183 648				

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 poslední době, kdy ceny vesměs stagnují, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitostí.

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. Všechny srovnávané nemovité věci se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 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):

2 183 648,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhlo):

2 180 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 500 tis. až 2 350 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

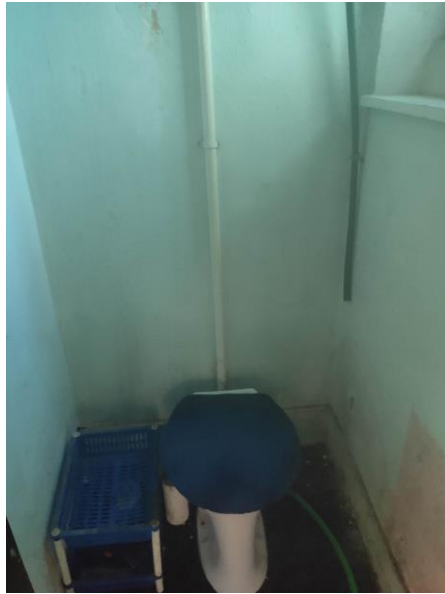
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

F. PŘÍLOHY

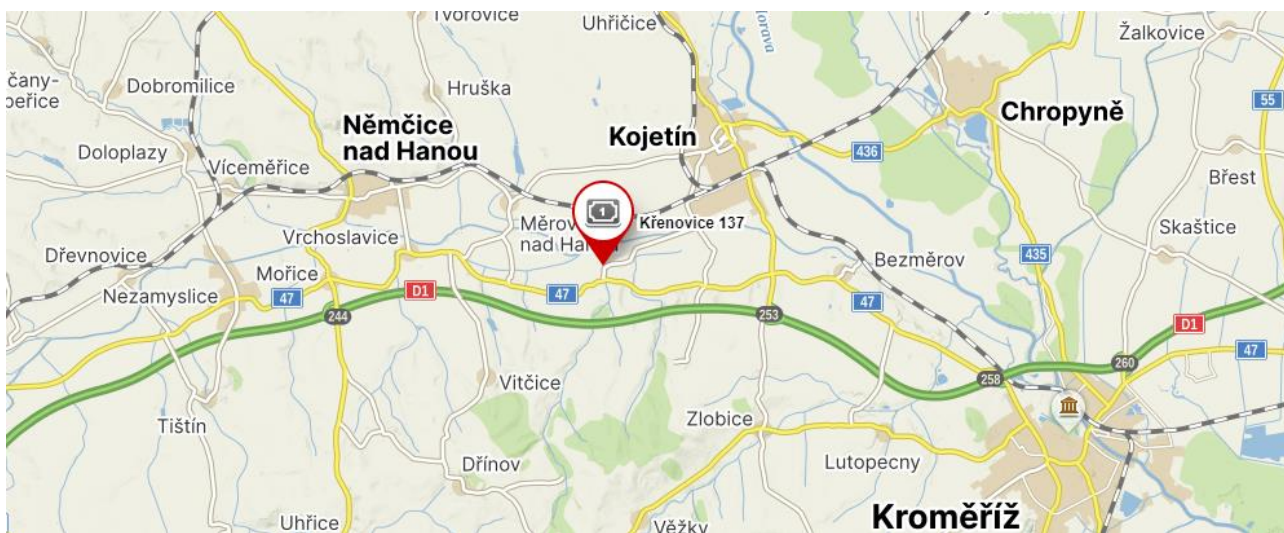
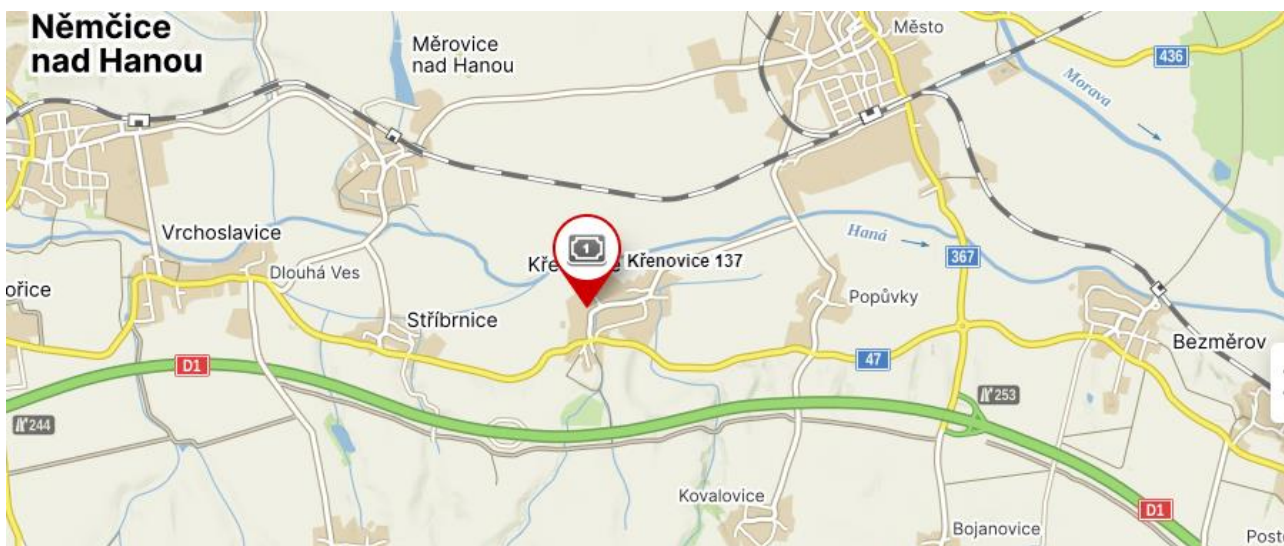
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Měrůtky 12, Lutopecny-Měrůtky

Realizovaná cena: 1 992 500,- Kč

Užitná plocha: 162m²

Plocha pozemku: 1348 m²

rodinný dům se zahrádkou v klidné vesnici Měrůtky, která je vzdálená 5 km od Kroměříže. Po cestě do Kroměříže je nájezd na dálnici směr Brno a Zlín. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci s možností rozdělení na dvě bytové jednotky. Vedle domu se nachází garáž a na zahradě je studna. Do domu jsou zavedeny všechny inženýrské sítě, v podobě veřejné kanalizace, vodovodu, plynu a elektřiny.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2024

Řízení č.: V-632/2024-708



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Kovalovice č.p. 60, Kojetín III

Realizovaná cena: 500 000,- Kč

Užitná plocha: 82 m²

Plocha pozemku: 205 m²

dům určený ke kompletní rekonstrukci nebo demolici v obci Kovalovice (Kojetín). Tento dům bude vyhovovat především zájemci, který hledá dům s menším pozemkem.

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

Řízení č.: V-2431/2024-808



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Oplocany č.p. 22, Oplocany

Realizovaná cena: 1 300 000,- Kč

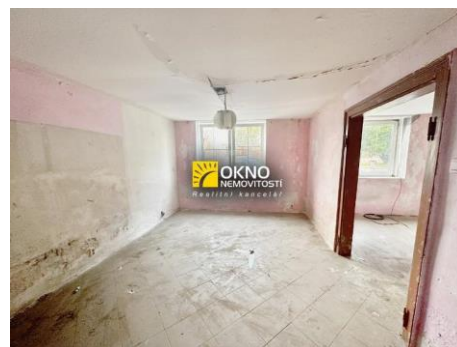
Užitná plocha: 115 m²

Plocha pozemku: 834 m²

Rodinný dům v obci Oplocany. Nemovitost vzhledem k technickému stavu je určena spíše k demolici. Pozemek o výměře 834 m² je ideální pro ty, kteří hledají možnost výstavby vlastního domu podle svých představ. Rodinný dům je napojený na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci. Zahrada je oplocená a rovinná. Příjezdová cesta k nemovitosti je po asfaltové komunikaci.

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

Řízení č.: **V-2843/2024-808**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Vřesovice 16, Vřesovice

Realizovaná cena: 2 350 000,- Kč

Užitná plocha: 125 m²

Plocha pozemku: 3 587 m²

Rodinný dům s parcelami o výměře 3587 m², které jsou dominantou této nabídky. Pozemek je přístupný ze dvou stran, což přináší investiční možnosti. Stávající dům vhodný k zásadní a rozsáhlé rekonstrukci nebo k demolici. Tato nemovitost však poskytuje ideální možnost pro výstavbu nového domu dle vlastních představ a výhodou jsou zavedené IS. Pozemky jsou dle územního plánu určeny k zástavbě rodinného bydlení venkovského typu, což nabízí široké možnosti využití.

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

Řízení č.: **V-3777/2024-709**



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) **Cena obvyklá nemovitých věcí:** pozemku parc.č. 265, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 137 a pozemku parc.č. 266, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Křenovice u Kojetína, obci Křenovice, okresu Přerov (LV č. 614) činí

2 180 000,- Kč

Slovy: dva-miliony-jedno-sto-osmdesát-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.

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 63510/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 11.9.2024



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