NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 224-032/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Salaš u Velehradu, obec Salaš:
pozemku parc. č. 540 jehož součástí je stavba rodinného domu Salaš č.p. 103 a pozemků parc. č. 541, 542/1, 542/2 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš 595 01
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č.j. 179 EX 738/17
Datum místního šetření:	2. března 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	2. března 2018
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	9. dubna 2018

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 738/17-48 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Markéty Ruberové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 2. března 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 354 vyhotovený dne 02.01.2017 pro k.ú. Salaš u Velehradu:
A: Vlastník:
Ruberová Markéta, č.p. 113, 68706 Salaš

B: Nemovitosti: Parcela: **540** - 719 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba RD: Salaš č.p. 103, rod. Dům
541 – 1147 m^2 zahrada
542/1 – 429 m^2 trvalý travní porost
542/2 – 15 m^2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, obč. vyb.
Stavba: **Salaš** č.p. 103 rod. dům, na pozemku parc.č. 540 LV 354:
Stavba bez čp/če obč. vyb. na pozemku parc. č. 542/2, LV 354

Současné ocenění je pouze pro některé nemovitosti z LV 354 k. ú. Salaš u Velehradu. Podrobnosti viz. příloha posudku LV 354.

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
Předkupní právo
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Salaš u Velehradu z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2.3.2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Markéta Ruberová nebyla přítomna, neboť si nepřevzala zásilku s informacemi o místním šetření.

1.1.4 Ostatní

Projektová dokumentace vyžádaná Exekutorským úřadem Žďár nad Sázavou a poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Projektová dokumentace zhotovená Ing. arch. Josefem Hajduchem ze září 1997.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. 540 jehož součástí je stavba RD Salaš, č.p. 103
- Rodinný dům Salaš, č.p. 103
- Zahrada parc. č. 541
- Pozemek parc. č. 542/1 trvalý travní porost
- Pozemek parc. č. 542/2 zastavěná plocha a nádvoří
- Stavba bez čp/če obč. vyb. na pozemku parc. č. 542/2
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 541

Nemovitost se nachází v obci Salaš č.p. 103, v katastrálním území Salaš u Velehradu. Obec Salaš se nachází ve Zlínském kraji, v okrese Uherské Hradiště, cca 10 km severozápadně od Uherského Hradiště. Ostatní zástavba v okolí je tvořena zástavbou rodinných domů. Oceňovaný dům leží ve východní části obce cca 500 m od centra při hlavní komunikaci Dům je orientován fasádní stranou na sever. Parcela, na které stojí dům je svažitého charakteru směrem k severu, okolní terén je též svažitý, obec se nachází v údolí.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	398
Poloha obce:	Obec Salaš se nachází cca 10 km Severovýchodně od Uherského Hradiště.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Zastávky autobusu
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je nižší, než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Okraj obce, východní okraj
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén kopcovitý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy, nová zástavba
Parkovací možnosti:	V garáži, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný s 1.NP a sklonitou střechou
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice
Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení bylo zjištěno z projektové dokumentace:

Vodovod:	Napojeno na vlastní studnu
Kanalizace:	Svedena do jímky
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Ne
Telefon:	Pravděpodobně ne

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Salaš č.p.103. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**. Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, jednopatrový, nepodsklepený, se sklonitou střechou.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z projektové dokumentace, katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný, přibližně do písmene L
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Ano
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Pálená taška
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Zatepleno
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, čelní strana domu je orientován k severu. Vchod je z čelní stěny z pozemku. Po levé straně domu se nachází garáž, po pravé straně přístřešek pro parkování. Po levé straně, za domem se nachází vedlejší stavba bez čp/če. Za domem dle fotomapy je pravděpodobně vybudováno posezení a přístřešek, kolem domu jsou viditelné venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, terénní úpravy).

Dům je přízemní s podkrovím, dle poskytnuté projektové dokumentace se v 1.NP nacházejí 4 pokoje, kuchyň, koupelna a WC. V podkroví pak dále dva pokoje a koupelna s WC. Dům je zděný, zastřešen sklonitou střechou, krov je dřevěný. Krytina je z pálených tašek. Fasáda je zateplená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vč. parapetů. Okna jsou dřevěná, s izolačním dvojsklem. Vytápění je ústřední kotlem na dřevěný odpad. Dům je připojen na elektřinu, vlastní studnu a pitnou vodu přes vlastní malou vodárnu, kanalizace je svedena do jímky. Dům je průměrném stavebně-technickém stavu s běžnou údržbou

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	2004 dle kolaudačního rozhodnutí
Zjištěné závady	- z venkovní prohlídky nebyly zjištěny
Celkový technický stav	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s běžnou údržbou

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z poskytnuté projektové dokumentace, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	16,80	8,10	2,95	136,08	401,44
	Základní část II.	3,00	5,10	2,95	15,30	45,14
	Celkem 1.NP				**151,38**	**446,58**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,80	8,10		136,08	

- výška půdní nadezdívky			3,00		408,24
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,30		20,41
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	3,00	5,10		15,30	
- výška půdní nadezdívky			3,00		45,90
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,30		2,30
Celkem zastřešení					**476,85**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	151,38	446,58
zastřešení vč. podkroví		476,85
Celkem	**151,38**	**923,43**

Užitné plochy domu

Dle získané projektové dokumentace vyhotovené Ing. Arch. Josefem Hajduchem je užitná plocha domu 94 m^2.

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			nepodsklepený
Střecha								s podkrovím
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/					2 290,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,120
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC					2 564,80
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				923,43
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,80
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	**K_i**	-	CZ-CC:		111	2,192
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,000
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				1,000
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			pp	-				1,000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	zděné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	keramické	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	zatepleno	N	0,02800	100	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové/dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008

14	Podlahy obytných místn.	PVE,korek	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	kotel na dřevěný odpad	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	vestavěné spotřebiče	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová popř. sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	vodárna, ostatní standard	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95162
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,95162
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				4 280,04
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								2004
Stáří			S	roků				14
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				14,00
Výchozí cena			CN	Kč				3 952 317,34
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				3 952 317,34
Odpočet na opotřebení		14,00 %	O	Kč				-553 324,43
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**3 398 992,91**

2.3 Garáž

Pro ocenění se předpokládá, že jde o garáž zděnou, nepodsklepenou, se sklonitou střechou s možností podkroví. Mezi Garáží a rod. domem je průjezd až dozadu na zahradu.

Výpočet ceny		**Garáž**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**A**	zděná		nepodsklepená
Střecha						sklonitá		podkroví nezřízeno
Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								2004
Stáří			S	roků				14
Základní cena		dle typu z příl. č. 7 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				1 375,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3				1 375,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				323,65
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K_5	-				0,80
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,142
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,000
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				1,000
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 20 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	jakékoliv	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100

4	Krov	jakýkoliv umožňující podkroví	S	0,10000	100	0,10000	1,00	0,10000
5	Krytina	pálená	N	0,06800	100	0,06800	1,54	0,10472
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenné omítky	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	dřevěné	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	na dálkové ovládaní	N	0,06000	100	0,06000	1,54	0,09240
11	Podlahy	betonové, dlažba	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná, popř. motorová	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,03312
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,03312
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K4 x K5 × Ki × pp	ZCU	Kč/m^3				2 434,24
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								2004
Stáří			S	roků				14
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				17,50
Výchozí cena			CN	Kč				787 841,78
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				787 841,78
Odpočet na opotřebení		17,50 %	O	Kč				-137 872,31
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			***CS***	**Kč**				**649 969,47**

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o oplocení, zpevněné plochy, venkovní úpravy, přístřešek pro parkování a vedlejší stavbu.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	3 398 992,91
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	3 398 992,91
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		10,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 10 %	10,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**339 899,29**

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze archivu znalce.
Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 314 m²Staré Hutě, okres Uherské Hradiště
459 900 Kč (350 Kč za m²)
Nabízíme k prodeji stavební parcelu, lokalita Staré Hutě. Užitná plocha 1314m2. Přístup z asfaltové cesty. Kompletní inženýrské sítě mimo plyn. Velmi oblíbená lokalita v Chřibech. Více informací na telefonu nebo emailu

- Cena za m²:**350 Kč**

- Aktualizace:**23.02.2018**
- Plocha pozemku:**1314 m^2**

Prodej stavebního pozemku 1 242 m²Roštín, okres Kroměříž
330 000 Kč (266 Kč za m²)
Exkluzivně vám nabízíme ke koupi stavební pozemek se zahradou o rozloze 1298 m2 v okrajové části obce Roštín. Obec se nachází v překrásném údolí na úpatí Chřibů. Je velmi vyhledávaná pro krásnou krajinu a čistý vzduch.
Na pozemku se nachází stará stodola k demolici. Přístup k pozemku je z hlavní cesty, procházející obcí. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku.
Jde o pozemek, který je hodně let neudržovaný, také hodně zarostený různými keři a starými ovocnými stromy. Šířka pozemku je 13 m a délka 95 m.
Obec má MŠ, ZŠ, poštu, sokolovnu, letní kino, bioenergetické centrum, knihovnu, oddíl kopané a tenisový klub.
Obec má dobré autobusové spojení se 17 km vzdálenou Kroměříží.

- Cena za m²:**266 Kč**
- Aktualizace:**03.04.2018**
- Plocha pozemku:**1242 m^2**

Na základě realizovaných prodejů stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 266 – 350 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **300 Kč/m^2,** vzhledem ke konfiguraci terénu stanovuji cenu zahrady na **200 Kč/m^2.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
540	zastavěná plocha a nádvoří	Plocha pod rodinným domem a dvorem	719	300,00	215 700,00
541	zahrada	Plocha za domem	1 147	200,00	229 400,00
542/1	trvalý travní porost	Plocha kolem domu	429	300,00	128 700,00
542/2	zastavěná plocha a nádvoří	Plocha pod vedlejší stavbou	15	300,00	4 500,00
Celkem parcely			**2 310**		**578 300,00**

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Rodinný dům

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 103	3 398 992,91
Venkovní úpravy	339 899,29
Garáž	649 969,47
Stavby celkem	4 388 861,67
Pozemek:	
540	215 700,00
541	229 400,00
542/1	128 700,00
542/2	4 500,00
Celkem	4 967 161,67
Celkem po zaokrouhlení	**4 967 160,00**

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

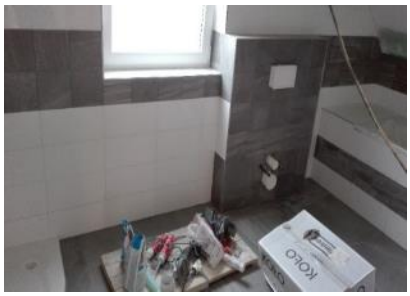
Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 03/2018.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	**Okres Uherské Hradiště, obec Tupesy**				
Podlaží	1. NP / Podkroví		Typ RD	4+kk	
Tech. stav	Novostavba rodinného domu z r. 2017				
Vybavení	Dům je zděný, nepodsklepený, má 1.NP a obytné podkroví. Zastřešen je sedlovou střechou s pálenou taškovou krytinou. Vytápění je ústřední podlahové elektroodporové, doplněno krbovými kamny. Okna jsou plastová, vstupní dveře plastové, garážová vrata shrnovací, interiérové dřevěné dýhované v obložkách. Podlahy vinylové a keramická dlažba. Vybavení kuchyně – linka, dřez, sporák elektrický, digestoř. Vybavení koupelny v 1. NP – sprchový kout, umyvadlo. Podkroví – vana, sprcha, umyvadlo, WC. Dům má centrální vysavač, rozvod teplého vzduchu z krbových kamen				
Zastav. pl. RD (m^2)	101	Podl. plocha celková (m^2)	**153**	Obest. prostor (m^3)	616
Pozemek (m^2)	**709**	Napojení na sítě	Elektro, studna, splašková kanalizace, dešťová do vsakovací jímky		
Příslušenství	Terasa navazující na 1. NP – 15m2 (na terénu)				

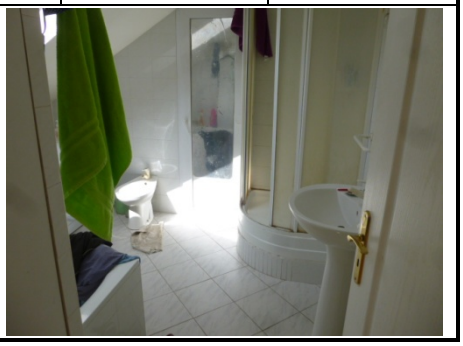
Kupní cena (Kč)	**4 530 000**	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	**29 608**	Datum prodeje	**11/2017**
		cena za m² započítatelné plochy (Kč)	**33 494**		
Poznámka	Garáž je v domě, parkovací plocha před domem.			Zdroj KC	BKS



Lokalita	**Okres Uherské Hradiště, obec Podolí**				
Podlaží	1.PP/1.NP/Podkroví	Typ KS zděný	4+1		
Tech. stav	Rodinný dům je z r. 1963. Kompletní rekonstrukcí prošel v letech 2006 - 10 (z původního domu zůstaly jen základy, zdivo, stropy a střešní konstrukce). Byly vyměněny podlahy, rozvody sítí, podhledy stropů, okna, dveře, zateplena fasáda vč. nátěru, klempířské konstrukce, nové vytápění. Podkroví celé adaptováno na obytné. Dům je ve výborném technickém stavu, s funkčním technickým zařízením a bez zjištěných závad.				
Vybavení	KS zděný, střecha sedlová, krytina z betonových tašek. Vytápění ústřední plynové a krbovými kamny, ohřev TUV v bojleru. Okna plastová, dveře dřevěné dýhované, vstupní plastové. Povrchy podlah dřevěné laminátové, keramická dlažba, wifi, satelit. V kuchyni je kuchyňská linka, dřez, digestoř, plynový sporák. 2x koupelna.				
Zastav. pl. RD (m²)	109,55	Podl. plocha celková (m²)	**220,85**	Obest. prostor (m³)	873
Pozemek (m²)	**859**	Napojení na sítě	Elektro 230/400 V, voda, plyn, septik s přepadem do trativodu, studna		
Příslušenství	Vedlejší stavba (16,77m2), garáž (21,99m2), přípojky, zpevněné plochy, oplocení, studna, septik.				
Kupní cena (Kč)	**4 000 000**	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	**18 112**	Datum prodeje	**7/2017**
		cena za m² započítatelné plochy (Kč)	**21 342**		
Poznámka	Garážování možné v samostatné garáži.			Zdroj KC	BKS

Lokalita	**Okres Uherské Hradiště, město Uherské Hradiště**		
Podlaží	1.NP/Podkroví	Typ KS zděný	5+1
Tech. stav	Rodinný dům vybudovaný v r. 1950, v r. 2001 s vestavbou podkroví a kompletní rekonstrukcí (kuchyně, koupelna, WC, podlahy, okna, vytápění, krbová kamna, omítky, fasády, rozvody sítí).		
Vybavení	KS zděný, střecha sedlová a pultová, krytina z pálených tašek. Vytápění lokální plynovými přímotopy a krbovými kamny, ohřev TUV v plynovém bojleru. Okna plastová, dveře dřevěné dýhované, vstupní		

	plastové, vrata plechová. Povrchy podlah dřevěné plovoucí, keramická dlažba, OSB desky s textiliemi, beton. Wifi, klimatizace v podkroví.					
Zastav. pl. RD (m^2)	98	Podl. plocha celková (m^2)	**142**	Obest. prostor (m^3)	447	
Pozemek (m^2)	**718**	Napojení na sítě	El. voda plyn kanalizace			
Příslušenství	Vedlejší stavby (klenutý zemní sklep sklep 16,8 m2, přístřešek 30,56m2), přípojky, zpevněné plochy, oplocení.					
Kupní cena (Kč)	**2 650 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**18 662**	Datum prodeje	**6/2017**	
		cena za m^2 započítatelné plochy (Kč)	**19 776**			
Poznámka	Garážování možné v průjezdu domu.			Zdroj KC	BKS	



Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 205 m², pozemek 1 183 m²Salaš, okres Uherské Hradiště
7 300 000 Kč
Prodej rodinného domu 5+1 v obci Salaš u Velehradu. Novostavba z r. 2004 je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s obytným podkrovím. Dispozice 1.PP (suterén): garáž pro 4 os. automobily, sklepní místnost (prádelna, kuchyňka) + dílna. 1.NP (přízemí): vstupní chodba, koupelna, ložnice, obývací pokoj s krbem, se vstupem na terasu a kuchyňským koutem. 2.NP (podkroví): je členěno na 2 samostatné obytné části: schodišťový prostor, chodba, pokoj, pokoj, koupelna, pokoj, koupelna. Inženýrské sítě: elektřina, kopaná studna (hloubka 9 m), kanalizace. Ve dvoře venkovní bazén se zastřešením a kůlna pro uskladnění dřeva. Dům se nachází v okrajové části obce. Klidová část v blízkosti lesa. Celková výměra pozemku 1 183 m2, z toho zastavěná plocha a nádvoří 205 m2. Dům vhodný k bydlení i k podnikání.

Celková cena: 7 300 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:12.02.2018
Stavba:Cihlová
Stav objektu: Novostavba
Typ domu:Patrový
Užitná plocha:205m^2
Plocha pozemku:1 183m^2

Stanovení porovnávací ceny pro dům Salaš č.p. 103
Užitná plocha domu je 94 m^2 – viz str. 6

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Salaš u Velehradu	6+1	ano	2 310	RD, novostavba, 1.NP +podkroví, velká zahrada, vedlejší stavba
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Tupesy	4+KK	ano	709	Novostavba rodinného domu z r. 2017. Dům v dobrém stavu, standardní vybavení.
2	Podolí	4+1	ano	859	Rodinný dům je z r. 1963. Kompletní rekonstrukcí prošel v letech 2006 - 10 (z původního domu zůstaly jen základy, zdivo, stropy a střešní konstrukce). Byly vyměněny podlahy, rozvody sítí, podhledy stropů, okna, dveře, zateplena fasáda vč. nátěru, klempířské konstrukce, nové vytápění. Podkroví celé adaptováno na obytné. Dům je ve výborném technickém stavu, s funkčním technickým zařízením a bez zjištěných závad.
3	Uherské Hradiště	5+1	ano	718	Rodinný dům vybudovaný v r. 1950, v r. 2001 s vestavbou podkroví a kompletní rekonstrukcí (kuchyně, koupelna, WC, podlahy, okna, vytápění, krbová kamna, omítky, fasády, rozvody sítí).
4	Salaš u Velehradu	5+1	ano	1183	Novostavba z r. 2004 je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s obytným podkrovím.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* veli-kost	*K3* garáž	*K4* stav a vyba-vení	*K5* pozemek	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × … × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 530 000	1,00	4 530 000	1,05	0,95	1,00	1,05	0,95	1,07	*1,06*	4 273 585
2	4 000 000	1,00	4 000 000	1,08	0,90	1,00	0,99	0,95	1,07	*0,98*	4 081 633
3	2 650 000	1,00	2 650 000	1,10	0,80	1,00	0,98	0,95	1,07	*0,88*	3 011 364
4	7 300 000	0,80	5 840 000	1,00	0,90	1,10	1,20	1,00	1,07	*1,27*	4 598 425
Celkem průměr										**Kč**	**3 991 252**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 354 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Salaš č.p. 103

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	4 967 160,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 991 250,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**4 000 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: čtyřimilionykorunčeských

V Brně dne 9. dubna 2018 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 224-032/2018.

V Brně dne 9. dubna 2018 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 354
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Podací lístek
Doručenka

Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.01.2018 14:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 738/17 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592561 Salaš

Kat.území: 745961 Salaš u Velehradu List vlastnictví: 354

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Ruberová Markéta, č.p. 113, 68706 Salaš	726025/4595	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
540	719	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Salaš, č.p. 103, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 540				
541	1147	zahrada		zemědělský půdní fond
542/1	429	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
542/2	15	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 542/2				
711/2	5	ostatní plocha	jiná plocha	
711/3	10	ostatní plocha	jiná plocha	
712/1	1684	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Salaš, č.p. 21, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 712/1				
712/2	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV				
712/3	7	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26747154	Parcela:	540	V-1450/2003-711
	Parcela:	541	V-1450/2003-711
	Parcela:	542/1	V-1450/2003-711

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím ze dne 03.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2003.
V-1450/2003-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26747154	Parcela:	540	V-1450/2003-711
	Parcela:	541	V-1450/2003-711
	Parcela:	542/1	V-1450/2003-711

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.01.2018 14:35:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592561 Salaš**

Kat.území: **745961 Salaš u Velehradu** List vlastnictví: **354**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

26.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2017. Zápis proveden dne 29.06.2017; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-2646/2017-711

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2010.**
  V-2838/2010-711
  Pro: **Ruberová Markéta, č.p. 113, 68706 Salaš** *RČ/IČO:* **726025/4595**
- **Smlouva kupní ze dne 28.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2012.**
  V-64/2012-711
  Pro: **Ruberová Markéta, č.p. 113, 68706 Salaš** *RČ/IČO:* **726025/4595**
- **Smlouva darovací ze dne 28.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2013.**
  V-775/2013-711
  Pro: **Ruberová Markéta, č.p. 113, 68706 Salaš** *RČ/IČO:* **726025/4595**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

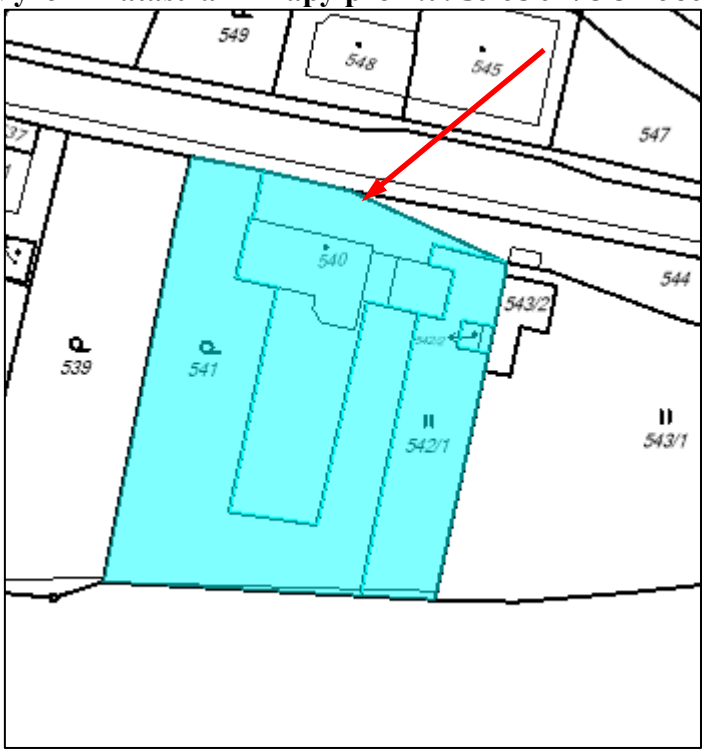
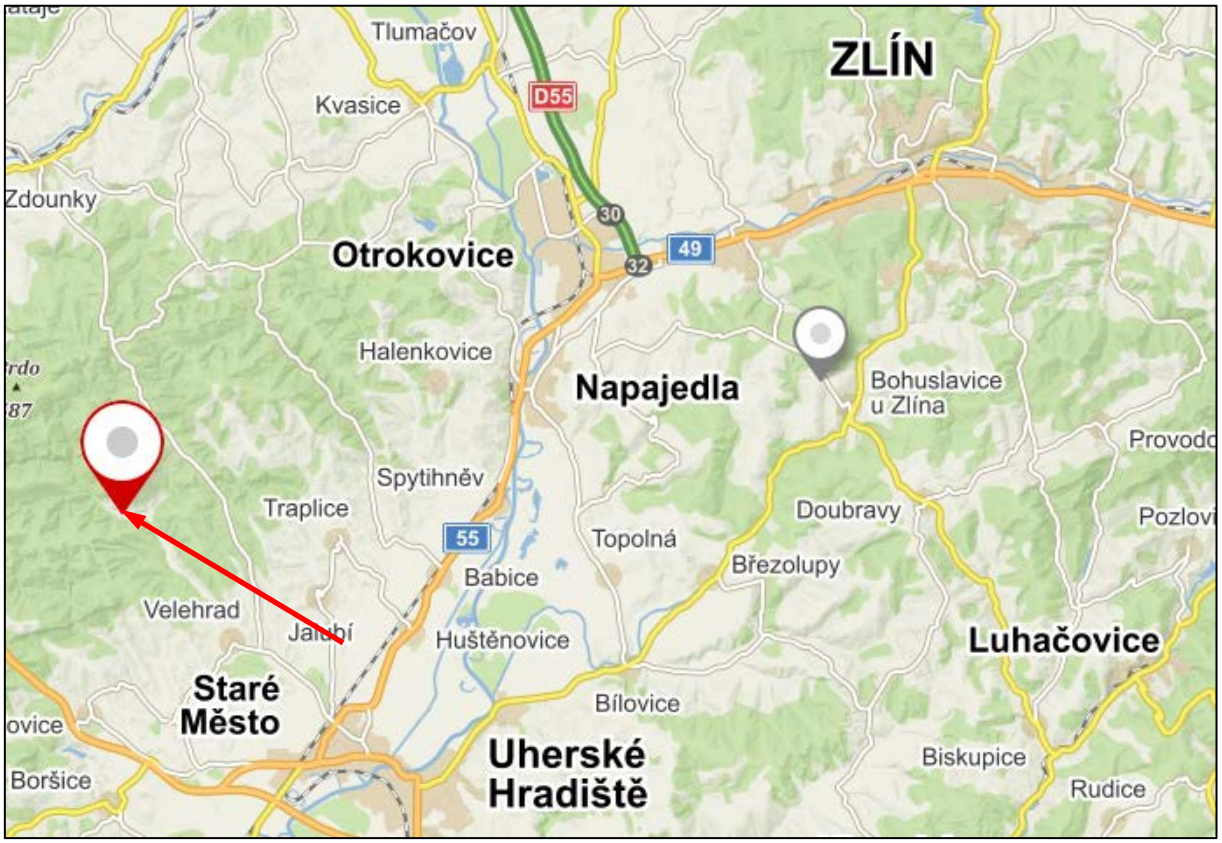
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
541	35800	1147
542/1	35800	429

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.01.2018 14:51:45*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Salaš u Velehradu



Mapa oblasti