

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1902-23/19

O ceně jednotky - bytu č. 328/2 v bytovém domě č.p. 328, 329, 330 postaveném na parc.č. 1372 včetně spoluhl. podílu o vel. 582/20913 na společných částech domu a pozemku v k.ú. a obci Moravský Krumlov, okr. Znojmo



**Objednatel znaleckého posudku:**

**JUDr. Ivana Kozáková**  
Exekutorský úřad Třebíč,  
Bráfova 53  
67401 Třebíč

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci pro účel exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 22.5.2019 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Martina Dlabajová  
1.máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 29.5.2019

Výtisk C

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně výše uvedené nemovité věci, t.j.

jednotky - bytu č. 328/2 v bytovém domě č.p. 328, 329, 330 postaveném na parc.č. 1372 včetně spoluvlastnickém podílu o vel. 582/20913 na společných částech domu a pozemku v k.ú. a obci Moravský Krumlov, okr. Znojmo,

byl vyžádán soudním exekutorem JUDr.Ivanou Kozákovou v dubnu 2019.

Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu nemovité věci ke dni ocenění ( resp. ke dni místního šetření ), t.j. k 22.5.2019.

Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedené nemovité věci.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Jednotka ( byt ) č. 328/2 v bytovém domě č.p. 328, 329, 330 post. na parc.č. 1372 včetně spoluvl. podílu id. 582/20913 na společ.částech domu a pozemku

Adresa předmětu ocenění: Sídliště 328  
672 01 Moravský Krumlov

LV: 4177

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Moravský Krumlov

Katastrální území: Moravský Krumlov

Počet obyvatel: 5 758

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 359,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 022,00\ Kč/m^2}$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.5.2019.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětné nemovité věci - spisová značka 042 Ex 292/16-92
2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV č. 4177 pro obec a k.ú. Moravský Krumlov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 5.4.2019
3. Smlouva o bezúplatném převodu vlastnictví družstevní bytové jednotky ze dne 3.8.2009
4. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
5. Informace z internet. stránek - [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jiho.moravskereality.cz](http://www.jiho.moravskereality.cz).
6. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho vypracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
7. Cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2019, v.3.9.18.1.
9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo k oceňované jednotce ( bytu ) č. 328/2 v bytovém domě v Moravském Krumlově č.p. 328, 329, 330 na ul.Sídliště, postav. na parc.č. 1372, je zapsáno v KN vedeném u KÚ pro Jihomoravský kraj na LV č. 4177 pro obec a k.ú. Moravský Krumlov, ve prospěch p. **Janda Vlastimil jako výlučné vlastnictví k výše uvedenému bytu.**

Spoluvlastnická práva ke společným částem domu č.p. 328, 329, 330 postav. na parc.č.1372 v obci a k.ú. Moravský Krumlov, okr. Znojmo, a pozemku parc.č. 1372 ( o výměře 615 m<sup>2</sup> ), odpovídající dále uvedenému podílu na společných částech domu a pozemku, jsou zapsána v KN vedeném u KÚ pro Jihomoravský kraj na LV č. 4121 pro obec a k.ú. Moravský Krumlov, ve prospěch p. **Janda Vlastimil jako podílové spoluvlastnictví o vel. 582/20913 ke společným částem domu a pozemku.**

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku o ceně jednotky ( bytu ) č.328/2 v domě č.p. 328, 329, 330 byla předložena dokumentace jak výše uvedeno. Nebyla předložena žádná stavebně-technická dokumentace ( např. stavební plány ), údaje o podlahových plochách místností bytu, o vybavení a součástech bytu, o společných prostorách budovy a společném vybavení byly zjištěny ze Smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví družstevní bytové jednotky, ve které je i schéma předmětné budovy. Vzhledem k účelu zhotovení znal. posudku je provedeno ocenění bytu obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu ke dni ocenění ( resp. ke dni místního šetření ) t.j. k 22.5.2019, v tomto případě se jedná o vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění jednotky ( bytu ) je provedeno porovnávacím způsobem ( jedná se o byt ve vícebytovém domě ), tzn. podle § 38 cit.vyhl., kdy podkladem pro určení podlahových ploch jednotlivých místností ( rozhodných pro ocenění bytu ) je výše uvedená Smlouva o bezúplatném převodu vlastnictví družstevní bytové jednotky. Oceňovaný byt je bytem o velikosti 2+1, situován je ve

2.N.P. vchodu č.p. 328 po levé straně schodiště. Ocenění společných částí domu a jeho příslušenství je provedeno jako součást ocenění bytu; ocenění pozemku parc.č. 1372 je provedeno podle příslušných ustanovení cit.vyhl.( § 3 a § 4 odst. 1 ) - k výsledné ceně bytu je potom cena tohoto pozemku přiřčena ve velikosti podílu na společných částech domu ( 582/20913 ), jenž je uveden v předloženém Výpisu z KN.

Stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci bude provedeno porovnávací metodou ( vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK ).

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná jednotka - byt č. 328/2 o velikosti 2+1+příslušenství se nachází ve 2.N.P. domu č.p. 328, 329, 330 ( vchod č.p. 328 ), který je postaven jako panelový pětipodlažní bytový dům ( 5 NP ) se třemi samostatnými vchody na parc.č. 1372 v obci a k.ú Moravský Krumlov, na ul. Sídliště. V 1.NP se nacházejí společné prostory ( kočárkárny, prádelny, sušárny, výměňiková stanice, instalační prostory, chodby, zádveři a schodiště ) a 3 bytové jednotky ( v každém vchodě jedna ), v 2.-5.NP je po 3 bytech v každém vchodě a společné prostory ( lodžie a schodiště ). V domě se tedy vyjma oceňované bytové jednotky nachází ještě dalších 38 bytů. Dům je situován v jižní části města, ve vyhledávané lokalitě - v blízkosti lékaři, autobusová zastávka, Penny, Albert, nové koupaliště, školka a dětské hřiště.

Dům je přístupný po zpevněné místní komunikaci na ul. Sídliště a přilehlém chodníku, v okolí domu je možnost parkování na několika parkovištích nebo na parkovacích místech u okraje komunikace.

Ve městě Moravský Krumlov ( 5758 obyv. ) se nachází rozšířená občanská vybavenost, jsou zde zdravotnická, kulturní, školská a obchodní zařízení, dále se ve městě nachází zámek se zámeckým parkem. Ve městě je zajištěna integrovaná autobusová i železniční doprava.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **A. Nález**

### **B. Posudek I. – ocenění podle platného oceňovacího předpisu**

1. Jednotka ( byt ) č. 328/2
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1372

### **C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

#### **C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČUZK**

1. Jednotka - byt č. 328/2

### **D. Rekapitulace**

### **E. Závěr**

### **F. Znalecká doložka**

### **G. Seznam příloh**

## **B. POSUDEK I. – ocenění dle platného cenového předpisu**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Jednotka ( byt ) č. 328/2**

#### **1.1. Oceňovaný byt**

Oceňovaná jednotka - byt č. 328/2 se nachází ve 2.NP. bytového domu č.p. 328,329,330 ( v nejzápadnějším vchodě 328 ), který je postaven na ulici Sídliště v Moravském Krumlově. Jedná se o nepodsklepený objekt s pěti nadzemními podlažními, s plochou střechou. Situovaný je v jižní části města v sídlištní zástavbě. Bytová jednotka č. 328/2 je bytovou jednotkou o velikosti 2+1, skládá se z následujících místností: kuchyň, 2 obytné pokoje, chodba, komora, dále koupelna a WC v umakartovém jádru. K bytu náleží balkon a sklepní kóje. Podlahové plochy jednotlivých místností jsou uvedeny v další části posudku.

Panelový bytový dům č.p. 328, 329, 330 byl postaven dle sdělení majitele bytu před 40ti lety. Cca před 10ti lety bylo provedeno zateplení domu, osazení plastových oken a dveří, nových schránek a zvonků ). V domě je proveden rozvod teplé a studené vody. Je provedena domovní kanalizace z byt.jader s napojením na veř.kanalizaci. Dům je vytápěn ústředně - dálkově. Dům není plynofikován, v domě je proveden rozvod el. energie 220/380 V.

#### **Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění bytu porovnávacím způsobem:**

#### **Index konstrukce a vybavení:( příl.č. 27, tab.č. 2 )**

##### 1. Typ stavby

byt se nachází v panelové zateplené budově;

##### 2. Společné části domu

v bytovém domě se nachází v 1.NP ( v každém vchodě ) kočárkárna, prádelna a sušárna;

##### 3. Příslušenství domu

příslušenství bytového domu nemá vliv na cenu bytu;

##### 4. Umístění bytu v domě

byt č. 328/2 se nachází ve 2.NP. bytového domu, v domě není výtah;

##### 5. Orientace obytn.místností ke světovým stranám

byt č. 328/2 má okna z kuchyně a 1 obytné místnosti na SV, z druhé obytné místnosti na JZ ( balkon směřuje na JZ ), z oken je zajištěn výhled do okolní zástavby;

##### 6. Základní příslušenství bytu

byt č. 328/2 má koupelnu ( vana + umyvadlo ) a WC ( splachovací záchod ) v umakartovém jádru;

##### 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem

k bytu č. 328/2 náleží balkon a sklepní kóje;

##### 8. Vytápění bytu

byt č. 328/2 je vytápěn ústředně z centrální kotelny;

##### 9. Kriterium jinde neuvedené

žádné další kritérium na oceň. byt nepůsobí;

##### 10. Stavebně-technický stav

byt č. 328/2 se nachází v domě, na kterém proběhla výměna plastových oken a zateplení, byt je v původním stavu, byla by vhodná modernizace bytového jádra;

**Index polohy:** ( příl.č. 3, tab.č. 3 )

- viz popis pozemku parc.č. 1372

**Index trhu s nemovitostmi:** ( příl.č. 3, tab.č. 1 )

**1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi**

byty o vel. 2+1 jsou v Moravském Krumlově v době ocenění dobře obchodovatelné, poptávka je vyšší než nabídka;

**2. Vlastnické vztahy**

na pozemku je postaven bytový dům s jednotkami se spoluhl. podílem na pozemku;

**3. Změny v okolí**

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí;

**4. Vliv právních vztahů na prodejnost**

na prodejnost nepůsobí negativně žádná okolnost z titulu právních vztahů;

**5. Ostatní neuvedené**

bez dalších vlivů

**6. Povodňové riziko**

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

**7. Význam obce**

Moravský Krumlov je městem s více než 5 tis.obyvatelem;

**8. Poloha obce**

Moravský Krumlov je nevyjmenovanou obcí s více než 5 tis.obyv.;

**9.Občanská vybavenost obce**

v Moravském Krumlově je pouze ambulantní zdravotní zařízení - zařazují do základní vybavenosti;

Způsob ocenění této jednotky je uveden v § 38 vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 457/2017 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Stáří stavby:

40 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

22 704,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
kuchyň:	12,20 * 1,00 =	12,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,23 * 1,00 =	16,23 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,64 * 1,00 =	14,64 m <sup>2</sup>
chodba:	6,87 * 1,00 =	6,87 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,53 * 1,00 =	2,53 m <sup>2</sup>
WC:	0,98 * 1,00 =	0,98 m <sup>2</sup>
šatna:	2,76 * 1,00 =	2,76 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	1,99 * 0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
balkon:	2,29 * 0,17 =	0,39 m <sup>2</sup>
<b>Započítaná podlahová plocha bytu:</b>		<b>56,80 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,612}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

i=1



## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,240$$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 22 704,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,612 = 13 894,85 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 56,80 m<sup>2</sup> \* 13 894,85 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,060 \* 1,240 = 1 037 360,60 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 037 360,60 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. 1372

Jedná se o pozemek parc.č. 1372 - zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 4121 pro obec a k.ú. Moravský Krumlov, okr. Znojmo. Výměra pozemku je 615 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází postavena budova bytového domu č.p. 328, 329, 330. Pozemek má charakter pozemku stavebního ( resp. zastavěného ) a bude proto oceněn dle § 3 a § 4 odst. 1 cit.vyhl., a to s ohledem, že Moravský Krumlov nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro město Moravský Krumlov představuje 1022,- Kč/m<sup>2</sup> ( dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1359,- Kč/m<sup>2</sup>, tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O<sub>1</sub> - O<sub>6</sub> ).

**Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmenované v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. ( příl.č. 2, tab.č.2 )**

O<sub>1</sub> - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak I. - město Moravský Krumlov má 5758 obyvatel;

O<sub>2</sub> - Hospodářsko-správní význam obce

znak III. - ostatní města;

### O<sub>3</sub> - Poloha obce

znak V. - město M.Krumlov je nevyjmenovanou obcí s více než 5 tis.obyv., vzdálený od hranice Znojma i Brna cca 30 km;

### O<sub>4</sub> - Technická infrastruktura v obci

znak I. - ve městě M.Krumlov je el., vodovod, kanalizace a plyn;

### O<sub>5</sub> - Dopravní obslužnost obce

znak II. - ve městě Mor.Krumlov je autobusová i železniční zastávka;

### O<sub>6</sub> - Občanská vybavenost obce

znak II. - ve městě M.Krumlov je rozšířená vybavenost ( obchody, služby, ambulantní zdravotnická zařízení, mateřská i základní škola, gymnázium, pošta, bankovní služby, sportovní i kulturní zařízení );

Základní cena staveb. pozemku obce určená dle § 3 cit.vyhl. se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

### **Index trhu s nemovitými věcmi: ( příl.č.3, tab.č.1 )**

#### 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

byty o vel. 2+1 jsou v Moravském Krumlově v době ocenění dobře obchodovatelné, poptávka je vyšší než nabídka;

#### 2. Vlastnické vztahy

na pozemku je postaven bytový dům s jednotkami se spoluvl. podílem na pozemku;

#### 3. Změny v okolí

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí;

#### 4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí negativně žádná okolnost z titulu právních vztahů;

#### 5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů

#### 6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

#### 7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

#### 8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

#### 9.Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

### **Index omezujících vlivů pozemku: ( příl.č.3, tab.č.2 )**

#### 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

tvar i velikost oceň. pozemku nemá vliv na jeho využití;

#### 2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

#### 3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

#### 4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek leží mimo chráněná území i ochranná pásma;

### 5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

### 6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

### **Index polohy:** ( příl.č. 3, tab.č. 3 )

#### 1. Druh a účel užití stavby

hlavní stavbou, jež je na oceň. pozemku postavená, je rezidenční stavba - bytový dům;

#### 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

rezidenční zástavba;

#### 3. Poloha v obci

bytový dům se nachází v jižní okrajové části města;

#### 4. Možnost napojení pozemku na IS, které má obec

oceň. pozemek lze napojit na veškeré IS v obci;

#### 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku

v okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce

#### 6. Dopravní dostupnost k hranici pozemku

příjezd k pozemku je po asfaltové komunikaci, v okolí jsou dobré parkovací možnosti;

#### 7. Osobní hromadná doprava

autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 260 m od pozemku;

#### 8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

bez možnosti komerčního využití;

#### 9. Obyvatelstvo

bezproblémové okolí

#### 10. Nezaměstnanost

nižší než je průměr v kraji ( Jihomoravský kraj 3,4%, okr.Znojmo 4,9%, Moravský Krumlov 2,8% )

- údaje k dubnu 2019

#### 11. Vlivy ostatní neuvedené

oceň. nemovitá věc se nachází ve vyhledávané lokalitě;

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,240$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,240 = 1,314$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 022,-	1,314		1 342,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1372	615	1 342,91	825 889,65
Stavební pozemek celkem				615	<b>825 889,65</b>

**Pozemek parc.č. 1372 - zjištěná cena celkem** = **825 889,65 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 1372 = 825 889,65 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **825 889,65 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 037 360,60 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 825 889,65 Kč

Spoluvlastnický podíl: 582 / 20 913

Hodnota spoluvlastnického podílu:

825 889,65 Kč \* 582 / 20 913 = 22 984,16 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 22 984,16 Kč

**Jednotka ( byt ) č. 328/2 - zjištěná cena** = **1 060 344,76 Kč**

**REKAPITULACE ceny zjištěné – dle vyhl.č. 457/2017 Sb.**

1. Jednotka ( byt ) č. 328/2	1 060 344,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 037 360,60 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1372	22 984,16 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 060 344,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 060 340,- Kč**

slovy: *Jednmilionšedesátitřistačtyřicet Kč*

## **C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

### **C 1. Porovnávací metoda**

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných bytů o vel. 2+1 v městě Moravský Krumlov. Realizovaná cena byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK. K prodejm srovnatelných bytů došlo v období červen 2018 – leden 2019.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly prodávajícími i kupujícími stranami fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

#### **1. Byt 2+1, ul.Sídliště, Moravský Krumlov**

Byt ve 2.NP o dispozici 2+1 s balkonem a sklepní kóji v osobním vlastnictví na ulici Sídliště v Moravském Krumlově. Byt je po částečné modernizaci – zděné bytové jádro, výměna plastových oken. Nezateplená budova bez výtahu.

Podlahová plocha : 57,9 m<sup>2</sup>

Kupní cena : 1 450 000,- Kč



#### **2. Byt 2+1, ul.Sídliště, Moravský Krumlov**

Byt ve 3.NP o dispozici 2+1 s balkonem a sklepní kóji v osobním vlastnictví na ulici Sídliště v Moravském Krumlově. Byt je po částečné modernizaci – zděné bytové jádro, výměna plastových oken. Zateplená budova bez výtahu.

Podlahová plocha : 58,2 m<sup>2</sup>

Kupní cena : 1 500 000,- Kč



### **3. Byt 2+1, ul.Sídliště, Moravský Krumlov**

Byt ve 2.NP o dispozici 2+1 s balkonem a sklepní kójí v osobním vlastnictví na ulici Sídliště v Moravském Krumlově. Byt je po částečné modernizaci – zděné bytové jádro, výměna plastových oken. Zateplená budova bez výtahu.

Podlahová plocha : 53,9 m<sup>2</sup>

Kupní cena : **1 600 000,- Kč**



## Porovnání

	Srovnatelné nemovité věci		
	č.1	č.2	č.3
<b>Základní údaje :</b>			
Číslo řízení	V-5274/2018	V-9557/2018	V-696/2019
Datum zplacení	21.6.2018	23.10.2018	24.1.2019
Kupní cena (Kč)	1 450 000,-	1 500 000,-	1 600 000,-
Místnosti	2+1	2+1	2+1
Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	57,9	58,2	53,9
Korekční součinitel )*	0,808 (1,00*1,00*0,80*1,00*1,01)	0,808 (1,00*1,00*0,80*1,00*1,01)	0,808 (1,01*1,00*0,80*1,00*1,00)
Uprav. cena ( Kč )	<b>1 171 600,-</b>	<b>1 212 000,-</b>	<b>1 292 800,-</b>
Uprav. cena ( Kč/ m <sup>2</sup> )	20 230,-	20 820,-	23 990,-
<b>Kvalitat. parametry:</b>			
Vlastnictví	osobní	osobní	osobní
Poloha bytu v domě	2.NP	3.NP	2.NP
Technický stav	částečná modernizace	částečná modernizace	částečná modernizace
Příslušenství	balkon, sklepní kóje	balkon, sklepní kóje	balkon, sklepní kóje

)\* Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávané nemovitosti s nemovitostmi srovnávacími.

V daném případě se jedná o :

**Velikost objektu** – jedná se o porovnání velikosti srovnávací nemovitosti a porovnávané nemovitosti – čím menší srovnáv. objekt ( podlahová plocha, užitná plocha ), tím vyšší koeficient ( zde v hodnotách 1,00 a 1,01 )

**Poloha** – hodnotí se porovnání vzájemných poloh srovnávací a porovnávané nemovitosti vzhledem k centru obce, případně jiné dominantní lokalitě ( zde v hodnotě 1,00 )

**Provedení a vybavení** – hodnotí se vybavení a provedení – čím lepší vybavení a provedení u srovnávací nemovitosti, tím nižší koef. ( zde v hodnotě 0,80 )

**Vliv pozemku** – posuzuje se, zda nemovitost má možnost využívat pozemek, resp. v jaké kvalitě a výměře, čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitostí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovitosti ( zde v hodnotě 1,00 )

**Úvaha zpracovatele ocenění** – posuzuje se, zda se v případě porovnávané nemovitosti jedná o lepší situování, využitelnost, zda se jedná o perspektivní nemovitost z hlediska jejího dalšího rozvoje apod. ( zde v hodnotách 1,00 a 1,01)

*S ohledem na výše uvedené ceny realizovaných prodejů srovnatelných bytů vel. 2+1 ( upravené korekčním součinitelem ) se přikláním k obvyklé ceně oceň. bytu stanovené přímým porovnáním ve výši 1 200 000,- Kč.*

**Obvyklá cena bytu č. 328/2 stanovená na základě přímého porovnání. . . . . . 1 200 000,- Kč**



## **D. REKAPITULACE**

Nemovitá věc	Cena dle vyhl.č. 457/2017 Sb.	Obvyklá cena
Jednotka - byt č. 328/2	1 060 340,- Kč	<b>1 200 000,- Kč</b>

### Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovité věci je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz).

#### Silné stránky :

- byt velikosti 2+1
- majetek není zatížen věcnými břemeny
- vyhledávaná lokalita

#### Slabé stránky:

- původní stav - vyšší morální opotřebení bytu

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitou věc.

Návrh obvyklé ceny dané nemovité věci pro účel exekučního řízení odhaduji na :

**1 200 000,- Kč**

**slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun českých ( Kč )**

## **E. ZÁVĚR**

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**jednotky - bytu č. 328/2 v bytovém domě č.p. 328, 329, 330 postaveném na parc.č. 1372  
včetně spoluhl. podílu o vel. 582/20913 na společných částech domu a pozemku  
v k.ú. a obci Moravský Krumlov, okr. Znojmo**

**ke dni 22.5.2019**

Na základě provedené detailní analýzy, a použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena nemovité věci pro účel exekučního řízení ve výši:

**Obvyklá cena**

**1 200 000,- Kč**

*slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč*

V Moravských Budějovicích 29.5.2019

Ing. Martina Dlabajová  
1.máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.1.

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1902-23/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23/19.

## **G. SEZNAM PŘÍLOH**

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV č. 4177 pro obec a k.ú. Moravský Krumlov
2. Mapa Moravského Krumlova s vyznačením polohy oceňovaného bytu
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Moravský Krumlov
4. Fotodokumentace oceňovaného bytu a bytového domu, ve kterém se byt nachází