

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18407

NEMOVITÁ VĚC: Rodinná rekreace Plesná

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Nová Plesná

Adresa nemovité věci: bez č.p./č.e., 725 27 Plesná

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor

Adresa objednatele: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 20715/14 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****201 000 Kč**

Datum místního šetření: 26.6.2019

Stav ke dni:

23.07.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 23.07.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou stavby bez č.p./č.e., způsob využití: rodinná rekreace, která stojí na pozemku parc. č. 303/3 (LV 65), včetně příslušenství, v kat. území Nová Plesná, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 258.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.5.2019 pod č.j. 120 EX 20715/14-424.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.6.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od předsedy Českého zahrádkářského svazu.

Znalecký posudek č. ZP-14440.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze.

Místopis

Město Ostrava se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 30 km jihovýchodně od města Opava, cca 18 km severozápadně od města Frýdek-Místek a cca 20 km jihozápadně od města Karviná. Městem protéká řeka Odry a Ostravice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nacházejí všechny stupně vzdělávacích zařízení. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, specializovaných obchodech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní zastavěné části města Ostrava - Plesná v rekreační zástavbě. Zastávka autobusu „Nová Plesná“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna ☒ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	Okolí :	☐ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn		Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:			okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
303/1	Klosová Alena, Dobroslavická 18/2, Plesná, 72527 Ostrava				

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní rodinnou rekreaci bez č.p./č.e. s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Do střechy zatéká, ve sklepě se drží voda. Chata je vhodná ke kompletní modernizaci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné lepenky, která místy chybí. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stáří chaty je cca 36 let. Okna chaty jsou plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Fasáda chaty není zateplená. Podlaha je betonová, pokrytá PVC. V 1. NP chaty se nachází pokoj (15,34 m²) a v podkroví je místnost (16,61 m²). K chatě nepatří pozemek. Přístup k nemovité věci je přes cizí pozemek.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 303/3 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 19 m². Pozemek je pravidelného tvaru. Pozemek je celý zastavěný stavbou rodinné rekreace. Pozemek není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu soukromého vlastníka. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 303/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.6.2019. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavba stojí na pozemku parc. č. 303/3 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

Pozemek parc. č. 303/3 je přístupný přes pozemek parc. č. 303/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v záplavovém území 100-leté vody.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Nová Plesná

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Nová Plesná

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	19,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Chata Ostrava - Ostrava-Jih, okres Ostrava-město

Popis: Chata o výměře 17 m² zastavěné plochy se nachází v areálu zahrádkářské osady. Samotná chata je smíšené konstrukce, na betonovém základu je dřevěná konstrukce se zateplením. Chata je pečlivě udržována, bez počátečních nutných investic, je podsklepena, sklep slouží k uskladnění ovoce a zeleniny. Další úložný prostor je v podkroví chaty. Uvnitř chatky je hlavní místnost, která slouží k odpočinku a rekreaci, dále pak menší místnost s toaletou. Pozemek o výměře cca 300 m², je v nájmu.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 698421

Cena

220 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,75

Upravená cena

165 000 Kč

Název: Chata Havířov - část obce Bludovice, okres Karviná

Popis: K prodeji chatu s číslem evid. v osobním vlastnictví s pozemkem v klidné lokalitě v Bludovicích u Lučiny. Chata je podsklepená, zařízení napojená na elektřinu a voda je užitková. Na pozemku je uzák, ovocné stromy a záhony.

Pozemek: 212,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 130-N02652

Cena

299 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,79

Upravená cena

236 210 Kč

Název: Chata Orlová, okres Karviná

Popis: K prodeji zahradní chatku v Orlové. Chata je zděná, podsklepená, součástí je sociální zařízení, kuchyně, komora, bez napojení na vodovodní řad. V patře se nachází veranda, velký pokoj a WC. Druhé patro slouží jako ložnice. U chaty je zánovní plechový zahradní domek a udírna. Zahrada nyní slouží k rekreaci, ale je možno využívat i k pěstitelským účelům. Nemovitost se nachází na pozemku Českého zahrádkářského svazu

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
641824

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
360 000 Kč	0,75	270 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	165 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	223 737 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	270 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			223 737 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			223 737
Riziko přístupu	* 0,90	=	201 363,30
Výsledná porovnávací hodnota			201 363 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Nová Plesná

201 363,- Kč

Porovnávací hodnota

201 363 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 11 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

201 000 Kč

slovy: Dvěstějedentísíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- stavby bez č.p./č.e., způsob využití: rodinná rekreace, která stojí na pozemku parc. č. 303/3 (LV 65), včetně příslušenství, v kat. území Nová Plesná, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 258.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **201.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 23.07.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástský Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18407 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 258

11

Snímek katastrální mapy

2

Mapa oblasti

1

Fotodokumentace nemovité věci

4

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník













