

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 3509/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.2334, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 37 m², jehož součástí je rekreační chata ev.č. 277 v Ostravici, včetně příslušenství a pozemku p.č.1609/4, trvalý travní porost, o velikosti 490 m², vše zapsáno na LV č.498 pro k.ú. Ostravice 1, a podílu o velikosti 1/9 pozemku p.č.1627/2, zahrada, o velikosti 66 m², zapsán na LV č.1479 pro k.ú. Ostravice 1

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320
Číslo posudku v evidenci znalce: 6832/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek
Pavelčákova 441/14
779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 2070/2016

OBVYKLÁ CENA	LV č.498 - 570 000 Kč LV č.1479 – 3 000 Kč
---------------------	---

Počet stran: 66

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.02.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 12.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.2334, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 37 m², jehož součástí je rekreační chata ev.č. 277 v Ostravici, včetně příslušenství a pozemku p.č.1609/4, trvalý travní porost, o velikosti 490 m², vše zapsáno na LV č.498 pro k.ú. Ostravice 1, a podílu o velikosti 1/9 pozemku p.č.1627/2, zahrada, o velikosti 66 m², zapsán na LV č.1479 pro k.ú. Ostravice 1

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.02.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.498 pro k.ú. Ostravice 1
- LV č.1479 pro k.ú. Ostravice 1
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 498

kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Ostravice, k.ú. Ostravice 1
adresa nemovité věci: Ostravice č.ev.277/1, 739 14 Ostravice

LV č. 1479

kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Ostravice, k.ú. Ostravice 1
adresa nemovité věci: Ostravice 1, 739 14 Ostravice

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jarmila Janická, náměstí Jiřího Myrona 2388/11, 702 00 Ostrava, LV: 498, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Středně velká obec s kompletní občanskou vybaveností. Dopravní dostupnost je slušná.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
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	

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v posudku byly použity dle vnějšího stavebně technického provedení a dle informací vlastníka sousední nemovitosti. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rekreační chaty, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný a dřevěný, střecha je sedlová s krytinou z plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná s okenicemi. Vytápění je lokální, kamny na pevná paliva. WC je splachovací, kuchyňka. Stáří objektu odhaduji na nejméně 40 roků. Celkový stav je zhoršený, údržba je nedostatečná. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizace je svedena do jímky.

Na pozemku p.č.1627/2 se nachází zdroj vody k několika objektům, vč.oceňovaného. Přívod je pak zajištěn věcným břemenem.

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

Komentář: Přístup k nemovité věci je buď přes pozemek p.č.1615/1 brankou, nebo přes pozemek p.č.1609/6, který je částečně zpevněný, popř.přes pozemek p.č.1609/7. Přes tyto pozemky je ale zajištěn přístup pouze k rohu pozemku. V této části je umístěna branka, která ale zasahuje do pozemku p.č.1609/3. Umístění tohoto vstupu není právně zajištěno. Konstatuji, že k nemovitosti není právně zajištěný přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příložených LV pro k.ú. Ostravice 1. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost není užívána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 498

1. Pozemky s rekreační chatou

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rekreační chata

LV č. 1479

1. Pozemek p.č.1627/2

Obsah ocenění na tržních principech

Rekreační chata

LV č. 498

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

I. LV č. 498

Název předmětu ocenění: Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění: Ostravice č.ev.277/1
739 14 Ostravice
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Ostravice
Katastrální území: Ostravice 1
Počet obyvatel: 2 543
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 331,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a	V	0,90

obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,435,00 \text{ Kč/m}^2$

2. LV č. 1479

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č.1627/2
Adresa předmětu ocenění:	Ostravice 1 739 14 Ostravice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Ostravice
Katastrální území:	Ostravice 1
Počet obyvatel:	2 543

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,331,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,90
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle	I	1,00

zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,435,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 498

Rekreační chata

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Negativní - exekuce	I	-0,01
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,901}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

1. Pozemky s rekreační chatou

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - bez přístupu	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,650$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,650 * 0,850 = 0,547$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 435,-	0,547		784,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.2334	37	784,95	29 043,15
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1609/4	490	784,95	384 625,50
Stavební pozemky - celkem			527		413 668,65

1.2. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 991,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,01*5,1	=	25,55 m ²
1.NP:	5,01*7,36	=	36,87 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	25,55 m ²	1,70 m
1.NP:	36,87 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	25,55*1,7	=	43,44 m ³
vrchní stavba:	36,87*2,4	=	88,49 m ³
zastřešení:	36,87*0,95/2	=	17,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	149,44 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepená - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	III	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství výrazně zvyšující cenu stavby (např. sauna) - zajištěný přívod vody z vlastního zdroje	V	0,08
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,332}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,850}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC * I_V = 3\,991,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 1\,325,01 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 149,44 \text{ m}^3 * 1\,325,01 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,850 = 166\,624,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{166\,624,99 \text{ Kč}}$$

Pozemky s rekreační chatou – rekapitulace

1.1. Pozemky:

413 668,65 Kč

Pozemky s rekreační chatou - zjištěná cena celkem

= 580 293,64 Kč

LV č. 1479

Pozemek

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce	I	-0,01
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,029}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,884}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,910}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,866}$$

1. Pozemek p.č.1627/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,884 = 0,866$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 435,-	0,866	0,300	372,81	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1627/2	66	372,81	24 605,46
Stavební pozemek - celkem			66	24 605,46	
Pozemek p.č.1627/2 - zjištěná cena celkem				=	24 605,46 Kč

Tržní ocenění majetku

LV č. 498

Rekreační chata

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

Oceňovaná nemovitá věc

Započitatelná podlahová plocha je stanovena indikativně ze zastavěné plochy.
 $(37 \text{ m}^2 + 26 \text{ m}^2/2) \times 0,85 = 42,5 \text{ m}^2$

Užitná plocha:	42,50 m ²
Plocha pozemku:	527,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rekreační objekt
Lokalita: Kozlovice č.e. 19
Pozemek: 848,00 m²
Užitná plocha: 59,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 9/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	59,50	32 773	0,71	23 269

Název:

Rekreační objekt

Lokalita:

Ostravice č.e. 1156

Pozemek:

38,00 m²

Užitná plocha:

53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Velikosti objektu - větší objekt

1,07

K3 Poloha - bez vlivu

1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,80

K5 Celkový stav - lepší

0,80

K6 Vliv pozemku - bez pozemku

1,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
900 000	53,00	16 981	1,03	17 490



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:

Rekreační objekt

Lokalita:

Lubno č.e. 197

Pozemek:

1 136,00 m²

Užitná plocha:

68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena

1,00

K2 Velikosti objektu - větší objekt

1,15

K3 Poloha - bez vlivu

1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,85

K5 Celkový stav - lepší

0,85

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 500 000	68,00	22 059	0,75	16 544



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rekreační objekt			
Lokalita:	Bílá č.e. 66			
Pozemek:	229,00 m ²			
Užitná plocha:	29,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00			
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00			
K3 Poloha - bez vlivu	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
600 000	29,00	20 690	0,93	19 242



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 544 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 136 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 269 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 136 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,50 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	813 280,00
právně nezajištěný přístup	* 0,70
=	569 296,00
Výsledná porovnávací hodnota	569 296 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 498

1. Pozemky s rekreační chatou 580 293,60 Kč

1.1. Oceňované pozemky 413 668,65 Kč

1.2. Rekreační chata $\frac{166\,625,-\text{ Kč}}{= 580\,293,60\text{ Kč}}$

LV č. 498 - celkem: **580 293,60 Kč**

LV č. 1479

1. Pozemek p.č.1627/2 24 605,50 Kč

LV č. 1479 - celkem: **24 605,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem $\frac{*}{1 / 9}$

LV č. 1479 - celkem: **2 734,- Kč**

Výsledná zjištěná cena - celkem: 583 027,60 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 583 030,- Kč

slovy: Pětsetosmdesátřítisícetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	583 030 Kč
--	-------------------

slovy: Pětsetosmdesátřítisícetřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Rekreační chata

LV č. 498

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata 569 296,- Kč

LV č. 498	
Obvyklá cena	570 000 Kč
slovy: Pětsetsedmdesáttisíc Kč	

Pozemek

LV č. 1479

LV č. 1479	
Obvyklá cena	25 000 Kč
Vlastnický podíl	1 / 9
	2 778 Kč
slovy: Dvatisícesedmdesátosm Kč	

Zjištěná cena	583 030 Kč
Porovnávací hodnota	569 296 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v atraktivní lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí nezajištěný přístup a zhoršený stav.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišná z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen. Obvyklá cena podílu o velikosti 1/9 pozemku p.č.1627/2 je stanovena ve výši ceny zjištěné, po zaokrouhlení.

Za LV č.498 tedy 570.000,- Kč, za LV č.1479 pak 3.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.2334, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 37 m², jehož součástí je rekreační chata ev.č. 277 v Ostravici, včetně příslušenství a pozemku p.č.1609/4, trvalý travní porost, o velikosti 490 m², vše zapsáno na LV č.498 pro k.ú. Ostravice 1, a podílu o velikosti 1/9 pozemku p.č.1627/2, zahrada, o velikosti 66 m², zapsán na LV č.1479 pro k.ú. Ostravice 1

Obvyklá cena LV 498

570 000 Kč

slovy: Pětsetšedesát tisíc Kč

**Obvyklá cena podílu o velikosti 1/9
na LV 1479**

3 000 Kč

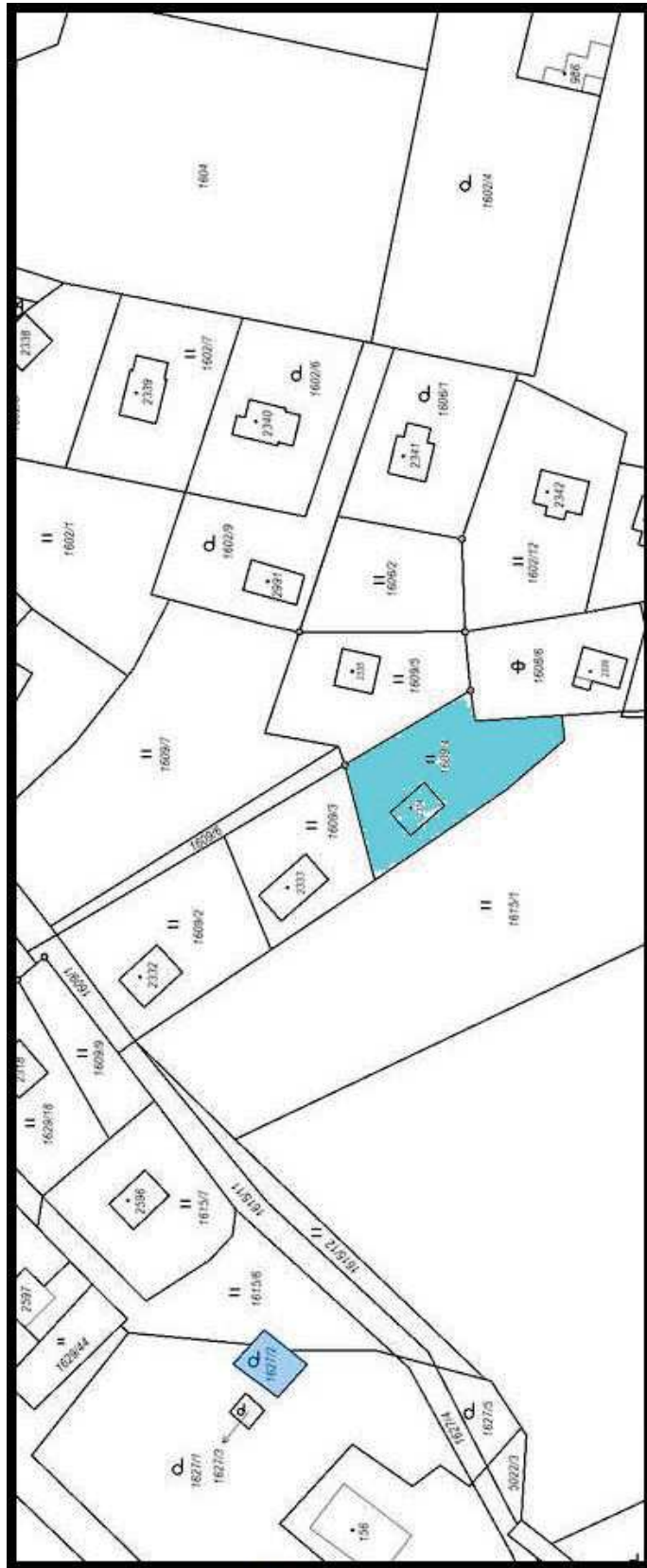
slovy: Třítisíce Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.498 pro k.ú. Ostravice 1	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1479 pro k.ú. Ostravice 1	25
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4





Fotodokumentace







Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3509/2024.

V Tršicích 12.02.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice