

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5103/2021



Znalec: **Zdeněk Vašíček**
 Teplická 232
 753 01 Hranice
 telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
 e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz
 IČ: 42058171

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: **Ing. Petr Zbořil, insolvenční správce, IČ 63013487**
 Partyzánská 1619/7
 792 01 Bruntál

Číslo jednací: **KSOS 31 INS 22278/2020-B-6**

Předmět: O ceně ideálního spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 1559, součástí je stavba: Morávka, č.e. 122, rodinná rekreace, pozemku p.č. 3707/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 932, katastrální území Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek

podle stavu ke dni 19.03.2021

Počet stran: 20 a 3 stran příloh

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Hranicích 22.03.2021

1. ZADÁNÍ

1. 1. Znalecký úkol

Na základě objednávky Ing. Petra Zbořila, insolvenčního správce, byl přiřazen znalec a to k **ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 1559, součástí je stavba: Morávka, č.e. 122, rodinná rekreace, pozemku p.č. 3707/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 932.**

katastrální území Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1. 2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSOS 31 INS 22278/2020-B-6**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. 2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 09.02.2021, LV číslo 932, k.ú. Morávka
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem ohledání a zaměření, panem Dominikem Hladíkem, tel. 728 966 032, který sdělil znalci informace, týkající se stavebně technického stavu, stáří a jejich konstrukcí oceňovaný nemovitých věcí
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2. 3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

3. NÁLEZ

3. 1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky, které je sdělil ústně, na místě samém při obhlídce nemovitých věcí.

3. 2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

3. 3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Morávka, k.ú.
Morávka
Adresa nemovité věci: Morávka 122, 739 04 Morávka

Vlastnické a evidenční údaje

Dominik Hladík, Celní 1472/8, 748 01 Hlučín, LV: 932, podíl: 1 / 2
Bc. Ladislav Hladík, Pod Landekem 60/18, 725 29 Ostrava, LV: 932, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva:

Nebylo zjištěno

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v místní části Svinorky, v zástavbě rekreačních objektů. Jedná se o přízemní, nepodsklepenou, samostatně stojící rekreační chalupu na mírně svažitéch, neoplocených pozemcích. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Objekt je užíván asi 60 let. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a kanalizace je svedena do žumpy. Voda se používá pouze dešťová z nádrží u chalupy.

Příjezd je v létě po nezpevněné komunikaci p.č. 3708/3 - vlastníka Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové. V zimním období, při sněhové pokrývce je příjezd nemožný. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.

Venkovní úpravy náležející k oceňovaným nemovitým věcem jsou v rozsahu - zpevněná plocha, venkovní schody při vstupu do objektu, zpevněná plocha na jižním okraji chaty, přípojka kanalizace a žumpa. Při prohlídce byly nemovité věci pokryty sněhem.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chalupa
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rekreační chalupa

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4. 1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Morávka 122
739 04 Morávka
LV: 932
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Morávka
Katastrální území: Morávka
Počet obyvatel: 1 222
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **768,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

č.

P_i

O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 431,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: 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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,166}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	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	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,942}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,800}$$

1. Rekreační chalupa

Přízemní, nepodsklepená rekreační chalupa bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 1559. Je napojena na elektřinu a kanalizace je svedena do žumpy. Objekt je užíván asi 60 let. V roce 2016 byla provedena oprava krytiny střechy a klempířských konstrukcí. Loni byl proveden nátěr fasády chaty a bylo započato se zřízením sprchového koutu a umývadla v koupelně. Koupelna

není dokončena. Zcela chybí napojení na zdroj vody - studnu, která se nachází na sousedním pozemku a je společná dohromady pro 4 chaty.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází závětrí s posezením, chodba, záchod, nedokončená koupelna, kuchyň a tři pokoje. Pod chodbou je prostor, přístupný ze severní strany, pro uložení náradí a paliva na topení o výšce 1,30m a rozměru 2,50*1,50m.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

1. Základy	betonové
2. Zdivo	dřevěné, oboustranně obité
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	IPA
6. Klempířské konstrukce	pozinkované s nátěrem
7. Vnitřní omítky	omítky, tapety
8. Fasádní omítky	nátěr
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické - koupelna, pokoj u kamen
11. Schody	ne
12. Dveře	plné, prosklené, dřevěné, dožité, tesařské
13. Okna	dvojitá, dřevěná, dožité
14. Podlahy obytných místností	dlažby, beton, OSB desky
15. Podlahy ostatních místností	PVC, textilní
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	220 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	ne
20. Zdroj teplé vody	ne
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	splachovací pouze na vodou z vědra
26. Ostatní	ne

Objekt mírně udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně objektu jsou venkovní úpravy - zpevněná plocha, venkovní schody při vstupu do objektu, zpevněná plocha na jižním okraji chaty, přípojka kanalizace a žumpa.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 383,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 10,75 * 7,70 + 3,00 * 0,40 = 83,98 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	83,98 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1. \text{ NP: } & (10,75 * 7,70 + 3,00 * 0,40) * (2,90) = 243,53 \text{ m}^3 \\ \text{zastřešení: } & (10,75 * 7,70 + 3,00 * 0,40) * (0,90 * 0,5) = 37,79 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = \underline{\underline{281,32 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } & \text{ZP1} = 83,98 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží: } & \text{ZP} = 83,98 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost: } & \text{ZP} / \text{ZP1} = 1,00 \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ CH
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,735}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,808}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 1\,383,- \text{ Kč/m}^3 * 0,735 = 1\,016,51 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 281,32 \text{ m}^3 * 1\,016,51 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,808 = 228\,748,80 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	228 748,80 Kč
Rekreační chalupa - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	228 748,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rekreační chalupa - zjištěná cena	=	114 374,40 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\text{I}_T = 0,990$

Index polohy pozemku $\text{I}_P = 0,808$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \text{I}_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index I} = \text{I}_T * \text{I}_O * \text{I}_P = 0,990 * 0,990 * 0,808 = 0,792$$

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	431,-	0,792		341,35	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1559	82	341,35	27 990,70
§ 4 odst. 1	orná půda	3707/3	556	341,35	189 790,60
Stavební pozemky - celkem				638	217 781,30
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	217 781,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	108 890,65 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chalupa	114 374,40 Kč
2. Pozemky	108 890,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 223 265,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 223 270,- Kč

slovy: Dvěštedvacettřítisícdvěštedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

223 270 Kč

slovy: Dvěštedvacettřítisícdvěštedmdesát Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	71,38 m ²
Obestavěný prostor:	281,32 m ³
Zastavěná plocha:	83,98 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_C . Koeficient K_C je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 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.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej chalupy 90 m², pozemek 144 m²			
Lokalita:	Hrádek, okres Frýdek-Místek			
Popis:	Nabízíme k prodeji dům v obci Hrádek. Jedná se o starší roubenou stavbu na kamenné podezdívce se započatou rekonstrukcí. V přízemí kuchyně a obytná místnost, odtud vedou nové chody do zatepleného podkroví. Nutno dokončit rozvody vody a elektřiny, vybudovat koupelnu. Vzhledem k velikosti domu a pozemku je ideální využívat po dokončení rekonstrukce k rekreaci, ale lze upravit i k celoročnímu bydlení (dům má přiděleno číslo popisné). S financováním pomůžeme. Více info u makléře. Doporučujeme.			
Pozemek:	144,00 m ²			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,10	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
990 000	90,00	11 000	0,98	10 780



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej chaty 32 m², pozemek 213 m²			
Lokalita:	Nýdek, okres Frýdek-Místek			
Popis:	Nabízíme vám ke koupi rekreační nemovitost nacházející se v části obce Nýdek. Nýdek je typická horská obec v údolí Slezských Beskyd. Rozkládá se na úpatí tajemné hory Čantoryje. Chata má dvě místnosti a vstupní chodbu, kterou se prochází na vyvýšenou terasu s krásnou vyhlídkou do okolí a ve spodní části je sklepní prostor. Obytná část chaty je rozdělena na obývací část s kamny a kuchyňským koutem a pokojem na spaní. Sklepní prostory jsou využívány pouze jako prostory skladovací. Na pozemku s výměrou cca 181m ² se nachází část pro pěstování ovoce a zeleniny a část s ohništěm a posezením. Vedle chaty je krásná louka v blízkosti lesa kde si vaše děti či vnuci mohou běhat a hrát.			

Jedná se o stavbu se zděným základem zbytek je dřevěný. Do chaty je přivedena elektřina a má vlastní studnu.

Velkou výhodou je že v blízkosti chaty je dostupnost služeb (obchod, restaurace, koupaliště, fotbalové hřiště, tenisové kurty) včetně krásných cyklostezek a krásných procházek po okolní krajině.

Pro více informací, nebo domluvu prohlídky, mne neváhejte kontaktovat. V případě zájmu si můžete objednat živou videoprohlídku nemovitosti. Odprezentuji vám nemovitost přímo z místa, a to prostřednictvím videohovoru. Nemovitost si tak můžete prohlédnout z pohodlí svého domova.

Financování vám vyřeší náš specialista.

Pozemek: 213,00 m²

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
990 000	32,00	30 938	0,42	12 994

Název: Prodej chaty 76 m², pozemek 38 m²

Lokalita: Ostravice, okres Frýdek-Místek

Popis: Nabízíme ke koupi chatu v obci Ostravice. Chata se nachází v tichém místě hned u lesa, na úpatí Lysé hory v Beskydech a prošla v roce 2015 kompletní rekonstrukcí. V přízemí najdete velkou obytnou místnost s krbovými kamny, jídelním koutem, kuchyň, koupelnu, předsíň a toaletu, v 2.NP jsou dvě ložnice. Součástí chaty je altán a zahradní domek. Zdroj vody je třeba vyřešit z místního zdroje. Chata má ev.číslo 1156. Budova stojí na pozemcích jiného majitele (st.942, 53/4 a 54/1. Tyto jsou ke koupi pouze jako celek. Celková plocha pozemků je 2342 m² za cenu 1,5mil. Kč. Prodej pozemků nezprostředkovává naše společnost.

Pozemek: 38,00 m²

Užitná plocha: 76,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,60
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 700 000	76,00	22 368	0,48	10 737

Minimální jednotková porovnávací cena	10 737 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 504 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 994 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	11 504 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	71,38 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	821 156
	* 1,00 / 2,00 =
	410 577,75
Výsledná porovnávací hodnota	410 578 Kč

4. 2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa 410 577,80 Kč

Porovnávací hodnota	410 578 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

- vyhledávaná turistická lokalita
- klidné místo za rekreaci

Slabé stránky

- příjezd po nezpevněné komunikaci, nemožnost příjezdu v zimě
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- zásobování objektu vodou v současnosti

Obvyklá cena po zaokrouhlení

410 000 Kč

slovy: Čtyřistadesettisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Interpretace výsledků analýzy

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných

nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. 2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsáných postupů.

6. ZÁVĚR

6. 1. Citace odborné otázky

Na základě objednávky Ing. Petra Zbořila, insolvenčního správce, byl přibrán znalec a to k **ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 1559, součástí je stavba: Morávka, č.e. 122, rodinná rekreace, pozemku p.č. 3707/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 932.**

katastrální území Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6. 2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

410 000 Kč

slovy: Čtyřistadesettisíc Kč

Na základě objednávky Ing. Petra Zbořila, insolvenčního správce, byl přibrán znalec a to k **ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 1559, součástí je stavba: Morávka, č.e. 122, rodinná rekreace, pozemku p.č. 3707/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 932. katastrální území Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek**

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

Rekapitulace:

Cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení	410 000 Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*	0 Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou *	0 Kč

* konstatováno na základě podkladů, dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku

Příslušenství tvoří:

zpevněná plocha, venkovní schody při vstupu do objektu, zpevněná plocha na jižním okraji chaty, přípojka kanalizace a žumpa.

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

Přílohy:

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5103/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103/2021.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

V Hranicích 22.03.2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2021 14:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 22278/2020 pro Petr Zbořil, Ing.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598445 Morávka

Kat.území: 698679 Morávka

List vlastnictví: 932

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hladík Dominik, Celní 1472/8, 74801 Hlučín	940210/5955	1/2
Hladík Ladislav Bc., Pod Landekem 60/18, Petřkovice, 72529 Ostrava	910427/5928	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 1559		82 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Morávka, č.e. 122, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1559				
3707/3		556 orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 15.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2015 15:32:24. Zápis proveden dne 04.08.2015.

Pro: Hladík Dominik, Celní 1472/8, 74801 Hlučín

Hladík Ladislav Bc., Pod Landekem 60/18, Petřkovice, 72529 Ostrava

V-7294/2015-802

RČ/IČO: 940210/5955

910427/5928

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3707/3	84078	556

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

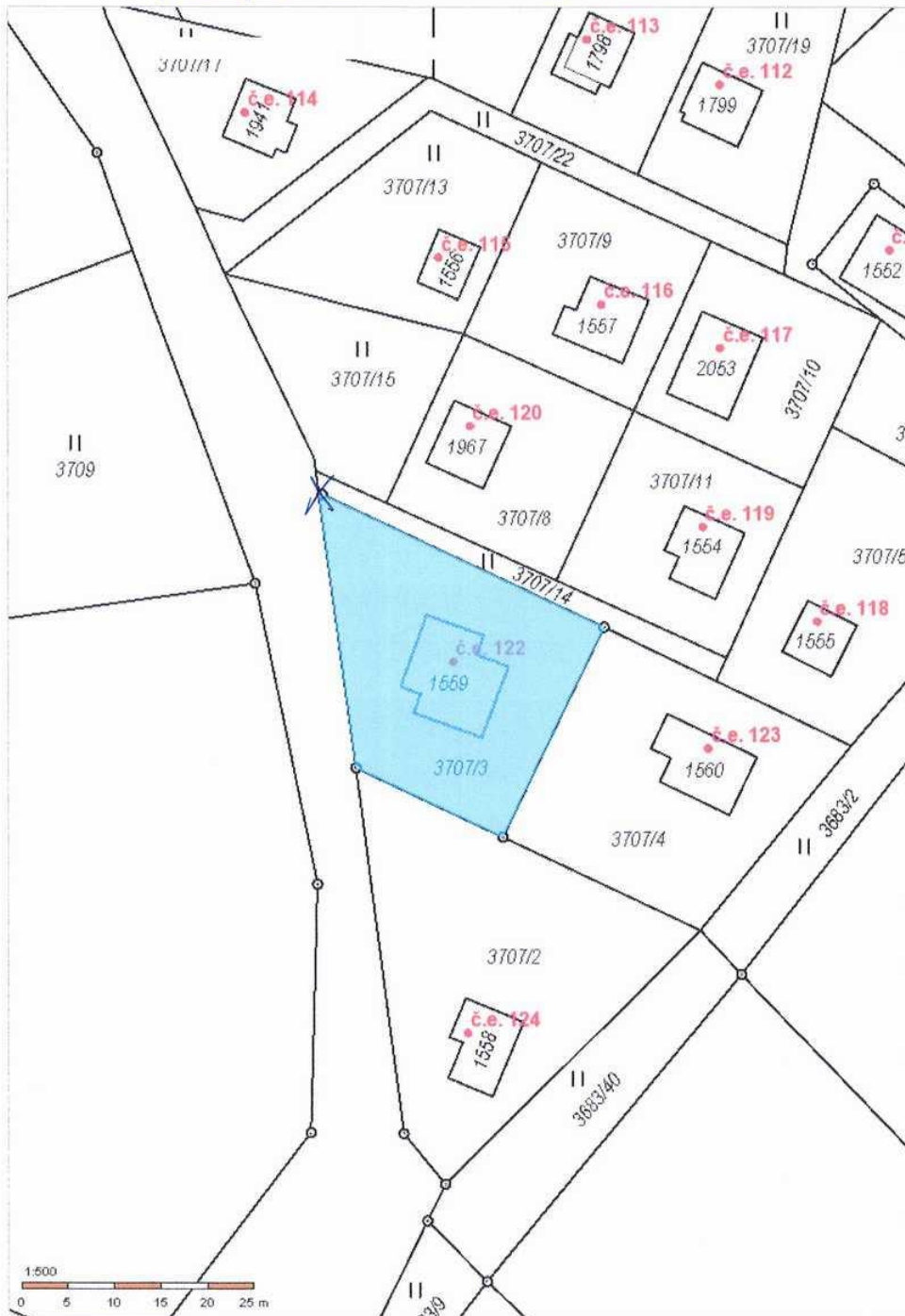
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.02.2021 14:33:28

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

MORAŮKA č.e. 122

LV 932



GPS 49°35'32"N
18°31'01"E

