

Znalecký posudek č. 072-2013

O obvyklé ceně - dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - o oceňování majetku - rekreační chaty - ev. č. 72 ,na pozemku pč. st. 538 , ev. č. 73 na pozemku pč. st. 539 , ev. č. 74 na pozemku pč. st. 540 včetně pozemků - pč. st. 538,539,540 a pozemku pč. 1939/4 včetně příslušenství v katastrálním území a obci Horní Lomná



Objednatel ocenění:

CLANROY a.s.
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha

Účel ocenění:

Odhad obvyklé ceny - podklad pro nevynucenou dražbu

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.,450/12 Sb. podle stavu ke dni 23.5.2013 ocenění vypracoval:

Ivo Pupík
Králova 1056
757 00 Valašské Meziříčí
telefon: 602346181
e-mail: ivo.pupik@seznam.cz

Ocenění obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a včetně 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Valašském Meziříčí, 27.5.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

O obvyklé ceně - dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - o oceňování majetku - rekreační chaty - ev. č. 72 ,na pozemku pč. st. 538 , ev. č. 73 na pozemku pč. st. 539 , ev. č. 74 na pozemku pč. st. 540 včetně pozemků - pč. st. 538,539,540 a pozemku pč. 1939/4 včetně příslušenství v katastrálním území a obci Horní Lomná

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rekreační objekty - chaty - ev. č. 72,73,74 s příslušenstvím a pozemky pč. st. 538,539,540 a pč. 1923/28

Adresa nemovitosti: Horní Lomná
739 91 Horní Lomná

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Horní Lomná
Katastrální území: Horní Lomná
Počet obyvatel: 359

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.5.2013 za přítomnosti pracovníků ČD p. Kofroň.

4. Podklady pro vypracování ocenění

výpis z LV č. 165 , informace o pozemcích - snímek z katastrální mapy - snímky širších vztahů - situační náčrt - připojení rekreačních objektů - k přípojkám - sítí - voda , kanalizace elektro - evidenční listy ČD pro dané objekty - pasport objektů - částečná dokumentace ČD - znal. posudek r. 2006 - informace a šetření Obecní Ú- Horní Lomná
informace regionální RK .

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: České dráhy a.s., nábřeží L.Svobody 1222/12, 110 00 Praha, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: České dráhy a.s., nábřeží L.Svobody 1222/12, 110 00 Praha, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

viz podklady

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti rekreační objekty - zařízení - sestávající s rekreačních chat s příslušenstvím a pozemků je situováno v k.ú. a obci Horní Lomná - nacházející se v bývalém okrese Frýdek Místek . Obec Horní Lomná je situovaná v horském terénu - údolní části , masivu hor Beskyd - za začleněna do CHKO Beskydy - jedná se o koncovou obec v rámci dopravní obslužnosti / neprůjezdnou - /

situovanou v blízkosti státní hranice se Slovenskou republikou .

Předmětné rekreační objekty - / rekreační chaty , tvořící ucelený celek se nacházejí v centrální zastavěné části obce - v smíšené zástavbě - jak rekreačních objektů , tak občanské vybavenosti / obchod , škola / , tak rezidenčních objektů s přímou návazností na krajinu volné zeleně. Přístup z místní obslužné zpevněné komunikace - s návazností na obslužnou zpevněnou plochu u rekreačních objektů .

Objekty jsou napojeny - vlastními přípojkami - na vodovodní , kanalizační řád obce - napojeno na veřejný rozvod „NN“.

Příslušenství k rekreačním objektům - / situována na pozemku pč. 1939/4/ - vodovodní přípojky , kanalizační přípojky , kanalizační šachta , přípojky , elektro - žumpy , venkovní schody - opěrné zídky, zpevněné plochy , vodovodní šachta , kuželna , pískoviště lavičky se stolky - houpačka

Obec Horní Lomná samostatná obec - OÚ , kostel , škola, obchod , restaurace - sportoviště - protéká místní vodoteče - možnost koupání - obslužnost autobus ČSAD.

8. Obsah ocenění

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata ev. č. 72 na pč. st. 538

1.1.2. Rekreační chata ev. č. 73 na pč. st. 539

1.1.3. Rekreační chata ev. č. 74 na pč. st. 540

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. Ocenění

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata ev. č. 72 na pč. st. 538

Popis:

Jedná se o třípodlažní objekt - rekreačního určení - na pozemku pč. st. 538- podsklepena s podezdívkou - dřevěné montované oboustranně obíjené konstrukce s podkrovní částí přes 2/3 plochy přízemí - kryta sedlovou střechou .

Do trvalého užívání dána v r. 1992

Dispozice :

1.PP - samostatný vstup z venkovní části - sklad

1.NP - vstup - chodba - kuchyně - sociální část / koupelna s WC / - obytná část s krbem - a vstupem na lodžii - zde je situováno jednoramenné schodiště do podkrovní části

Podkroví : chodba - 2 x obytná místnost

Stavebně technický popis jednoduchý :

- Základy provedeny betonové s izolací včetně podezdívky - suterén vyzděn - stropní konstrukce s vodorovným podhledem , komínové zdivo vyzděno - konstrukce RCH - dřevěná - stropní konstrukce dřevěné v podkrovní části tvořeno konstrukce střechy , krov dřevěný krytina plechová , klempířské prvky provedeny - podlahy suterén betonové , ostatní dřevěné - dlažba - PVC - schodiště dřevěné , výplně otvorů - okna dřevěná zdvojená - okenice - dveře hladké plné - rozvody - vody , kanalizace elektro - RUV - el. boiler - vytápění lokální elektor - přímotop , kombinace lokální tuhá paliva krb - 1. NP . vybavení - sprchový kout umyvadlo - WC .

Technický stav :

není prováděná pravidelná záchovná údržba - poškozena vnější úprava povrchů - omítky - nátěry celého objektu - vnitřní povrchové úpravy .

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:

Rekreační chata § 26 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Moravskoslezský kraj, do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

20 let

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20):

2 996,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:

6,90*5,16

=

35,60 m²

1.NP:

8,20*5,16

=

42,31 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	35,60 m ²	2,20 m
1.NP:	42,31 m ²	2,00 m
Obestavěný prostor:		
1.PP:	(6,90*5,16)*(2,20)+0,74*5,16*1,30	= 83,29 m ³
Vrchní stavba:	5,16*8,20*(1,75+3,55/2)	= 149,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= <u>232,44 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ G
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 20 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = 1,037$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - výhodná poloha	III	0,02
4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00
5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost	II	0,00
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - obchod nebo služby	II	0,00
8. Sportoviště - v místě - přístupné veřejnosti - v obci hřiště - volebal - tenis	II	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 1,020$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,037 * 1,020 * 1,000 = 1,058$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,996,- \text{ Kč/m}^3 * 1,058 = 3\,169,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,169,77 \text{ Kč/m}^3 * 232,44 \text{ m}^3 = 736\,781,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 736\,781,34 \text{ Kč}$$

1.1.2. Rekreační chata ev. č. 73 na pč. st. 539

Popis:

Jedná se o třípodlažní objekt - rekreačního určení - na pozemku pč. st. 539- podsklepena s podezdívkou - dřevěné montované oboustranně obíjené konstrukce s podkrovní částí přes 2/3 plochy přízemí - kryta sedlovou střechou .

Do trvalého užívání dána v r. 1992

Dispozice :

1.PP - samostatný vstup z venkovní části - sklad
 1.NP - vstup - chodba - kuchyně - sociální část / koupelna s WC / - obytná část s krbem - a vstupem na lodžii - zde je situováno jednoramenné schodiště do podkrovní části
 Podkroví : chodba - 2 x obytná místnost

Stavebně technický popis jednoduchý :

- Základy provedeny betonové s izolací včetně podezdívky - suterén vyzděn - stropní konstrukce s vodorovným podhledem , komínové zdivo vyzděno - konstrukce RCH - , dřevěná - stropní konstrukce dřevěné v podkrovní části tvořeno konstrukce střechy , krov dřevěný krytina plechová , klempířské prvky provedeny - podlahy suterén betonové , ostatní dřevěné - dlažba - PVC - schodiště dřevěné , výplně otvorů - okna dřevěná zdvojená - okenice - dveře hladké plné - rozvody - vody , kanalizace elektro - RUV - el. boiler - vytápění lokální elektor - přímotop , kombinace lokální tuhá paliva krb - 1. NP . - sprchový kout umyvadlo - WC .

Technický stav :

není prováděná pravidelná záchovná údržba - poškozena vnější úprava povrchů - omítky - nátěry celého objektu - vnitřní povrchové úpravy .

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rekreační chata § 26 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 20 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20): 2 996,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.NP: 5,16*2,65 = 13,67 m²
I.NP: 8,20*5,16 = 42,31 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	13,67 m ²	1,78 m
I.NP:	42,31 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

I.NP: (5,16*2,65)*(1,78)+5,16*0,73*5,55 = 45,25 m³
I.NP: 5,16*8,20*(1,75+3,55/2) = 149,15 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **194,40 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1. NP	II	typ G
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 20 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = 1,037$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00
5. Hromadná doprava - výborná dostupnost (v dosahu MHD aj.)	III	0,02
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - obchod nebo služby	II	0,00
8. Sportoviště - v místě - přístupné veřejnosti - sportoviště - volejbal - tenis	II	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 1,020$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,037 * 1,020 * 1,000 = 1,058$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,996,- \text{ Kč/m}^3 * 1,058 = 3\,169,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,169,77 \text{ Kč/m}^3 * 194,40 \text{ m}^3 = 616\,203,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 616\,203,29 \text{ Kč}$$

1.1.3. Rekreační chata ev. č. 74 na pč. st. 540

Popis:

Jedná se o třípodlažní objekt - rekreačního určení - na pozemku pč. st. 540- podsklepena s podezdívkou - dřevěné montované oboustranně obíjené konstrukce s podkrovní částí přes 2/3 plochy přízemí -kryta sedlovou střechou .

Do trvalého užívání dána v r. 1992

Dispozice :

I.PP - samostatný vstup z venkovní části - sklad

I.NP - vstup - chodba - kuchyně - sociální část / koupelna s WC / - obytná část s krbem - a vstupem na lodžii - zde je situováno jednoramenné schodiště do podkrovní části

Podkroví : chodba - 2 x obytná místnost

Stavebně technický popis jednoduchý :

- Základy provedeny betonové s izolací včetně podezdívky - suterén vyzděn - stropní konstrukce s vodorovným podhledem, komínové zdivo vyzděno - konstrukce RCH - dřevěná - stropní konstrukce dřevěné v podkrovní části tvořeno konstrukce střechy, krov dřevěný krytina plechová, klempířské prvky provedeny - podlahy suterén betonové, ostatní dřevěné - dlažba - PVC - schodiště dřevěné, výplně otvorů - okna dřevěná zdvojená - okenice - dveře hladké plné - rozvody - vody, kanalizace elektro - RUV - el. boiler - vytápění lokální elektor - přímotop, kombinace lokální tuhá paliva krb - I.NP. - sprchový kout umyvadlo - WC.

Technický stav :

není prováděná pravidelná záchovná údržba - poškozena vnější úprava povrchů - omítky - nátěry celého objektu - vnitřní povrchové úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rekreační chata § 26 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 20 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20): 2 996,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.PP:	5,16*2,65	=	13,67 m ²
I.NP:	8,20*5,16	=	42,31 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	13,67 m ²	1,73 m
I.NP:	42,31 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

I.PP:	$(5,16*2,65)*(1,73)+5,16*5,55*0,74$	=	44,85 m ³
I.NP:	$8,20*5,16*(1,75+3,55/2)$	=	149,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>194,00 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy I. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy I.NP	II	typ G
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00

2. Svislé konstrukce - Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m2	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 20 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,037}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00
5. Hromadná doprava - výborná dostupnost (v dosahu MHD aj.)	III	0,02
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - obchod nebo služby	II	0,00
8. Sportoviště - v místě - přístupné veřejnosti - hřiště - volejbal - tenis	II	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,037 * 1,020 * 1,000 = \mathbf{1,058}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * \text{I} = 2\,996,- \text{ Kč/m}^3 * 1,058 = 3\,169,77 \text{ Kč/m}^3$$
$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 3\,169,77 \text{ Kč/m}^3 * 194,00 \text{ m}^3 = 614\,935,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 614 935,38 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou
úrovní sjednaných cen stavebních pozemků 100 %

Úprava cen: 100 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.9.2. Chráněná krajinná oblast: -3 %

2.9.6. Stavební uzávěra: -5 %

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 2 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 100% + 2% * (100 % + 100%) 104,00 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

jedná se o plochu k rekreaci -komerční - v rekreační oblasti - velmi dobře dostupnou -

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 2,0780

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1550	2,0780	104,00	319,74
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1550	2,0780	104,00	127,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	538	48,00	319,74	15 347,52
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	539	48,00	319,74	15 347,52
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	540	48,00	319,74	15 347,52
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	1939/4	2 202,00	127,89	281 613,78
Stavební pozemky - celkem					327 656,34

Pozemky - zjištěná cena = 327 656,34 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata ev. č. 72 na pč. st. 538

736 781,30 Kč

1.1.2. Rekreační chata ev. č. 73 na pč. st. 539

616 203,30 Kč

1.1.3. Rekreační chata ev. č. 74 na pč. st. 540

614 935,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 967 920,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

327 656,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

327 656,30 Kč

Celkem

2 295 576,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 295 576,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

2 295 580,- Kč

slovy: Dvamilionydvěstědevadesátpěttisícpětsetosmdesát Kč

Porovnávací metoda :

Jako nejobjektivnější pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty / oceňované nemovitosti je použití porovnávacího způsobu , který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ocenění a cenou při jeho prodeji .

Vzhledem k tomu že v posledním období tj cca 12-16 měsíců byl v daném regionu uskutečněn prodej obdobné nemovitosti

– souboru rekreačních objektů – 3 ks chat – v dané oblasti obec Horní Lomná možno odpovědně provést porovnávací způsob ocenění v cenové úrovni cca **1 200 000,- Kč**.

Odhad obchodovatelnosti - obvyklé ceny :

Majetek a služby 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 obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k min. Jiným způsobem oceňování tímto zákonem nebo na jeho základě jsou metody – věcná, výnosová, porovnávací / pro stanovení odhadované obchodovatelnosti – obvyklé ceně bylo přikročeno **k stimulaci metody porovnávací upravené o koeficient odhadované obchodovatelnosti :**

Analýza ocenění:

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny / tržní hodnoty / se vychází s obecně užívaných metod tj. jest metody věcné, výnosové a porovnávací, každá tato metoda má své specifika - klady a zápory. je nutno před rozhodnutím které metody použijeme, provést podrobnou analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných dostupných informací.

Pro následující nemovitost je proveden rozbor :

Silné stránky nemovitosti :

- stabilizované území dle územního plánu obce.
- dobré obslužné možnosti / příjezd k nemovitosti – místní komunikace – parkování u RCH – blízkost zastávky ČSAD
- situování v centrální části – velmi dobré obslužné vzdálenosti / obchod, restaurace – sportoviště – blízkost volné zeleně – lesní a horské /
- bezproblémové okolní obyvatelstvo
- dostatečná výměra pozemků pro případnou přístavbu nemovitostí

Slabé stránky nemovitosti :

- **Současná stagnace na trhu s nemovitostmi**
- **stavebně technický stav nemovitosti – neprováděná stavební a řemeslné údržba, vybavení rekreačních objektů**
- **nemovitosti nejsou pravidelně využívány**
- **finanční náklad na uvedení nemovitostí do užitelného stavu / stavebně morálního / – odpovídajícím podmínkám pro rekreaci.**
- **přístup po pozemích cizího vlastníka / pč. 1939/6 – Lesy ČR /**
- měření odběrné místo rekreační objekt – ZO OSŽ DKV PJ Bohumín -

Jako nejobektivnější pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty / oceňované nemovitosti je použití porovnávacího způsobu, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ocenění a cenou při jeho prodeji.

Závěr :

Pro stanovení odhadu - oceňovaná nemovitost s příslušenstvím - obvyklé ceny / tržní hodnoty / - oceňované nemovitosti je použito porovnávací metody

s přihlédnutím k současnému stavu na trhu v daném regionu - poptávka a nabídka je zjištěna cena na základě současného stavu na trhu s nemovitostmi v daném regionu a výše uvedené ho hodnocení / analýza / - upravena koeficientem odhadované obchodovatelnosti - 0,75 po zaokrouhlení -

tj. 890 000,- Kč - odhadovaná obchodovatelnost / nemovitostí jako celku s příslušenstvím - venkovní úpravy , pozemky :

Obvyklá cena:

890 000,- Kč

slovy: osmsetdevadeát tisícKč

V Valašském Meziříčí, 27.5.2013

Ivo Pupík
Králova 1056
757 00 Valašské Meziříčí



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.2.1981, pod č.j. Spr. 1485/81, obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 072-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 076-2013.

fotodokumentace



pohled na soubor oceňovaných rekreačních chat.



obslužná plocha – okolo rekreačních objektů



detail – rekreační objekt – chata



interiér – část kuchyňská



interiér část obytná



interiér část sociální



interiér – část sociální – koupelna – s TUV.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2012 16:55:02

Adresa: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 511986 Horní Lomná

Parcelní číslo: 643394 Horní Lomná List vlastnictví: 165

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
538		48 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
539		48 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
540		48 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
1939/4	2202	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
část obce, č. budovy			
Horní Lomná, č.e. 72	rod.rekr	rozsáhlé chráněné území	St. 538
Horní Lomná, č.e. 73	rod.rekr	rozsáhlé chráněné území	St. 539
Horní Lomná, č.e. 74	rod.rekr	rozsáhlé chráněné území	St. 540

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stavba

Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) ze dne 20.08.2003.
Z-2718/2004-832

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
Nové Město, 110 15 Praha 015

Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) -dodatek ze dne
02.09.2004. Z-3210/2004-832

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
Nové Město, 110 15 Praha 015

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prókazující stav evidovaný k datu 07.10.2012 16:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 511986 Horní Lomná

území: 643394 Horní Lomná

List vlastnictví: 165

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:

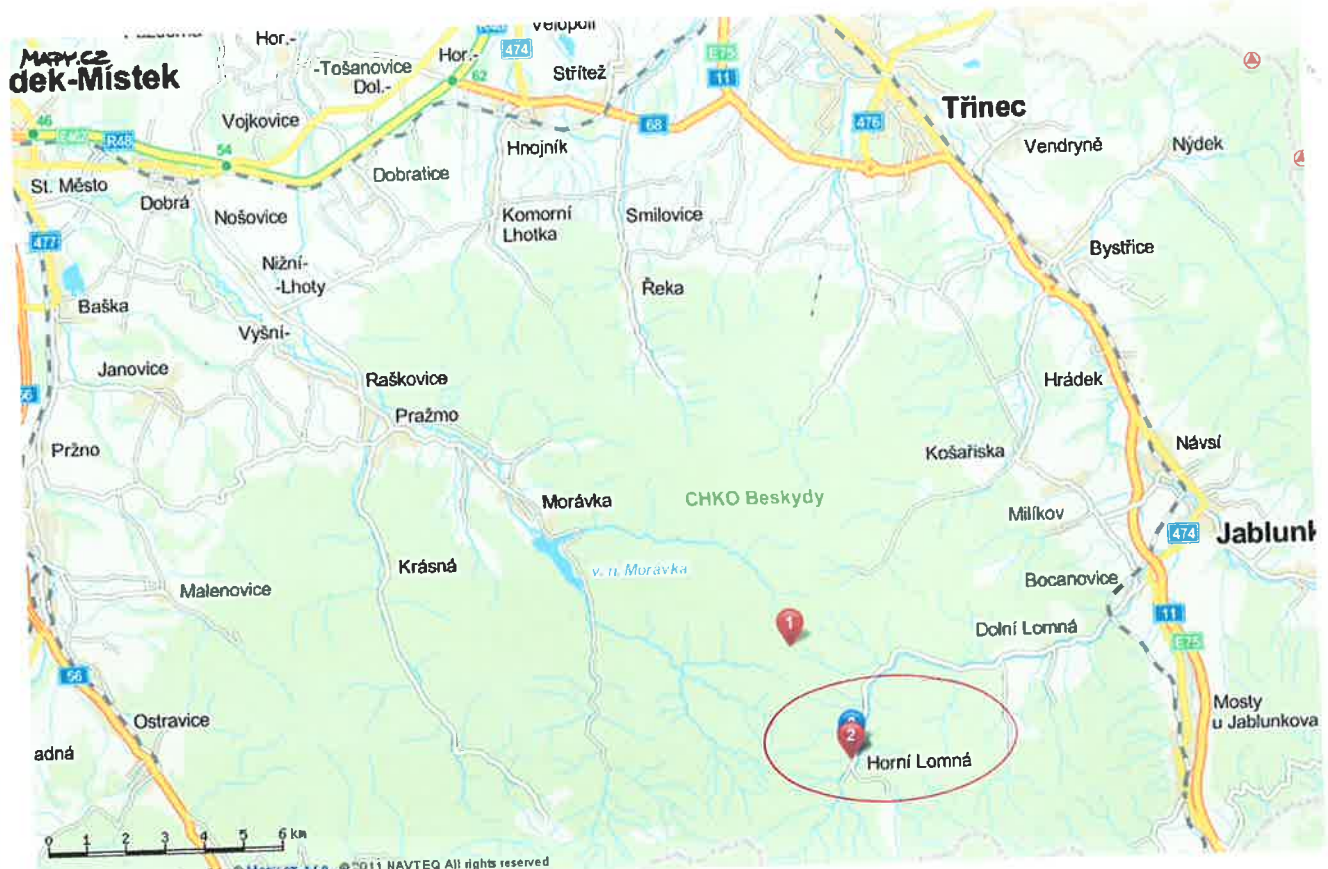
Vyhotoveno: 07.10.2012 17:06:29

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Popis, razítko:



1 : 100 000, © Seznam.cz, © Mapy.cz, s.r.o., © 2011 NAVTEQ All rights reserved

Skrýt výsledky hledání

- 1 **Horní Lomná č.p. 72, Horní Lomná**
okres Frýdek-Místek
- 2 **Horní Lomná ev.č. 72, Horní Lomná**
okres Frýdek-Místek



Ivo PUPÍK
Kralova 1056
757 01 Valašské Meziříčí
tel. 571 612 605, 777 346 181, 602 346 181
IČ: 13631497

Ivo PUPÍK
Kralova 1056
757 01 Valašské Meziříčí
tel. 571 612 605, 777 346 181, 602 346 181
IČ: 13631497



Ivo PUPÍK
Kralova 1056
757 01 Valašské Meziříčí
tel. 571 612 605, 777 346 181, 602 346 181
IČ: 13631497