

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 51912/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.427/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 59 m², jehož součástí je rekreační objekt ev.č.32 v obci Háj ve Slezku, místní část Jilešovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.427/6, ostatní plocha, o velikosti 513 m², vše zapsáno na LV č.246 pro k.ú. Jilešovice

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: 7025/2024

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

Číslo jednací: 185EX 36/2024

OBVYKLÁ CENA	930 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.07.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 22.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.427/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 59 m², jehož součástí je rekreační objekt ev.č.32 v obci Háj ve Slezku, místní část Jilešovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.427/6, ostatní plocha, o velikosti 513 m², vše zapsáno na LV č.246 pro k.ú. Jilešovice

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 byla provedena dne 18.07.2024 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

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.246 pro k.ú. Jilešovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- Ocenění nemovitosti č.38-2014 Ing.Zdeňka Záhumenského ze dne 29.11.2014

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 oblíby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity 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 známy 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

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Háj ve Slezsku, k.ú. Jilešovice
Adresa nemovité věci: Jilešovice ev.č. 32, 190 16 Háj ve Slezsku

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Ambros, Jilešovice č. ev. 32, 747 92 Háj ve Slezsku, LV: 246, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Háj ve Slezsku se rozkládá na pravém břehu řeky Opavy s tím, že jižní okraje obce jsou ohraničeny posledními výběžky Nízkého Jeseníku. Tvoří ji pět místních částí – Chabičov, Smolkov, Jilešovice, Lhota a Háj. Katastr obce má rozlohu 1379 ha a žije zde 3 262 obyvatel. Průměrná nadmořská výška je 235 m n.m. Obec má moderní infrastrukturu, vodovod, kanalizaci, čistírnu odpadních vod,

je plynofikována. V obci je pošta, informační středisko s knihovnou, mateřská, základní a umělecká škola, zdravotní středisko, lékárna. Svou činnost zde rozvíjejí zemědělské podniky. V obci pracuje kovovýroba, montážní a stavební firmy, výroba nábytku, tiskárna a podnik zpracovávající maso.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr. objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ garáže
	☒ ostatní		☐ jiné
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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 - samota		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

401/2 Obec Háj ve Slezsku, Antonína Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku

427/1 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rekreační chaty, původně drážního domku s přístavbou přední části. Je přízemní, s podsklepenou terasou. Je zděný, přístavba na bázi dřevní hmoty, střecha je sedlová s krytinou z plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná, u přístavby zateplená bez povrchu. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou náplňové, podlahy jsou z betonu a dřevotřísky. WC je suché, koupelna není, vybavení kuchyně je s linkou, sporák na pevná paliva, vytápění je kamny na pevná paliva, teplá voda je v kuchyni z průtokového ohřívače. Dispozičně jde o byt 1+1. Stáří objektu odhaduji na nejméně 120 roků, přístavba poválečná. Celkový stav je zhoršený, celkové vybavení výrazně podstandardní. Objekt je napojen na elektřinu a veřejný vodovod. U chaty se nachází přístřešek posezení a dřevěná kůlna.

Rizika

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.246 pro k.ú. Jilešovice k datu 10.4.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost je užívána vlastníkem

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rekreačním objektem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rekreační chata

Obsah ocenění na tržních principech

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

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt
Adresa předmětu ocenění:	Jilešovice ev.č. 32 190 16 Háj ve Slezsku
LV:	246
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Háj ve Slezsku
Katastrální území:	Jilešovice
Počet obyvatel:	3 223
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 538,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 a autobusová	II	0,95

zastávka

O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, II 0,98
zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo
sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,597,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,964$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

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: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - v těsném sousedství žel.trati	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,612}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,590}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,643}$$

1. Pozemky s rekreačním objektem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,612$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - u žel.trati	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,930 * 0,612 = 0,598$

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		1 597,-	0,598		955,01
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	427/3	59	955,01	56 345,59
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	427/6	513	955,01	489 920,13
Stavební pozemky - celkem			572		546 265,72

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:	120 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1945
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 991,- Kč/m ³

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	3,96 m ²
1.NP	
	12,16+9,67+3,54 =
	25,37 m ²
	29,33 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	4,4*2,25	=	9,90 m ²
1.NP:	4,0*3,8+3,5*3,25+1,5*2,78	=	30,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	9,90 m ²	2,25 m
1.NP:	30,75 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	9,9*2,75	=	27,23 m ³
vrchní stavba:	4,0*3,8*3,0+3,5*3,25*2,9+1,5*2,8*2,3	=	88,25 m ³
zastřešení:	4,0*3,8/2	=	7,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	123,08 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01

4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství výrazně zvyšující cenu stavby (např. sauna) - kůlna, pergola, terasa	V	0,20
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,551}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,612}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,991,- \text{ Kč/m}^3 * 0,551 = 2\,199,04 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 123,08 \text{ m}^3 * 2\,199,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 0,612 = 173\,924,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{173\,924,73 \text{ Kč}}$$

Pozemky s rekreačním objektem – rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{546\,265,72 \text{ Kč}}$$

$$\text{Pozemky s rekreačním objektem - cena zjištěná celkem} = \mathbf{720\,190,45 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	29,33 m ²
Výměra pozemku:	572,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Rekreační objekt

Lokalita:

Ostrava, Martinov 14

Popis:

V-11170/2022-807

Užitná plocha:

16,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,95

K3 Poloha - lepší

0,85

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu

1,00

K5 Celkový stav - lepší

0,80

K6 Vliv pozemku - bez pozemku

1,35

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv

1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
600 000	16,00	37 500	0,92	34 500



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rekreační objekt
Lokalita:	Ostrava, Krásnopolská č.e. 805
Popis:	V-18815/2022-807
Pozemek:	928,00 m ²
Užitná plocha:	16,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,05



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
849 996	16,00	53 125	0,69	36 656

Název: Rekreační objekt**Lokalita:** Ostrava, Horní Lhota č.e. 1204**Popis:** V-9036/2023-807**Pozemek:** 802,00 m²**Užitná plocha:** 51,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.6.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 700 000	51,00	52 941	0,58	30 706

Název: Rekreační objekt**Lokalita:** Ostrava, Koblův č.e. 9/3a**Popis:** V-15118/2022-807**Pozemek:** 682,00 m²**Užitná plocha:** 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,05



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč] k 5.9.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 749 996	45,00	38 889	0,65	25 278

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 278 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 785 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 656 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 785 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	29,33 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	932 254 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemky s rekreačním objektem	720 190,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	546 265,72 Kč
1.2. Rekreační chata	173 924,70 Kč
	= 720 190,40 Kč

Zjištěná cena - celkem:

720 190,40 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

720 190,- Kč

slovy: sedm set dvacet tisíc jedno sto devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

720 190 Kč

slovy: sedm set dvacet tisíc jedno sto devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata

932 254,- Kč

Porovnávací hodnota

932 254 Kč

Obvyklá cena

930 000 Kč

slovy: devět set třicet tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v dobře dostupné lokalitě, s rekreačními možnostmi v okolí.

Slabé stránky

Negativně působí sousedství železniční trati

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

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

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.427/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 59 m², jehož součástí je rekreační objekt ev.č.32 v obci Háj ve Slezku, místní část Jilešovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.427/6, ostatní plocha, o velikosti 513 m², vše zapsáno na LV č.246 pro k.ú. Jilešovice

Obvyklá cena

930 000 Kč

slovy: devět set třicet tisíc 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.246 pro k.ú. Jilešovice	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.246 pro k.ú. Jilešovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2024 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 36/24 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506753 Háj ve Slezsku

Kat.území: 660035 Jilešovice

List vlastnictví: 246

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ambros Pavel, Jilešovice č.ev. 32, 74792 Háj ve Slezsku	640710/0271	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
427/3	59	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jilešovice, č.e. 32, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 427/3				
427/6	513	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 400 000 Kč

budoucí dluhy do výše 1 500 000 Kč, doba vzniku do 31.12.2040

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Parcela: 427/3, Parcela: 427/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 08:25:00. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Opava

V-941/2024-806

Pořadí k 01.02.2024 08:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 08:25:00. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Opava

V-941/2024-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 08:25:00. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Opava

V-941/2024-806

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavních práv

Oprávnění pro

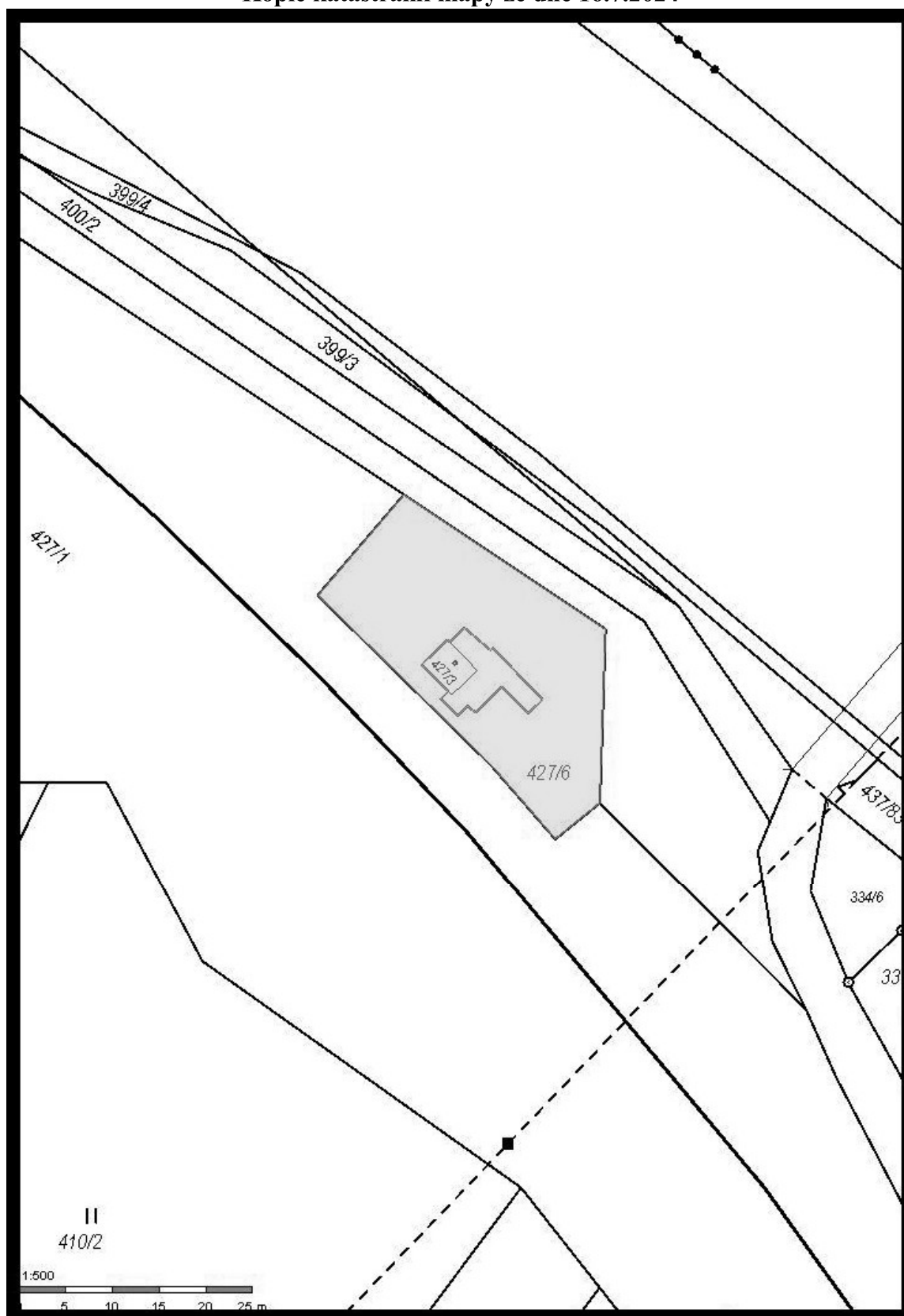
Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 16.7.2024



Fotodokumentace

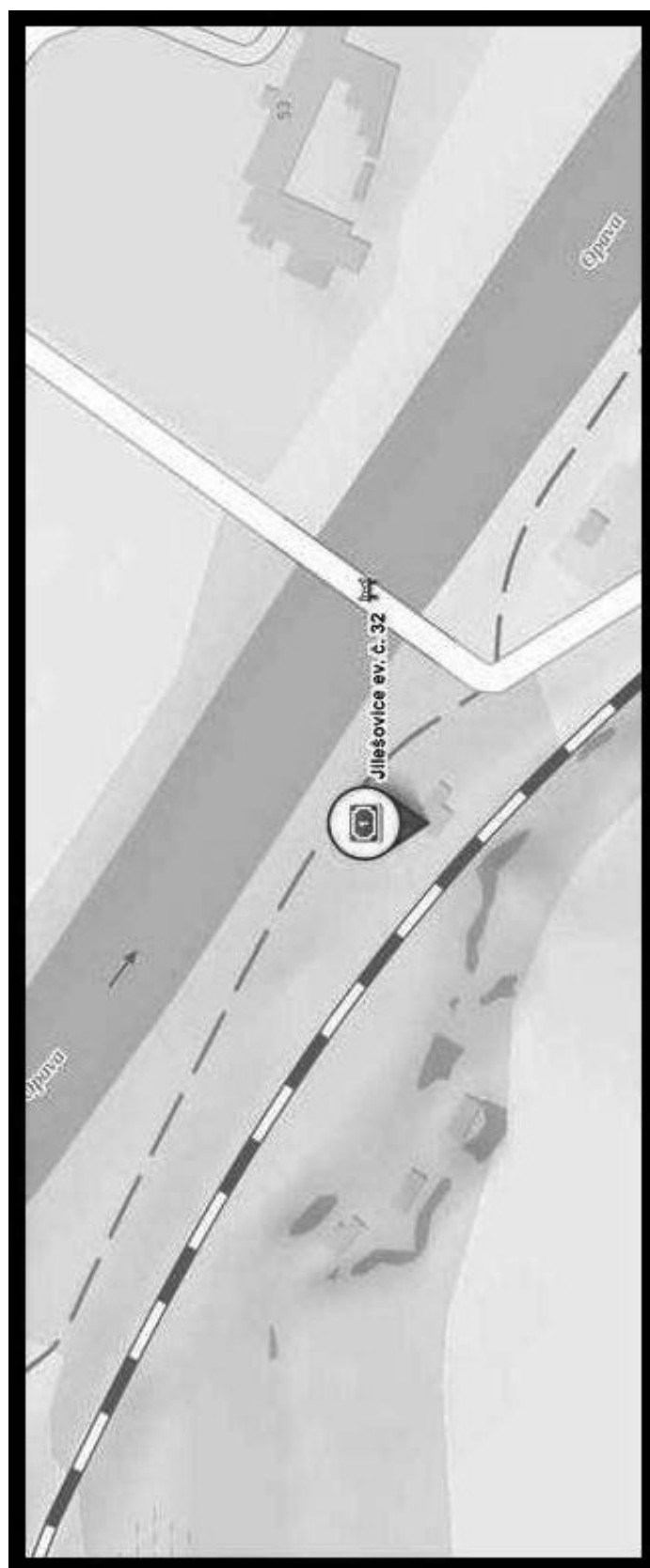


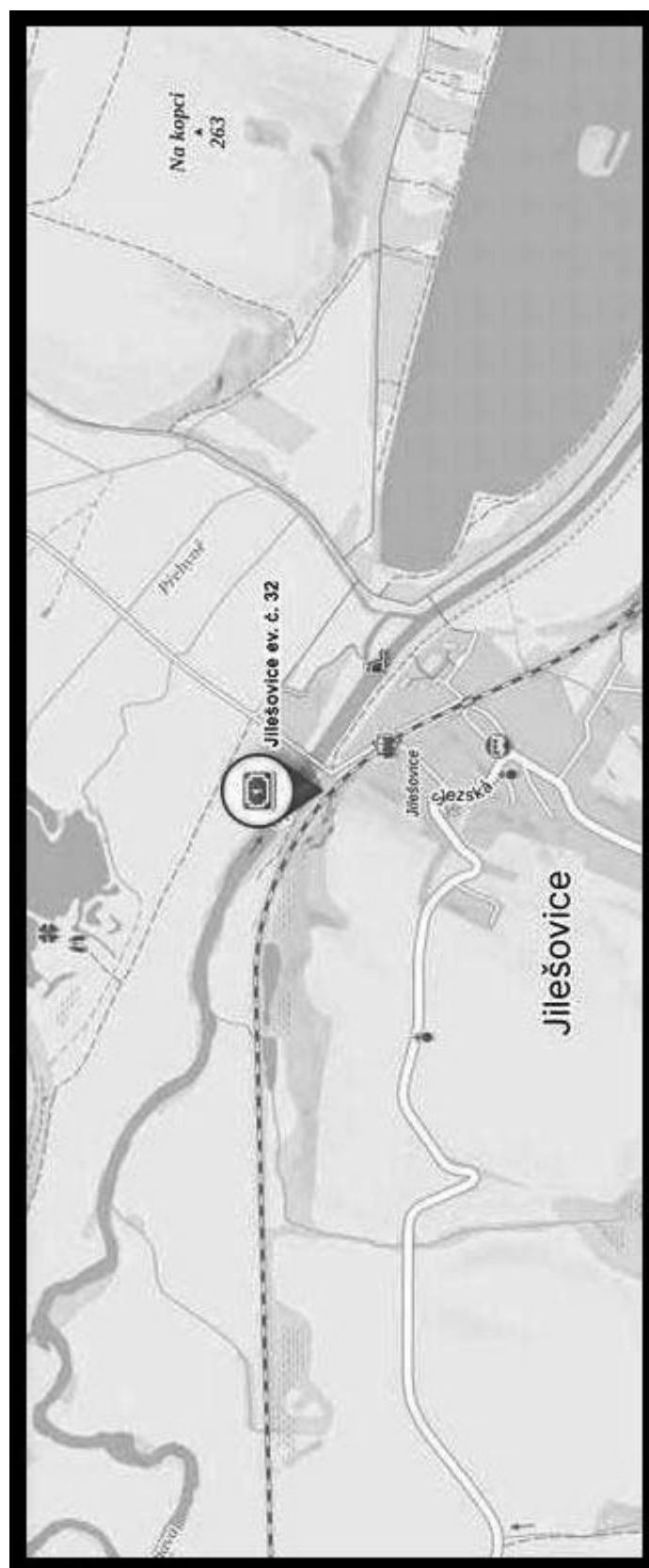


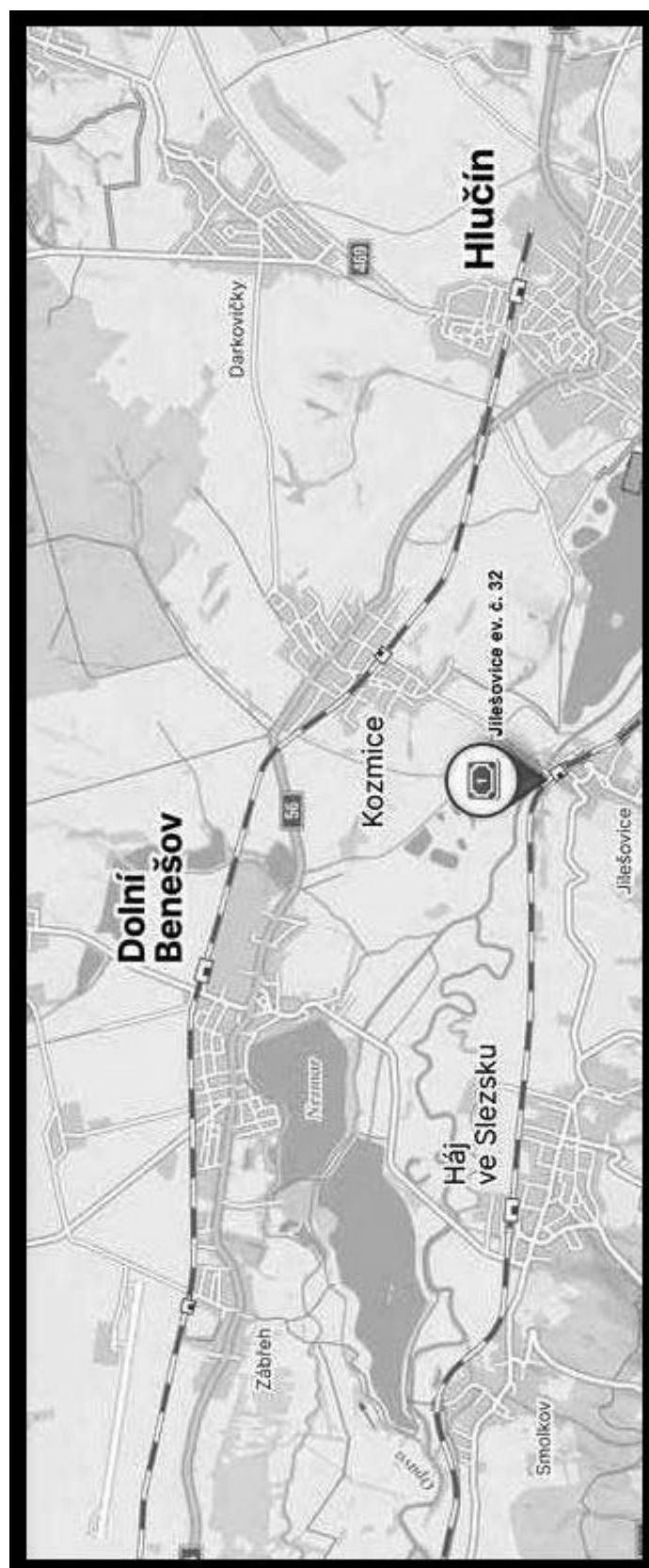


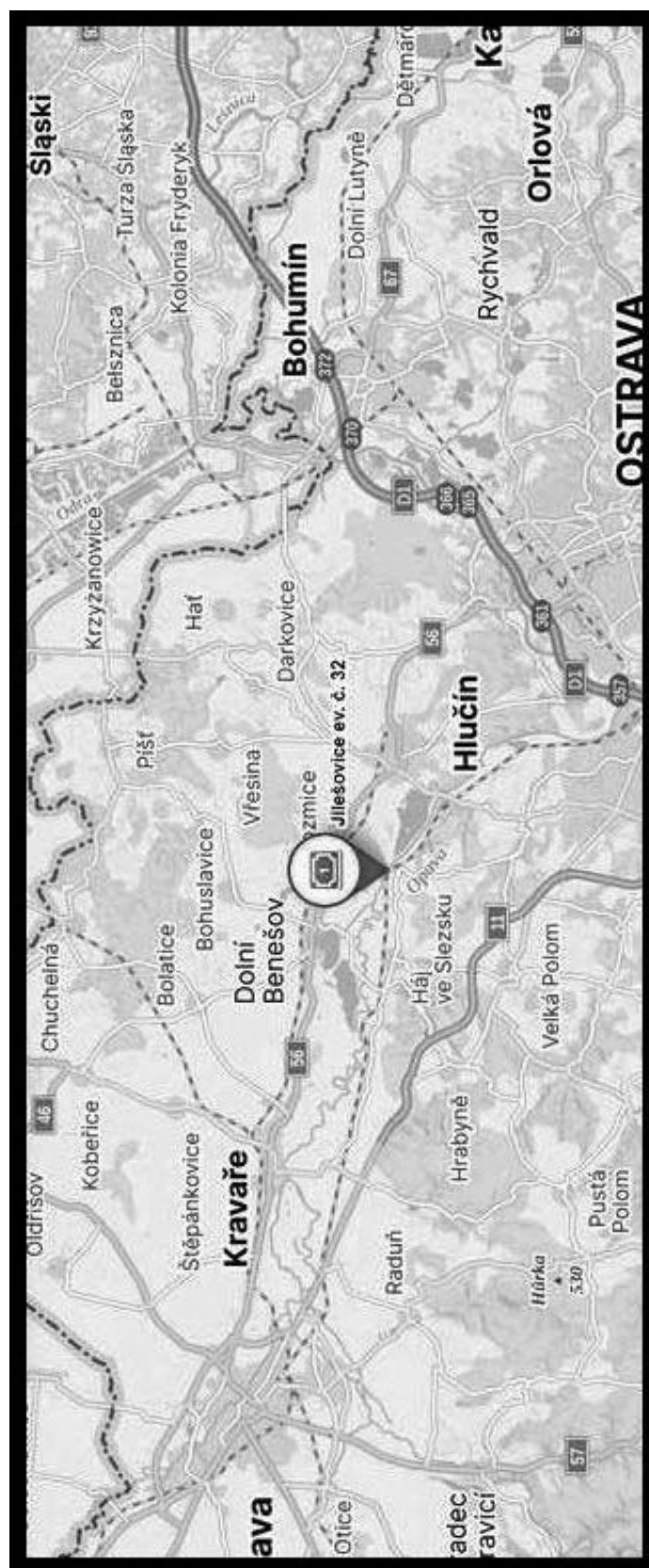
Mapa oblasti











Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALCKÁ 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 51912/2024.

V Tršicích 22.07.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice