

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 136/18

**o obvyklé ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 5470, součástí je stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba, pozemku p.č. 3949/13, s příslušenstvím, zapsaných na LV 4253, katastrální území Zlín, obec Zlín, okres Zlín
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Strakonice, JUDr. Erik Smola
soudní exekutor
Palackého náměstí 106
386 01 Strakonice

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 212 EX 6683/09-33

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11.09.2018 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 13.09.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 5470, součástí je stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba, pozemku p.č. 3949/13, s příslušenstvím, zapsaných na LV 4253,

katastrální území Zlín, obec Zlín, okres Zlín

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- a) stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství
- b) ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- c) ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou,
- d) zjistit a určit, zda nemovitě věci či jejich část je kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
- e) stanovit cenu obecnou nemovitých věcí

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chata - jiná stavba

Adresa předmětu ocenění: Štákovy Paseky

760 01 Zlín

LV: 4253

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec: Zlín

Katastrální území: Zlín

Počet obyvatel: 75 117

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.09.2018 za přítomnosti paní Věry Večeřové, tel. 704 793 106.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 01.09.2018, LV číslo 4253, k.ú. Zlín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z cenové mapy města Zlín

5. Vlastnické a evidenční údaje

Smékalová Iva, Česká 4762, 76005 Zlín

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Smékalová Iva
Zahájení exekuce - Smékalová Iva
Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, jiná stavba - rekreační chata, se nachází v lokalitě Štákovy Paseky, severně od chaty č.e. 210, v zástavbě rekreačních objektů. Jedná se přízemní, částečně podsklepenou chatu a vedlejší stavby na svažitých, oplocených pozemcích. Příjezd je po neuzpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel na komunikaci.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Ocenění jiné stavby na pozemku p.č.St. 5470 proběhlo podle § 23 - jiná stavba s využitím § 36.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené

podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovitě věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rekreační chata
2. Studna
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovité věci jsou v exekuci.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,008}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
--------------------	-----------	----------------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
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	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,726}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,691}$$

1. Rekreační chata

Přízemní, částečně podsklepená, samostatně stojící chata bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 5470. Byla napojena na elektřinu, vodovod ze studny a septik. Sítě jsou odpojeny. Objekt je užíván asi 60 let, je ve velmi špatném stavu, střechou zatéká, konstrukce jsou dožité.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází jedna sklepní místnost, ve které je umístěna odkrytá žumpa. V prvním nadzemním podlaží se nachází dvě místnosti, kuchyň, chodba, koupelna se záchodem a spíž.

Popis konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Podezdívka jen u typu I	betonová
3. Obvodové stěny	zděné, trhlíny ve zdivu - asi porušena statika objektu
4. Stropy	s rovným podhledem
5. Zastřešení	stanová

6. Krytina	IPA poškozená
7. Klempířské konstrukce	pozinkované
8. Úprava povrchů	nátěr, omítky
9. Schodiště	ne
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	plastová
12. Podlahy	dlažby, prkna
13. Vytápění	lokální na tuhá paliva
14. Elektroinstalace	odpojeno
15. Rozvod vody	studené, zrušeno
16. Zdroj teplé vody	ne
17. Rozvod propan-butanu	ne
18. Kanalizace	ano, septik
19. Záchod	suchý na zalévání
20. Okenice	ne
21. Vnitřní vybavení	vana, dožitá
22. Ostatní	ne

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

V ceně chaty jsou venkovní úpravy - přípojka elektřiny, septik, zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní schody, oplocení, a vrátka.

V ceně chaty jsou také vedlejší stavby - kůlna a přístřešek o zastavěné ploše do 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 645,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	3,60*8,00	=	28,80 m ²
1. NP:	8,10*8,00	=	64,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	28,80 m ²	2,10 m
1. NP:	64,80 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(3,60*8,00)*(2,10)	=	60,48 m ³
1. NP:	(8,10*8,00)*(2,40)	=	155,52 m ³
zastřešení:	(8,10*8,00)*(0,40*0,5)	=	12,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>228,96 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 - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
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 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 ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 60 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,244}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,720}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,645,- \text{ Kč/m}^3 * 0,244 = 401,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 228,96 \text{ m}^3 * 401,38 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,720 = 63\,521,26 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 63 521,26 Kč

2. Studna

Na zahradě se nachází studna s čerpadlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 7,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 2,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

+ 9 750,- Kč

+ 7 620,- Kč

= **17 370,- Kč**

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 2,3820 \\ = \end{array}$$

Upravená cena studny

45 512,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,400 \\ = \end{array}$$

18 205,15Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,3820

= 28 245,76 Kč

opotřebení čerpadel 60,0 %

* 0,400

= 11 298,30 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 11 298,30 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 29 503,45 Kč

Koeficient pp

* 0,691

Cena stavby CS

= 20 386,88 Kč

Studna - zjištěná cena

= 20 386,88 Kč

3. Pozemky

Pozemky jsou svažité a byly oceněny podle cenové mapy.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5470	65	100,00	6 500,-
trvalý travní porost	3949/13	803	100,00	80 300,-
Cenová mapa - celkem		868		86 800,-

Pozemky - zjištěná cena

= 86 800,- Kč

4. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází neudržované trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:

Kč 86 800,00

Celková výměra pozemku

m² 868,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:

m² 40,00

Cena kryvné plochy porostů	Kč	4 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny kryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	260,00
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	260,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Rekreační chata	63 521,30 Kč
2. Studna	20 386,90 Kč
3. Pozemky	86 800,- Kč
4. Trvalé porosty	260,- Kč

Výsledná cena - celkem: **170 968,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **170 970,- Kč**

slovy: Jednostosedmdesátisícdevětsetsedmdesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené

analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

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 servery - srealty.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej chaty 35 m2, pozemek 432 m2 ulice U Lesa, Zlín - část obce Jaroslavice

215 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji podsklepenou chatu ve Zlíně - Jaroslavicích, asi 3 km od centra města. Chata má podsklepené základy a zděný sklep, zbytek je dřevěný. Chata s nádherným výhledem se nachází na klidném tichém místě v blízkosti lesa. Na pozemku jsou také ovocné stromy. Pro více informací kontaktujte makléře. S financováním Vám poradí naši specialisté. Volejte a pište kdykoliv.

Celková cena: 215 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 2004

Aktualizace: 08.09.2018

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Polosamota

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 25 m²

Užitná plocha: 35 m²

Plocha pozemku: 432 m²

Vybavení: Částečně

2. Prodej chaty 32 m², pozemek 1 026 m² ulice Vinohrady, Zlín - část obce Prštné

249 000 Kč

Pozemek 1026m² ve vlastnictví! K chatě se jde 50metrů po schodech, auto se musí nechat nahoře. Exklusivně nabízíme zděnou chatu Zlín Prštné Vinohrady - pozemek 1026m². Zastavěná plocha 16m². Elektrina. Voda je spádem z nádrží a pitná voda nahoře ze společné studny. Krbové kamna. Klidná lokalita. Prohlídka je možná pouze po předchozí domluvě. Doporučujeme

Celková cena: 249 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: + daň

ID zakázky: 2274

Aktualizace: 10.09.2018

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 16 m²

Užitná plocha: 32 m²

Plocha pozemku: 1026 m²

Sklep:

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

3. Prodej chaty 13 m², pozemek 402 m² Zlín - část obce Zlín, okres Zlín

250 000 Kč

Prodej menší zděné chatky v těsné blízkosti Zlína. Chata je zděná, je podsklepená a výměra celkem činí 26 m² (zastavěná plocha 13 m²). Stojí na vlastním pozemku o výměře 389 m². Elektřina je dotáhnutá až do chaty, voda je na pozemku. Stojí v zahrádkářské kolonii Na Požáře pod Kudlovem. Chata je zkolaudovaná. Pozemek mírně svažité s terasami z přírodního kamene. Ke zde několik ovocných stromů (jabloně). Pozemek je potřeba zrekultivovat, v současné době není udržován. Chata je celistvá, nikterák staticky poškozená, drobné investice typu dveře, okno, malba atd. Příjezd k chatě po nezpevněné cestě, vstup možný ze dvou míst. Nad chatou se nachází les, místo určené ke klidnému odpočinku. klidná lokalita s dobrou dostupností, od zastavky pěšky cca. 15 minut. Lokalita: zahrádkářská oblast Na Požáře pod Kudlovem.

Celková cena: 250 000 Kč za nemovitost (k jednání)

ID zakázky: 2705

Aktualizace: 07.09.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Polosamota

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 13 m²

Užitná plocha: 13 m²

Plocha pozemku: 402 m²

Sklep: 13 m²

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace, Septik

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: MHD

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 140 - 170 tis. Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Smékalová Iva

Zahájení exekuce - Smékalová Iva

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4. Obecná cena nemovitých věcí je stejná jako obvyklá cena

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

150 000,- Kč

z toho podíl id. 1/2 :

75 000,- Kč

slovy: Sedmdesátpět tisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 13.09.2018

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

D. 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 poř. č. 136/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 136/18.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2018 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 212EX 6683/09 pro Soudní exekutor Smola Erik, JUDr.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 4253

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Smékalová Iva, Česká 4762, 76005 Zlín	836228/4172	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
st. 5470	65	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5470				
3949/13	803	trvalý travní porost		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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
vydané soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou se sídlem v Přerově
- pohledávka ve výši 6.589,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení
- povinný: Iva Smékalová, r.č. 836228/4172
Oprávnění pro
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
Povinnost k
Parcela: St. 5470, Parcela: 3949/13
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103EX-33419/2012 -9 ze dne 06.08.2012. Právní moc ke dni 20.08.2012.
Z-12532/2012-705
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- exekutorský kandidát JUDr. et. Mgr. Jiří Leskovjan se sídlem ve Zlíně
- k zajištění pohledávky ve výši 3.158,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného k vymáhání nároků
- povinná: Smékalová Iva, r.č. 836228/4172
Oprávnění pro
CETEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 25085689
Povinnost k
Parcela: St. 5470, Parcela: 3949/13
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 012EX-4549/2009 -47 ze dne 21.09.2012.
Z-13764/2012-705
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2018 07:55:02

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 13Nc-1200/2005 -4 ze dne 10.11.2005; uloženo na prac. Zlín

Z-1253/2006-705

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 13Nc-1657/2009 -7 ze dne 08.10.2009; uloženo na prac. Zlín

Z-21648/2009-705

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 10EX-6683/2009 -3 ze dne 29.10.2009,
vydaný dle usnesení č.j. 13 Nc 1657/2009-7.

Z-25301/2009-705

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 77Ex-2376/2006 -15 ze dne 24.01.2011.
 Z-1291/2011-705

soudní exekutor JUDr. Martin Růžička se sídlem ve Zlíně
povinná: Smékalová Iva, r.č. 836228/4172

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 77Ex-9191/2005 -14 ze dne 24.02.2011.
 Z-3156/2011-705

soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána se sídlem v Přerově

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 23EXE-1285/2012 - 9
ze dne 03.07.2012; uloženo na prac. Zlín

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2018 07:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 4253
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 23EXE-1285/2012 -9.
Právní moc ke dni 05.09.2012; uloženo na prac. Zlín

Z-11521/2012-705

Z-15687/2012-705

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
vydaný soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou se sídlem v Přerově
- povinná: Smékalová Iva, r.č. 836228/4172

Povinnost k

Parcela: St. 5470, Parcela: 3949/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-33419/2012 -8 ze dne
06.08.2012.

Z-11522/2012-705

- o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Smékalová Iva, Česká 4762, 76005 Zlín, RČ/IČO:
836228/4172

Listina Protokol o převzetí exekuce 177 EX-21691/2013 -115 ze dne 13.02.2018. Právní
účinky zápisu ke dni 13.02.2018. Zápis proveden dne 19.02.2018; uloženo na
prac. Zlín

Z-715/2018-705

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 23 Nc-1885/2009 -8
ze dne 22.10.2009. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2018. Zápis proveden dne
19.02.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-715/2018-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Iva Smékalová, r.č. 836228/4172

Povinnost k

Parcela: St. 5470, Parcela: 3949/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-21691/2013 -114 vydaný
soudním exekutorem Mgr. Markem Jenerálem se sídlem ve Zlíně ze dne
13.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2018. Zápis proveden dne
19.02.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-715/2018-705

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Smékalová Iva, Česká 4762, 76005 Zlín, RČ/IČO:
836228/4172

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 502/18-11 k 25 EXE-
1494/2018 14 ze dne 10.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018. Zápis
proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Praha

Z-26877/2018-101

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2018 07:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 4253
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- povinný: Iva Smékalová, r.č. 836228/4172
Povinnost k
Parcela: St. 5470, Parcela: 3949/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-502/2018 -16 vydaný soudním exekutorem JUDr. et Mgr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., se sídlem v Praze ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018. Zápis proveden dne 20.08.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-3994/2018-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Zlíně 33 D-2082/2008 -20 ze dne 23.04.2009. Právní moc ke dni 05.06.2009.

Z-12824/2009-705

Pro: Smékalová Iva, Česká 4762, 76005 Zlín

RČ/IČO: 836228/4172

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-1843/2009 -14 ze dne 01.03.2010. Právní moc ke dni 01.03.2010.

Z-3195/2010-705

Pro: Smékalová Iva, Česká 4762, 76005 Zlín

RČ/IČO: 836228/4172

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3949/13	64167	803

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

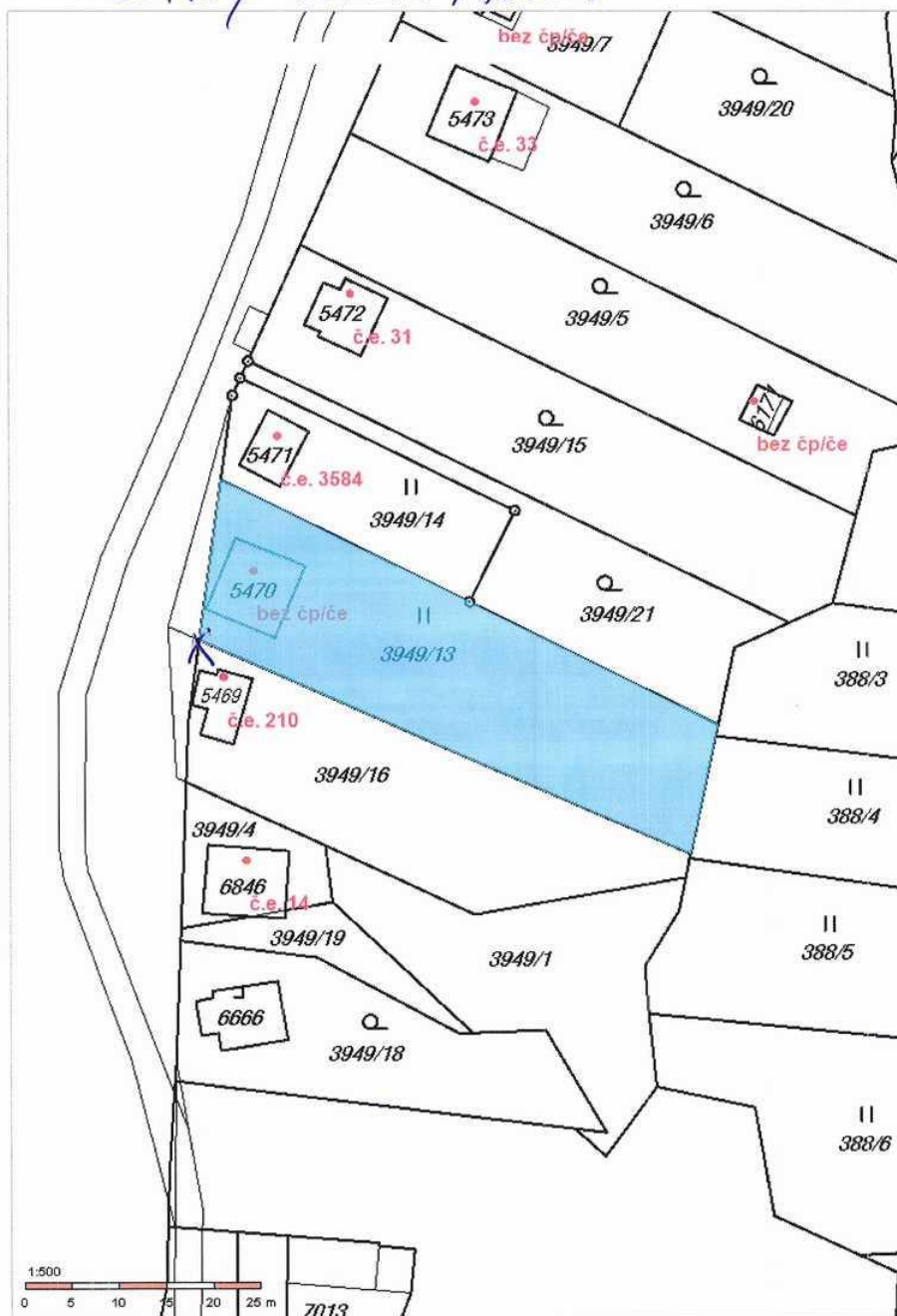
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.09.2018 08:01:37

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 4

ZLÍN, STÁKOVY PASEKY

LV 4253



GPS 49°14'06"N
17°42'06"E

