

**Znalecký posudek číslo 1041/16/2018
Č. 056 Ex 1392/09**

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Předmět ocenění:	A) Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. st. 268/2, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.ev. 277, včetně pozemků ve funkčním celku parc.č. 1077/42, 1077/43, 1077/45, 1189/21 a 1189/22 zapsaných na LV č. 574 pro k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek B) Určení příslušenství nemovitých věcí včetně příslušenství tvořeného movitými věcmi C) Stanovení ceny práv a závad s nemovitými věcmi spojených		
Adresa nemovitostí:	Morávka č.ev. 277		
Vlastník:	Petr Flisník Č.ev. 277 Morávka	Podíl	2/4
Objednatel odhadu:	Exekutorský úřad Brno-město Soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský Bratislavská 73, Brno		
Účel ocenění:	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí k datu ocenění		
Datum místního šetření:	14.3.2018	Datum ke kterému je odhad zpracován:	14.3.2018
Zvláštní požadavky objednatele:	Nejsou		
Odhad vypracoval:	Ing. Zdeněk Loup Malý Koloredov 2377, Frýdek-Místek Tel. 603536245 Email: info@odhadyroup.cz		
Datum vyhotovení:	5.4.2018		
Počet stran odhadu bez příloh:	11		
Počet vyhotovení:	2		

Seznam příloh

- PŘ.Č.1 – katastrální mapa, situační mapy, výňatek z územního plánu
- PŘ.Č.2 – Fotodokumentace
- PŘ.Č.3 – Analýza trhu

Podklady pro vypracování odhadu

- Výsledky místního šetření ze dne 14.3.2018
- Kopie katastrálních map a mapové podklady ČÚZK
- výpis z katastru nemovitostí č. 574, vyhotovený dálkovým přístupem 31.1.2018
- Části projektové dokumentace, získané na Obecním úřadě v Raškovicích
- Oznámení o zahájení řízení o projednání přestupku – nepovolené stavby ze dne 26.7.1972 vedené ONV ve Frýdku-Místku pod č.j. Výst 4407/71
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Teorie oceňování, A. Bradáč, 2009
- Zákon č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Poloha a širší vztahy

LV č. 574 pro k.ú. Morávka

Na listu vlastnictví je evidován pozemek parc.č. st. 268/2, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.ev. 277, evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Velikost tohoto pozemku neodpovídá skutečnosti a i stavba rodinné rekreace zabírá další část pozemku parc.č. 1077/42.

Na listu vlastnictví jsou dále evidovány pozemky ve funkčním celku - parc.č. 1077/42 (orná půda), 1077/43 a 1077/45 (trvalý travní porost), a 1189/21 a 1189/22 (koryto vodního toku).

Celková výměra pozemků činí 733 m².

K rodinnému domu pravděpodobně přísluší přípojka elektřiny (vzdušné vedení). Zdali má objekt přípojku vody není známo. Dle výkresu vodního hospodářství je trasa obecního vodovodu vzdálena 250 m a je nepravděpodobné, že by na takovou vzdálenost byla vodovodní přípojka přivedena. Sousední objekt má nedávno provedenu vlastní studnu (a čistírnu odpadních vod). Oceňovaný objekt je tak buďto bez přípojky vody nebo má také vlastní studnu. Není také známo v souvislosti s výše uvedeným, zdali má objekt provedenu nějakou kanalizaci se zaústěním do jímky na vybírání nebo septik nebo pouze trativod.

Na východní straně objektu je patrná plechová skříňka, pravděpodobně na láhev PB.

Objekt má tak pravděpodobně sporák s napojením na propanbutan.

Vytápění je pravděpodobně topidlem na tuhá paliva, možná elektrickými topidly, zdali je v objektu ústřední vytápění není známo.

O způsobu ohřevu teplé vody není také nic známo.

Dalším příslušenstvím je část pletivového oplocení na jižní straně parcely, laťkový plot na severní straně a zpevněné plochy kolem objektu, včetně venkovních betonových schodišť.

K objektu rekreační chaty je přistavěna garáž, která současně tvoří terasu u I.NP objektu.

Garáž rozměru cca 6,60*5,10 m je zděná z cihel a tvárnic a má dřevěná vrata.

Na pozemku zahrady se nenachází trvalé porosty.

Poloha

Nemovitost se nachází v centrální části katastru Morávky v místní části Dolinky. Objekt se nachází u lesní cesty, která dále pokračuje na úpatí kopce Kyčera.

V okolí nemovitosti se nachází řídká zástavba rekreačními objekty. Jižní hranicí pozemku protéká potok Dolinky.

Přístup

Přístup k pozemku rekreační chaty je z účelové veřejné komunikace, vlastník Lesy ČR – parc.č. 1077/27 a 1077/32 a potom po pozemku 1189/3 a 1189/6 ve vlastnictví Zdenka Szkanderová Hlinka 2.

K objektu vede z jižní strany ještě další příjezd – parc.č. 1077/56 – vlastník SJM Helcel Martin a Helcelová Romana bez zřízeného věcného břemene a 1077/57 – vlastník Lesy ČR.

Od obecní zpevněné asfaltové komunikace je cca 250 m po částečně zpevněné nebo nezpevněné lesní cestě.

Možnosti dle UP

Objekt rekreační chaty se nachází v zóně RI – rekreace rodinná.

Popis**Dokumentace a skutečnost**

Na stavební úřadě byly získány výkresy objektu příslušného čísla evidenčního z roku 1971. V tomto roce původní vlastník (p. Marie Bednářová) požádala o dodatečné povolení stavby rodinného domku a k této žádosti byly přiloženy výkresy.

MNV v Morávce doporučil vyřídit kladně tuto žádost. Následně tuto žádost řešilo ,ONV ve Frýdku-Místku. Pravděpodobně však nikdy nedošlo k povolení stavby rodinného domu.

Toto se ve spisu nedochovalo.

Porovnáním dochovaných výkresů a současného stavu je možné konstatovat, že v období od 1972 dosud bylo provedeno několik nepovolených staveb a přístaveb a stávající objekt neodpovídá dochované dokumentaci.

Místní šetření

Povinný i přes předanou písemnou výzvu neumožnil prohlídku a zaměření objektu uvnitř. Zjištěné skutečnosti tak mohly být provedeny pouze z veřejného prostoru „za plotem“.

Popis

Jedná se o jednopodlažní, podsklepený nebo jen částečně podsklepený objekt, s částečně provedeným podkrovím.

Obvodové stěny jsou pravděpodobně zděné, z tvárnic nebo cihel.

Střecha je sedlová s plechovou krytinou.

Odvodnění střechy je provedeno vodorovnými a svislými svody z plechu.

Venkovní obvodové stěny jsou opatřeny vápennou omítkou na několika místech opadanou.

Okna v objektu jsou dřevěná, několik oken je už vyměněných za plastová, vakuovaná.

O dalších stavebních konstrukcích a dispozici objektu není bez prohlídky objektu nic přesnějšího známo.

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění:

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Morávka
Katastrální území:	Morávka

Zastavěné plochy:

Z mapového podkladu z internetu byly odhadnuty tyto výměry:

Hlavní objekt se sedlovou střechou: $10,3 \times 5,70 + 4,20 \times 6,20 = 85 \text{ m}^2$

Vedlejší stavba – přistavěná garáž v úrovni I.PP, která současně slouží jako terasa u hlavního objektu:

$5,10 \times 6,60 = 34 \text{ m}^2$

Ocenění:

C1.1. Stanovení jednotkové obvyklé ceny pozemku

V internetových nabídkách realitních kanceláří se podařilo nalézt několik nabídek obdobných pozemků v obci. Z dostupných údajů bylo provedeno porovnání nabízených pozemků a jejich parametrů oproti oceňovaným pozemkům – viz tabulka na str. 7 posudku

Stanovená jednotková cena pozemku

157 Kč/m²

C1.2. Stanovení jednotkové obvyklé ceny rodinného domu

V internetových nabídkách realitních kanceláří se podařilo nalézt několik nabídek obdobných objektů v nedalekých lokalitách. Z dostupných údajů bylo provedeno porovnání nabízených rekreačních objektů a jejich parametrů oproti oceňovanému – viz tabulka na str. 8 posudku

Stanovená jednotková cena objektu

8.632 Kč/m²

č.	Zdroj RK	Lokalita	Výměra	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny = (5)*(6)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Dopravní dostupnost	K4 Možnost zastavění	K5 Intenzita využití pozemku	K6 Vybavenost pozemku	K7 úvaha znalce	KC (K1-7)	Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího = (7)/(15) Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	MaM Reality	Morávka	13256	154	0,9	139	1,03	0,8	1	1	1	1	1	0,8240	168
2	RK Lenka	Morávka	2882	250	0,9	225	1,2	0,95	1,2	1	1	1,2	1,15	1,8878	119
3	IET Reality	Morávka	1063	550	0,9	495	1,2	1	1,2	1	1	1,2	1,2	2,0736	239
celkem průměr														Kč	175
Minimum														Kč	119
Maximum														Kč	239
Odhad podle metodiky														Kč	157
K1 koeficient úpravy polohy pozemku (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1)															
K2 koeficient úpravy na velikost pozemku (u pozemku s menší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena)															
K3 koeficient úpravy na dopravní dostupnost + možnosti parkování (zda je u srovnávacího pozemku horší < 1, či nebo lepší > 1)															
K4 koeficient úpravy na možnost zastavění (možnosti vyššího využití pozemku v souladu s ÚP > 1, nižší < 1)															
K5 koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku (plošné zastavění nebo podlažnost, zda je u oceňovaného pozemku horší < 1, či nebo lepší > 1)															
K6 koeficient úpravy vybavenosti pozemku (inženýrské sítě přivedené k pozemku, zda je vybavenost u oceňovaného vyšší > 1, nižší < 1)															
K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší)															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (6): skutečná cena: Kr=1,00 u inzerce nabízené Kr=0,90-0,95 KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7															
Odhad podle metodiky: průměr minus 15% rozdílu mezi minimem a maximem															

č.	Zdroj RK	Lokalita	Cena požadovaná resp. zaplacená	Plocha pozemku	Odhad ceny pozemku	Cena bez pozemku	Zastavěná plocha	Jednotková cena =(7)/(8)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny =(9)*(10)	K1 poloha	K2 vedlejší stavby a příslušenství	K3 podlažnost	K4 stav a vybavení	K5 stáří	K6 úvaha znalce	KC (K1-6)	Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího =(11)/(18) Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	Glanc reality	Morávka	630 000	400	80 000	550 000	55	10 000	0,9	9 000	1,05	0,97	0,95	1,1	1	1,1	1,1708	7 687
2	Bidlí	Morávka	650 000	1 034	150 000	500 000	42	11 905	0,9	10 714	1,02	0,97	0,95	1,05	1	1,05	1,0363	10 339
3	Blažejová	Frýdlant n.O. Lubno	1 900 000	460	250 000	1 650 000	85	19 412	0,9	17 471	1,2	0,97	1	1,2	1,15	1,2	1,9276	9 063
celkem průměr																		9 030
Minimum																	Kč	7 687
Maximum																	Kč	10 339
Odhad podle metodiky																	Kč	8 632
<p>K1 koeficient úpravy polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1)</p> <p>K2 koeficient úpravy na existenci vedlejších staveb a venkovních úprav (je-li u srovnávacího větší než u oceňovaného: > 1, menší < 1)</p> <p>K3 koeficient úpravy na vliv podlažnosti mezi srovnávaným a oceňovaným objektem menší podlažnost obvykle < 1</p> <p>K4 koeficient úpravy na celkový stav, stáří (lepší > 1, horší < 1) a na vybavení (standard, nadstandard)</p> <p>K5 koeficient úpravy zda jde o starší dům < 1, či dům stejného stáří =1, nebo dům novější > 1</p> <p>K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší)</p> <p>Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (10): skutečná cena: Kr=1,00 u inzerce nabízené Kr=0,90-0,95 KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5*K6</p> <p>Odhad podle metodiky: průměr minus 15% rozdílu mezi minimem a maximem</p>																		

A) Stanovení obvyklé ceny nemovitostí na LV č. 574 k.ú. Morávka

A.1 Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 277

včetně příslušenství = venkovní úprav a vedlejší stavby

$$85 \text{ m}^2 \times 8632 \text{ Kč/m}^2 = 733.720 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena rekreačního objektu č.e. 277 zaokrouhleně 730.000 Kč

A.2 Stanovení obvyklé ceny pozemku stavby a pozemků ve funkčním celku

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 268/2	71
§ 4 odst. 1	orná půda	1077/42	399
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1077/43	172
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1077/45	41
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1189/21	36
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1189/22	14
Stavební pozemky - celkem			733

$$733 \text{ m}^2 \times 157 \text{ Kč/m}^2 = 115.081 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemků pod stavbou a ve funkčním celku zaokrouhleně 115.000 Kč

B) Určení příslušenství nemovitých věcí včetně příslušenství tvořeného movitými věcmi

K rodinnému domu pravděpodobně přísluší přípojka elektřiny. Zdali má objekt přípojku vody není známo. Dle výkresu vodního hospodářství je trasa obecního vodovodu vzdálena 250 m a je nepravděpodobné, že by na takovou vzdálenost byla vodovodní přípojka přivedena. Sousední objekt má nedávno provedenu vlastní studnu (a čistírnu odpadních vod). Oceňovaný objekt je tak buďto bez přípojky vody nebo má také vlastní studnu. Není také známo v souvislosti s výše uvedeným, zdali má objekt provedenu nějakou kanalizaci se zaústěním do jímka na vybírání nebo septik nebo pouze trativod.

Na východní straně objektu je patrná plechová skříňka, pravděpodobně na láhev PB. Objekt má tak pravděpodobně sporák s napojením na propanbutan.

Vytápění je pravděpodobně topidlem na tuhá paliva, možná elektrickými topidly, zdali je v objektu ústřední vytápění není známo.

O způsobu ohřevu teplé vody není také nic známo.

Dalším příslušenstvím je část pletivového oplocení na jižní straně parcely, lačkový plot na severní straně a zpevněné plochy kolem objektu, včetně venkovních betonových schodišť.

K objektu rekreační chaty je přistavěna garáž, která současně tvoří terasu u I.NP objektu. Garáž rozměru cca 6,60*5,10 m je zděná z cihel a tvárnic a má dřevěná vrata.

Na pozemku zahrady se nenachází trvalé porosty.

Movité věci, které tvoří příslušenství stavby, není možné bez osobní prohlídky definovat.

C) Stanovení ceny práv a závad s nemovitými věcmi spojených

Na listu vlastnictví nejsou mimo zástav zapsána žádná další práva nebo závady, které by byly s nemovitostmi spojená.

Bez osobní prohlídky se nepodařilo zjistit ani existenci jiných práv nebo závad.

Zjištěný nesoulad mezi dokumentací uloženou ve stavebním spisu na stavebním úřadě v Raškovcích a skutečností bude pravděpodobně nutné zajistit dodatečné povolení de facto černé stavby. Toto si vyžádá náklady na vyhotovení dokumentace skutečného stavu a inženýrskou činnost pro zajištění dodatečného povolení a aktualizaci zapsané stavby v katastru nemovitostí. Podle mého názoru se jedná o závadu, na jejíž odstranění bude muset případný budoucí vlastník vynaložit náklad.

Hodnotu této závady stanovuji odborným odhadem na: **35.000 Kč a o tuto hodnotu bude snížena stanovená hodnota staveb**

Závěr

Na základě analýzy v místě a čase s porovnáním obdobných nabízených nemovitostí a s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu nemovitostí – oceněných v částech A) a části C) včetně příslušenství a trvalých porostů, bez závad oceňuji ve výši:

Část A)	
Obvyklá cena	
Rekreační chata č.e. 277	730.000 Kč
(včetně příslušenství = venkovní úpravy)	
Pozemky ve funkčním celku	115.000 Kč
Celkem	845.000 Kč

Část C)	
Cena práv a závad	-35.000 Kč

Obvyklá cena celkem zaokrouhleně	810.000 Kč
---	-------------------

Spoluvlastnický podíl připadající povinnému: 1/2

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu celkem zaokrouhleně	405.000 Kč
--	-------------------

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 12.10.1999, č.j. Spr.2909/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1041/16/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu.

Ve Frýdku-Místku dne 5.4.2018