

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 110/19**

**o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 738/7, s příslušenstvím, zapsaných na LV 82, katastrální území Malíkov, obec Malíkov, okres Svitavy  
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



**Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor  
Hradecká 2526/3  
130 00 Praha 3

**Účel znaleckého posudku:**

Exekuční řízení č.j. 132 EX 1083/18-39

**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 24.04.2019 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 20 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 26.04.2019

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 738/7, s příslušenstvím, zapsaných na LV 82, katastrální území Malíkov, obec Malíkov, okres Svitavy a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Chata a pozemek

Adresa předmětu ocenění: Malíkov  
571 01 Malíkov

LV: 82

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy

Obec: Malíkov

Katastrální území: Malíkov

Počet obyvatel: 93

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **630,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>  | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel  | V         | 0,60                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III       | 0,85                 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel         | V         | 1,00                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn   | III       | 0,70                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka   | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)  | V         | 0,85                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 172,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.04.2019 za přítomnosti pana Stanislava Veselého, tel. 702 601 363.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 13.04.2019, LV číslo 82, k.ú. Malíkov
- 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

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101 Moravská Třebová

### **Omezení vlastnického práva:**

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Veselý Stanislav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Stanislav

Zahájení exekuce - Veselý Stanislav

**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 - pozemek s rekreační chatou, která není zapsaná v evidenci na katastrálním úřadě, se nachází na levé straně při příjezdu do obce, na začátku zástavby rodinných domů. Jedná se přízemní, nepodsklepenou chatu na rovinatém, neoploceném pozemku. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 nejúplnějši 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 dozoru (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. Pozemek
3. 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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 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: Bez vlivu   | II        | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)  | III       | 0,95                 |
| 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná   | III       | 0,90                 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,855}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 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:               | I         | 0,01                 |

|   |     |      |
|---|-----|------|
| Rezidenční zástavba   |     |      |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce   | III | 0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:<br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                     | II  | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                               | VII | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce  | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití  | II  | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí  | II  | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji   | I   | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.  | II  | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,770}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,856}$$

### 1. Rekreační chata

Přízemní, nepodsklepená, samostatně stojící chata bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. 738/7. Není napojena na žádné sítě. Objekt byl postaven asi před 30 lety, z části z UNIMO buňky a z již použitého materiálu. Interiér vyžaduje opravy. V posledních letech byla provedena nová fasáda.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dva pokoje, kuchyň a koupelna se záchodem.

### **Popis konstrukcí a vybavení**

| Konstrukce                 | Provedení                   |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Základy                 | betonové                    |
| 2. Podezdívka jen u typu I | betonová                    |
| 3. Obvodové stěny          | tvárnice, dřevěné           |
| 4. Stropy                  | trámové, s rovným podhledem |
| 5. Zastřešení              | sedlová                     |
| 6. Krytina                 | vlnitý eternit              |
| 7. Klempířské konstrukce   | pozinkované                 |
| 8. Úprava povrchů          | nátěr, omítka               |
| 9. Schodiště               | dřevěné do podkroví         |

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 10. Dveře                | dřevěné                   |
| 11. Okna                 | dřevěné, zdvojené, kovové |
| 12. Podlahy              | betonové, dlažby          |
| 13. Vytápění             | lokální na tuhá paliva    |
| 14. Elektroinstalace     | ne                        |
| 15. Rozvod vody          | studené                   |
| 16. Zdroj teplé vody     | ne                        |
| 17. Rozvod propan-butanu | ne                        |
| 18. Kanalizace           | ne                        |
| 19. Záchod               | suchý, bez vody           |
| 20. Okenice              | ne                        |
| 21. Vnitřní vybavení     | sporák                    |
| 22. Ostatní              | ne                        |

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

V ceně chaty jsou venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení, vrátka a kurník.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Typ objektu:                      | Rekreační chata § 36 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 50 let                                  |
| Základní cena ZC (příloha č. 25): | 1 554,- Kč/m <sup>3</sup>               |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 5,70 * 5,50 + 3,80 * 2,60 = 41,23 \text{ m}^2$$

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 41,23 m <sup>2</sup> | 2,60 m            |

### Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP: } (5,70 * 5,50) * (2,70) + (3,80 * 2,60) * (2,60) = 110,33 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení: } (5,70 * 5,50) * (2,30 * 0,5) + (3,80 * 2,60) * (0,40 * 0,5) = 38,03 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \underline{\underline{148,36 \text{ m}^3}}$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku  | č. | V <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví 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: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)  | II | 0,00           |

|  |     |       |
|--|-----|-------|
| 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 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 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,561}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,901}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 1\,554,- \text{ Kč/m}^3 * 0,561 = 871,79 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 148,36 \text{ m}^3 * 871,79 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,901 = 110\,707,52 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 110 707,52 Kč**

### 2. Pozemek

Pozemek je rovinný.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,901}$

### Výpočet indexu cenového porovnání

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 do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.                            | II  | 0,00  |

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$



**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,950 \* 1,000 \* 0,901 = 0,856**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1   | 172,-                              | 0,856 |       | 147,23                            |

| Typ                       | Název                | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | trvalý travní porost | 738/7             | 1 134                       | 147,23                             | 166 958,82        |
| Stavební pozemek - celkem |                      |                   | 1 134                       |                                    | <b>166 958,82</b> |

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 166 958,82 Kč**

### **3. Trvalé porosty**

Na pozemku se nachází trvalé porosty.

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

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Celková cena pozemku:   | Kč             | 166 958,82    |
| Celková výměra pozemku  | m <sup>2</sup> | 1 134,00      |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 30,00         |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 4 416,90      |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065         |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | <b>287,10</b> |

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 287,10 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 1. Rekreační chata | 110 707,50 Kč |
| 2. Pozemek         | 166 958,80 Kč |
| 3. Trvalé porosty  | 287,10 Kč     |

**Výsledná cena - celkem:** **277 953,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **277 950,- Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesátsedmtisícdevětsetpadesát 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 vztahené 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 - sreality.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 30 m<sup>2</sup>, pozemek 410 m<sup>2</sup> Dětrichov u Moravské Třebové - část obce Dětrichov u Moravské Třebové, okres Svitavy**

**270 000 Kč**

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme Vám ke koupi zděnou chatu se zahradou v obci Dětrichov u Mor. Třebové (vzdálená jen 9 km). V obci je obchod se smíšeným zbožím a mateřská škola. Střecha chaty je zateplená, v jedné ze tří místností jsou umístěna kamna na tuhá paliva. K dispozici je kůlna a dřevník, rezervoár na dešťovou vodu a suchý záchod na zahradě. K posezení vybízí pergola před chatou. Elektřina a voda

k přivedení do chaty se nachází asi 60 m od pozemku. Srdečně Vás zveme na prohlídku!

Celková cena: 270 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 675660

Aktualizace: Včera

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 24 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 30 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 33 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 410 m<sup>2</sup>

Parkování: 1

Topení: Lokální tuhá paliva

Doprava: Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

## **2. Prodej chaty 40 m<sup>2</sup>, pozemek 370 m<sup>2</sup> Zábřeh - část obce Pivonín, okres Šumperk**

**299 000 Kč**

Prodej chaty v Zábřeze - Pivoníně v pěkném prostředí lesa. Chata je dřevěná, menšího zázemí. V přízemí z původní garáže vznikla místnost s kamny na TP. Do chaty přivedena elektřina a voda. V 1. patře je obytná místnost a nad ní ještě prostor ke spaní či uložení věcí. Současně je v 1. patře terasa s výhledem na okolní krajinu. Venkovní veranda i u vstupu do chaty. V chatě není soc. zázemí. Pozemek mírně svažité. Příjemné prostředí v blízkosti Růžového údolí. Pro více informací kontaktujte uvedeného makléře.

Celková cena: 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)

Poznámka k ceně: včetně provize, cena k jednání

ID zakázky: OEH-D0032

Aktualizace: 05.04.2019

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Polosamota

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 24 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 40 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 370 m<sup>2</sup>

### **3. Prodej chaty 30 m<sup>2</sup>, pozemek 400 m<sup>2</sup> Albrechtice - část obce Albrechtice, okres Ústí nad Orlicí**

**250 000 Kč**

Chata s krásným výhledem do krajiny, na okraji zahrádkářské osady v Albrechticích u Lanškrouna. CP 400m<sup>2</sup>. Zateplená dřevostavba ( 10 polystyren) s kamennou podezdívkou je postavena na svažitém pozemku, s krásným výhledem do krajiny, na okraji zahrádkářské osady v obci Albrechtice u Lanškrouna . V suterénu jsou dvě místnosti pro skladování např. zahradního nářadí a suché WC. V 1.NP je jedna obytná místnost a v podkroví jedna ložnice. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva v přízemí, studená voda je přivedena do místnosti v přízemí. Voda je v provozu pouze v letním období a není zajištěn stálý tlak ( například v období napouštění bazénů může být vody málo). Elektřina 220 V je v chatě rozvedena. Střecha je sedlová, s krytinou z eternitových šablon. Na zahradě je vybudována opěrná zídka a udírna s grilem a jsou zde ovocné stromy. Albrechtice leží asi 3 km severovýchodně od Lanškrouna a 15 km východně od České Třebové, v údolí potoka Moravské Sázavy a tvoří bránu do přírodní lokality "Sázavského údolí",hojně navštěvovaného turisty a výletníky.

Celková cena: 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

ID zakázky: 2104

Aktualizace: Včera

Stav: Rezervováno

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Polosamota

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 15 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 30 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 400 m<sup>2</sup>

Sklep:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektřina: 230V

Doprava: Autobus

### **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 180 - 250 tis. Kč s ohledem na nepřipojení na inženýrské sítě a nezapsání chaty v katastru nemovitostí.

**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:**

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Veselý Stanislav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Stanislav

Zahájení exekuce - Veselý Stanislav

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

#### **2. Závady:**

**Nebyly zjištěny.**

### **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**

**220 000,- Kč**

**slovy: Dvěštedvacettisíc 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 26.04.2019

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. 110/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 110/19.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Snímek katastrální mapy      | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti  | 1 |



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2019 21:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 1083/18 pro JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578371 Malíkov

Kat.území: 690945 Malíkov

List vlastnictví: 82

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

|  |            |  |
|--|------------|--|
| Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101<br>Moravská Třebová | 490605/357 |  |
|--|------------|--|

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|-------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| 738/7   | 1134        | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101  
Moravská Třebová, RČ/IČO: 490605/357

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 4Nc 3524/2009-8 ve Svitavách ze dne 29.06.2009; uloženo na prac. Svitavy

Z-13641/2009-609

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101  
Moravská Třebová, RČ/IČO: 490605/357

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové-pobočka Pardubice KSPA 44INS-6594/2011 -A-16/celk.3 ze dne 30.09.2011; uloženo na prac. Pardubice

Z-18925/2011-606

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Arnošt Hofman, ul. 9. května 215,  
533 72 Moravany

Povinnost k

Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101  
Moravská Třebová, RČ/IČO: 490605/357

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 9Exe 332/2012-17 ve Svitavách ze dne 29.03.2012; uloženo na prac. Svitavy

Z-5307/2012-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3.

Povinnost k

Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101  
Moravská Třebová, RČ/IČO: 490605/357

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 132 EX 1083/18-7 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2019 21:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578371 Malíkov  
Kat.území: 690945 Malíkov List vlastnictví: 82  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

20.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2018. Zápis proveden dne  
25.07.2018; uloženo na prac. Svitavy

Z-3303/2018-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 738/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 132 EX 1083/18- 15 ze dne  
23.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2018. Zápis proveden dne  
25.07.2018; uloženo na prac. Svitavy

Z-3302/2018-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2001.

V-3877/2001-609

Pro: Veselý Stanislav, Olomoucká 143/12, Předměstí, 57101 Moravská RČ/IČO: 490605/357  
Třebová

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 738/7   | 53041 | 322         |
|         | 56701 | 812         |

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.04.2019 21:24:46

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.  
strana 2.

YALÍKOV

LK 82



GPS 49°43'57"N  
16°47'58"E

