

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008099/2023

označení : 2939-04-2023

Obor/odvětví/specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky včetně všech součástí, kterými jsou trvalé porosty, venkovní úpravy a stavba rekr. chaty, pozemek parc. č. St. 873, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba: Nýdek, č.e . 49, rod.rekr, stavba stojí na pozemku p.č. St. 873, pozemek parc. č. 2141/106 lesní pozemek, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví 60000 pro obec Nýdek, kat. území Nýdek

Znalec: Ing. Petra Přidalová
Konská 565
739 61 Třinec

Zadavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Lihovarská 1335/9
716 10 Ostrava - Radvanice

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1,2,3

Podle stavu ke dni: 3.3.2023

Vyhotoveno: V Třinci 15.3.2023

Č.j.: UZSVMI/OFM/1450/2023
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Ev.Č.: 1511/OFM/2023
dne: 16.03.2023
listů: 30



1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku, úkol znalce

Účelem znaleckého posudku je určení ceny majetku pro prodej podle stavu nemovitostí k datu 3.3.2023. Úkolem znalce je určení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné dle platných oceňovacích předpisů.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.3.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele p. Ivy Jurečkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Níže je uveden výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle mého odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- * Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6000 katastrálním území Nýdek, obec Nýdek, vyhotovený Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ofm/2022 pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových dne 31.1.2023
- * Kopie katastrální mapy – vyhotovil znalec, dálkovým přístupem do Katastru nemovitostí dne 14.3.2023
- * Fotodokumentace pořízena při prohlídce dne 3.3.2023
- * Objednávka č.C705030006 ze dne 13.2.2023, doručená a akceptovaná dne 14.2.2023
- * Zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.3.2023
- * Mapa okolí
- * Mapa záplavového území
- * Informace z územního plánu města Karviná
- * Informace z katastru nemovitostí
- * Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- * Informace o realizovaných cenách z vlastní databáze
- * Informace z internetových realitních serverů

Literatura

- * Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- * Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- * Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

* Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

* Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

* Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

* Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při ocenění byly použity data z katastru nemovitostí a informace získané při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu je, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

2.5. Použití metody ocenění

Vzhledem ke skutečnosti, že jsou dostupné relevantní data o obdobných nemovitostech tzn. rekreačních chatách s menším pozemkem, nacházející se v okolí, které byly zobchodovány v nedávné době, lze stanovit cenu obvyklou. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je použita **porovnávací hodnota**.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu

3.1.1. Nákladové ocenění

Je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vč. novely č. 337/2022 Sb.

3.1.2. Stanovení porovnávací hodnoty :

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění – Porovnání bylo provedeno na základě uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je vlastní databáze, realitní inzerce, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci zobchodované v minulém období, které byly následně upraveny a porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění – jednotkou pro ocenění je m² ozemku
- d) úpravu cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna - Pro úpravu odlišností jednotlivých koeficientů jsou použity koeficienty K₁- redukce pramene ceny, K₂ - lokalita, K₃- velikost objektu, K₄ provedení a vybavení, K₅- celkový stav, K₆ – vliv pozemku, K₇ – úvaha znalce
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f) určení porovnávací hodnoty, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jako hlavní metoda pro ocenění byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky včetně všech součástí, kterými jsou trvalé porosty, venkovní úpravy a stavba rekr. chaty, pozemek parc. č. St. 873, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba: Nýdek, č.e. 49, rod.rekr, stavba stojí na pozemku p.č. St. 873, pozemek parc. č. 2141/106 lesní pozemek, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví 60000 pro obec Nýdek, kat. území Nýdek

Adresa předmětu ocenění: Nýdek č.e.49

LV: 6000
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Nýdek
Katastrální území: Nýdek
Počet obyvatel: 2055

3.3.1. Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 6000

Kraj: CZ080 Moravskoslezský
Obec: 507091 Nýdek
Ulice:

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek
Katastrální území: 708186 Nýdek
č.o.:

Vlastníci

PO IČO: 69797111

Úřad pro zastupování státu ve Rašínovo nábřeží 390/42,
věcech majetkových 12800 Praha

Podíl

1 / 1

Pozemky

St. 873
2141/106

Stavební parcela
Pozemková parcela

Parcela KN
Parcela KN

54 m²
521 m²

zastavěná plocha a nádvoří
lesní pozemek

3.3.2. Dokumentace a skutečnost

Na základě předložených podkladů lze porovnat stav právní se stavem skutečným. O účelu užívání pozemku nejsou pochybnosti a ocenění je provedeno dle skutečnosti-nálezu.

3.3.3. Místopis

Obec Nýdek je obcí místního významu, která má cca 1 995 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Nýdek v lokalitě Střelma cca 2,5 km od centra obce, kde se nachází OÚ, ZŠ, MŠ, obchod s potravinami a několik restaurací. Zdravotní středisko, sportovní areál vč. plaveckého bazénu a základní škola se nachází v Bystřici nad Olší cca 7 km. V místě je autobusová doprava, nejbližší stanice je cca 150m zastávka Nýdek Střelma. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 7 km v Bystřici nad Olší. Přístup je po zpevněné komunikaci (parc.č. 2141/7 ost.plocha ostatní komunikace a dále po cizím nezpevněném pozemku parc.č. 2141/147 -ošetřeno VB cesty a stezky). V místě je pouze možnost napojení na elektrinu, voda je čerpána ze studny umístěné na cizím pozemku, splašky jsou svedeny do žumpy.

3.3.4. Celkový popis nemovité věci

Zděný, podsklepený objekt se střechou sedlovou obsahující 1.PP, přízemí a podkroví. Stavba je provedena běžným způsobem. Svislé konstrukce jsou zděné a dřevěné, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina eternitové šablony, klemp. konstrukce pozink. plech, vnitřní omítky štukové, schody dřevěné, podlahy dřevěné prkenné, dveře dřevěné, okna plastová, v koupelně je umývadlo, sruh. kout a WC, keramické obklady. Odkanalizování je do žumpy, voda je čerpána ze studny, ÚT, kamna na tuhá paliva, krb. V kuchyni je kuchyňská linka a plynový PB sporák.

Dispozice :

1.PP - sklep

1.NP - zádveří, hala se schodištěm, obývací pokoj, koupelna s WC, kuchyně, pokoj

Podkroví - 2 x pokoj, chodba

U domu je pouze žumpa, kůlna (celodřevěná, jednopodlažní se střechou sedlovou), venkovní schody, venkovní gril a porosty, jedná se příslušenství standardního rozsahu, výrazným způsobem cenu obvyklou neovlivňující.

Dle informací majitele byla stavba postavena v roce 1962, v roce 1975 byla provedena částečná úprava vnitřní dispozice, v roce 2000 byla provedena nástavba a zařízené podkroví, v roce 2005 výměna oken a vstupních dveří. Technický stav je průměrný.

Pozemek parcela st. 873 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěný stavbou rekreační chaty č.e. 49, pozemek parcela č. 2141/106 lesní pozemek. Pozemky na sebe navazují a jsou ve funkčním celku. Na pozemku p.č. 2141/106 se nachází několik trvalých porostů, kůlna a venkovní krb.

3.3.6. Přístup a příjezd k pozemku

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
----------------	--------------	--

2141/147	lesní pozemek	Raszková Emilie
----------	---------------	-----------------

2141/7	ostatní plocha - ostatní komunikace	Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Lesy České republiky
--------	-------------------------------------	--

3.3.7. Rizika

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
----	---

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	---

ANO	Reálná břemena a služebnosti ovlivňující hodnotu nemovité věci
-----	--

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

* Na p.č. 2141/106 byla zřízena služebnost cesty a stezky na části parcely ve prospěch parcely st. 158/1 a parcely st.158/2, dle kupní smlouvy ze dne 9.12.2016 - jedná se o služebnost bez zásadního vlivu na cenu

** Služebnost užívacího práva k pozemku st. 873, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 49 a k pozemku p.č. 2141/106 dle smlouvy ze dne 9.3.2017 byla zřízena ve prospěch Vladislava Ciencialy a Vandy Ciencialové - jedná se o služebnost, která výrazně omezuje užívání nemovitostí vlastníkem a negativně ovlivňuje prodejnost nemovitých věcí.

3.3.8 Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP				
	zádveří	1,30 m ²	1,00	1,30m ²
	Hala se schodištěm	10,72 m ²	1,00	10,72m ²
	Kuchyně	7,99 m ²	1,00	7,99m ²
	Koupelna, WC	3,29 m ²	1,00	3,29m ²
	Pokoj	10,92 m ²	1,00	10,92m ²
	Pokoj	14,65 m ²	1,00	14,65m ²
1.NP - celkem		48,87 m ²		48,87 m ²
Podkroví				
	pokoj	19,01 m ²	1,00	19,01m ²
	pokoj	20,05 m ²	1,00	20,05m ²
Podkroví - celkem		39,06 m ²		39,06 m ²
1.PP				
	sklep	11,67 m ²	1,00	11,67m ²
1.PP - celkem		11,67 m ²		11,67 m ²

3.4. Obsah

4. Znalecký posudek

4.1. Ocenění dle cenového předpisu

1. Rekreační chata č.e. 49
2. Pozemek parcela st. 873
3. Pozemek parcela č. 2141/106
4. Trvalé porosty
5. Služebnost cesty a stezky
6. Služebnost užívání

4.2.3. Rekapitulace, ocenění dle cenového předpisu

4. Porovnávací hodnota

5. Závěr

6. Přílohy

7. Znalecká doložka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 337/2022 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: Bez vlivu	II	0,00
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: 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,790$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,711$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,790$$

1. Rekreační chata č.e. 49

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:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 854,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	6,58*1,84	=	12,11 m ²
1.NP:	5,96*9,70-0,37*1,77-1,13*1,35- 2,20*1,23+1,38*3,42	=	57,65 m ²
Podkroví:	7,25*9,65	=	69,96 m ²

id 2000

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	12,11 m ²	1,72 m
I.NP:	57,65 m ²	2,98 m
Podkroví, zastřešení:	69,96 m ²	3,05 m
Obestavěný prostor		
I.PP:	$(6,58 \cdot 1,84) \cdot (1,72) + (57,65 - 12,11) \cdot 1,11$	= 71,37 m ³
I.NP:	$(5,96 \cdot 9,70 - 0,37 \cdot 1,77 - 1,13 \cdot 1,35 - 2,20 \cdot 1,23 + 1,38 \cdot 3,42) \cdot (2,48)$	= 142,96 m ³
Podkroví, zastřešení:	$(7,25 \cdot 9,65) \cdot (3,05 + 0,52) / 2$	= 124,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 339,21 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Ústřední (centrální) vytápění na pevná paliva	III	0,05
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 61 = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,695 = 0,869$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_v = 2\,854,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,869 = 2\,480,13 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 339,21 \text{ m}^3 \cdot 2\,480,13 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,790 = 664\,615,07 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 664 615,07 Kč

2. Pozemek parcela st. 873

Pozemek p.č. 2141/106 je se stavbou rekreační chyty č.e. 49 a stavebním pozemkem st. 873 ve funkčním ce ku. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu v souladu s §9 odst.5 zákona 151/1997 Sb. podle §4odst.1 vyhl.441/2013 Sb. v aktuálním znění

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,790 = 0,790$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvvoří oceněný 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 nádvvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	500,-	0,790		395,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvvoří	st.873	54	395,00	21 330,-
Stavební pozemek - celkem			54		21 330,-

Pozemek parcela st. 873 - zjištěná cena celkem = **21 330,- Kč**

3. Pozemek parcela č. 2141/106

Pozemek p.č. 2141/106 je se stavbou rekreační chyty č.e. 49 a stavebním pozemkem st. 873 ve funkčním ce ku. Ocenění je provedeno v souladu s §9 odst.5 zákona 151/1997 Sb. podle §4odst.1 vyhl.441/2013 Sb. v aktuálním znění

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,790 = 0,790$$

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	500,-	0,790		395,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	lesní pozemek	2141/106	521	395,00	205 795,-
Stavební pozemek - celkem					205 795,-

Pozemek parcela č. 2141/106 - zjištěná cena celkem = 205 795,- Kč

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní			11 roků	9,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 40 %	654,-	5 886,-
Prunus laurocerasus			11 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 40 %	654,-	654,-
líška obecná			11 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 40 %	798,-	1 596,-
Součet:				8 136,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	5 491,80 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	5 491,80 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

5. Služebnost cesty a stezky

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parcela č. 2141/106	205 795,-	10 289,75	0,00	
celkový roční užitek			10 289,75	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *			44,00 / 521,00	= 869,-
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				869,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*	10 %
Roční užitek: [Kč]			=	86,90
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 86,90 / 8,0 \%$				

Hodnota věcného břemene činí

= 1 086,25 Kč

5. Služebnost užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 80 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Rekreační objekt č.e. 49				
99,60 m ²	1 500,-	149 400,-	0,00	149 400,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				149 400,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 74 700,-
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 74\,700,00 * ((1 + 8,0 \%)^6 - 1) / (8,0 \% * (1 + 8,0 \%)^6)$				

Hodnota věcného břemene činí

= 345 329,11 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chata č.e. 49	664 615,- Kč
2. Pozemek parcela st. 873	21 330,- Kč
3. Pozemek parcela č. 2141/106	205 795,- Kč
4. Trvalé porosty	5 492,- Kč

Ocenění - celkem:

897 232,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Služebnost cesty a stezky	-1 086,- Kč
2. Služebnost užívání	- 345 329,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

- 346 415,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

550 817,- Kč

Výsledná cena - celkem:

550 817,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

550 820,- Kč

slovy: Pětsetpadesát tisíc osmdvacet Kč

4.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Nýdek, Prodáno dne 23.11.2022, V-4616/2022-832 Rekreační chata č.e. 101 nacházející se v zástavbě rekreačních chat na okraji obce Nýdek v lokalitě Hluchová. Chata je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a obydlí podkroví, zastřešená je střechou sedlovou s krytinou plechovou. Sodní stavba je zděná, vrchní stavba je dřevěná. Chata byla postavena v 60-tých letech, v průběhu užívání je běžně udržována a modernizována. Technický stav je průměrný. Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - Prodej 11/2022 1; Velikost objektu - porovnávaný objekt je menší 0,9; Celkový stav - Porovnávaný objekt je v horším technickém stavu 1,2;	71,40	439		1 000 000	14 006	1,08	15 126
Nýdek, Zděná RCH na okraji obce Nýdek v lokalitě Kouty. Dům je podsklepená, má jedno nadzemní podlaží, zastřešený je střechou sedlovou bez podkroví. Vybavení objektu je standardní, technický stav je průměrný. U chaty je vedlejší stavba. Jedná se o chatu nacházející se cca 4 km od oceňované chaty, která je obdobného stáří v horším technickém stavu. Prodáno 26.9.2022, V 4003/2022-832 Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - prodej 9/2022 1; Velikost objektu - Porovnávaný objekt je menší 0,9; Celkový stav - Oceňovaná chata je v lepším technickém stavu 1,1;	70,80	308		1 600 000	22 599	0,99	22 373
Nýdek, Cena dle kupní smlouvy ze dne 6.1.2023, V 58/2023-832 Jedná se o malometrážní, zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, zastřešený střechou sedlovou. Stavba obsahuje jeden pokoj, předsiň, koupelnu a WC. Provedení a vybavení je standardní. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci, vytápěn je el.přímotopy. Objekt se nachází v centrální části obce cca 2 km od oceňované chaty byl postaven v 90-tých letech a bylo v něm provozováno kadeřnictví, v roce 2018 byl přestavěn a upraven - dovybavení koupelny a kuchyně, objekt slouží k rekreaci. Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - Prodej 1/2023 1; Velikost objektu - Porovnávaný dům je menší 0,8; Celkový stav - Porovnávaný dům je novější, v lepším technickém stavu 0,9;	42,00	270		875 000	20 833	0,72	15 000
Nýdek, Prodáno dne 7.2.2022, V-V-573/2022-832 Rekreační chata č.e. 76 nacházející se v zástavbě rekreačních chat na okraji obce Nýdek v lokalitě Hluchová. Chata je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a obydlí podkroví, zastřešená je střechou sedlovou s krytinou plechovou. Sodní stavba je zděná, vrchní stavba je dřevěná. Chata byla postavena v 70-tých letech, v průběhu užívání je běžně udržována a modernizována. Technický stav je průměrný. Zdůvodnění koeficientu K _c : Velikost objektu - porovnávaná chata je menší 0,95; Celkový stav - Oceňovaná rekreační chata je v lepším technickém stavu 1,2;	81,60	398		1 150 000	14 093	1,14	16 066
Variační koeficient před úpravami:				21,72 %	Variační koeficient po úpravách:		17,78 %
Započítatelná plocha				99,60 m ²			
Minimální jednotková cena:				15 000 Kč/m ²	Minimální cena:	1 494 000 Kč	
Průměrná jednotková cena:				17 141 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 707 244 Kč	
Maximální jednotková cena:				22 373 Kč/m ²	Maximální cena:	2 228 351 Kč	
Stanovená jednotková cena:				17 100 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	1 703 160 Kč	

Rekapitulace, stanovení porovnávací hodnoty

Na základě provedeného cenového porovnání s obdobnými rekreačními chatami, které byly v uplynulém období zobchodovány v obci Nýdek v okolí do 4 km od oceňované nemovité věci stanovují porovnávací hodnotu ve výši 1 703 160 Kč.

5. ZÁVĚR

5.1.1. Rekapitulace – zjištěná cena :

Zjištěná cena - celkem:	550 817,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	550 820,- Kč

Na základě provedeného ocenění nemovitých věcí dle oceňovacího předpisu stanovuji cenu zjištěnou dle platných oceňovacích předpisů pozemků včetně všech součástí, kterými jsou trvalé porosty, venkovní úpravy a stavba rekr. chaty, pozemek parc. č. St. 873, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba: Nýdek, č.e . 49, rod.rekr, stavba stojí na pozemku p.č. St- 873, pozemek parc. č. 2141/106 lesní pozemek, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví 60000 pro obec Nýdek, kat. území Nýdek ve výši

550 820,- Kč

slovy: Pětsetpadesáttisícosmsetdvacet Kč

5.1.2. Rekapitulace – stanovení ceny obvyklé :

Porovnávací hodnota celkem	1 703 160 Kč
Porovnávací hodnota zaokr.	1 703 000 Kč

Na základě provedeného cenového porovnání oceňovaných nemovitých věcí odhaduji cenu obvyklou pozemků včetně všech součástí, kterými jsou trvalé porosty, venkovní úpravy a stavba rekr. chaty, pozemek parc. č. St. 873, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba: Nýdek, č.e . 49, rod.rekr, stavba stojí na pozemku p.č. St- 873, pozemek parc. č. 2141/106 lesní pozemek, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví 60000 pro obec Nýdek, kat. území Nýdek ve výši

1 703 000 Kč

slovy : jedenmilionsedmsettřitisíce Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení ceny obvyklé byl kladen důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsem vycházela z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsem našla srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž byl vybrány čtyři, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet porovnávací hodnoty. Odhad ceny obvyklé je proveden podle stavu oceňovaných nemovitostí a v cenové úrovni ke dni 3.3.2023.

Cena obvyklá je stanovena na základě uskutečněných prodejů a vystihuje tak aktuální situaci na trhu, cena zjištěná dle cenového předpisu je stanovena na základě algoritmů stanovených cenovým předpisem, proto se tyto ceny liší.

Prohlašuji, že toto ocenění jsem provedla podle svého nejlepšího svědomí s využitím všech svých vědomostí a zkušeností za použití literatury, legislativy a v návaznosti na reálné podmínky trhu s nemovitostmi. Podle ustanovení § 127a věty první o. s. ř. - Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Třinci dne 15.3.2023

Ing. Petra Přidalová

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6000

Kopie katastrální mapy

Informace o povodních

Fotodokumentace nemovité věci.

Mapa

počet stran A4 v příloze

2

2

1

1

1