

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo ZP-22370

NEMOVITÁ VĚC:	Chata a pozemek Těrlicko
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Těrlicko, k.ú. Dolní Těrlicko
Adresa:	Těrlicko, 735 42 Těrlicko
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 144 EX 2690/14 (ocení stávajícího stavu)



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 17.02.2022

Datum místního šetření: 13.1.2022

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 17.02.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1173 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestav. stavba, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 559/25 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1174 (zahradka) vše v kat. území Dolní Těrlicko, obec Těrlicko, část obce Dolní Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV 382.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.

(3) V odůvodněných 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. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda 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. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslav Zwicfelhofer o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.11.2021 pod č.j. 144 EX 2690/14-76.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.1.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyrozumění o ohledání.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

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

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Těrlicko se nachází mezi městy Havířov a Český Těšín na svazích Těšínské pahorkatiny. V obci je několik mateřských a základních škol, o zdraví občanů se starají dva praktičtí lékaři pro dospělé a jeden praktický lékař pro děti a dorost. Kulturní život občanů obohacuje kulturní dům o tradiční společenské akce, kino Svoboda, dvě knihovny a naučná stezka „Těrlické mokřady“. V Těrlicku je rovněž několik hřišť a tělocvičen. Ve zrekonstruovaném kulturním domě se pořádají plesy, zábavy a veškeré kulturní akce. K tradicím lze přiřadit i každoroční vítání léta a otevírání letní turistické sezóny „Těrlické slunko“, spojené s jarmarkem a bohatým kulturním programem. Koncem léta již tradičně probíhá filmový festival „Těrlické filmové léto“. Milovníci filmu se mohou těšit na některý ze zářijových týdnů a vybrat si film z pestré nabídky současné, převážně české filmové tvorby. Tento festival si získal nebývalou popularitu široké veřejnosti. Obec spolupracuje a udržuje i dobré sousedské vztahy se sousedními obcemi. Pořádá setkání občanů Těrlicka – Hradiště, Třanovic a Koňakova (část u Českého Těšína) u příležitosti církevních svátků (Vánoc a Velikonoc) a společná setkání na hranicích sousedních obcí – Těrlicka, Třanovic a Českého Těšína. I naše obec má zahraničního partnera, kterým je obec Chybie. Občané partnerských obcí se spolu scházejí, baví se, sportují a pomáhají si při různých společenských akcích. Perspektiva obce je dána jednoznačně charakterem rekreační oblasti a polohou na významné dopravní ose spojující Ostravu a Havířov s největším hraničním přechodem do Polska – Českým Těšínem. Obec není dotčena poddolováním a je tudíž pro investory velmi atraktivní.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Těrlicko, Kostelec“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáž
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1189	Tobolová Valerie
parc. č. 559/1	Česká republika
parc. č. 1162	Obec Těrlicko, Májová 474/16, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní chatu s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná/dřevěná a její stavebně technický stav je odpovídající průběžné údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou ze šindelů. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné. Okna jsou plastová nebo dřevěná zdvojnásobná. Fasáda budovy není zateplená. K chatě patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1173 se nachází stavba bez čp/čc. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 25 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1174, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 690 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované. Na pozemku se dále nachází zahradní domek. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1189 a parc. č. 1162.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a zahradní domek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Pozemek parc. č. 559/25, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 1031 m². Na pozemku se samostatně stojící, dřevěná pergola se sedlovou střechou s krytinou z šindele. Pozemek je rovinatý, udržovaný pravidelného tvaru. Na pozemku jsou také zpevněné plochy a porosty. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 559/1. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha rekreace.

Z inženýrských sítí je v dosahu přípojka elektřiny a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.1.2022, bez přítomnosti povinného. Povinnému byl zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k chatě je z velké části přes pozemek parc. č. 1189, který je ve vlastnictví Valerie Tobolové.

Zákres chaty v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Chata byla dle ohledání dokončena a je užívána.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 559/25 Dolní Těrlicko

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Přeměna státního majetku na pozemky				
Název:	Pozemek Dolní Těrlicko, zdroj realizovaný prodej z 27.10.2021			
Popis:	Pozemek, způsob využití, sportoviště a rekreační plocha parc. č. 202 o výměře 333 m ² v obci Dolní Těrlicko.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,07	
poloha pozemku -			0,50	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
360 000	333	1 081,08	0,59	637,84

Název:	Pozemek Horní Těrlicko, zdroj realizovaný prodej z 30.7.2020			
Popis:	Pozemek, způsob využití, sportoviště a rekreační plocha parc. č. 2808 o velikosti 9459 m ² v obci Horní Těrlicko.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
6 500 000	9 459	687,18	0,73	501,64

Zjištěná průměrná jednotková cena

569,74 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	559/25	1 031	570,00		587 670
Celková výměra pozemků		1 031	Hodnota pozemků celkem		587 670

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozestavěná chata Dolní Těrlicko

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	715,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Chata Havířov			
Lokalita:	Bludovice			
Popis:	Chata má zastavěnou plochu 19 m ² , užitnou cca 25 m ² a zahradu o výměře 467 m ² . Na zahradě je skleník o výměře 12 m ² a na jejím začátku je plechová garáž o výměře 19,5 m ² . Chata je podsklepená - úložný/skladovací prostor na potraviny. V 1.NP je obytný pokoj, malá kuchyň a dřevěné schody do podkrovní, kde je úložný prostor a ložnice. Na boční straně chaty je vybudován zděný gril kombinovaný s uzákem. Voda je přivedena potrubím s čerpadlem ze studny, WC suché.			
Pozemek:	467,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,10		Zdroj: realizovaný prodej z 6.10.2021	
K2 Velikosti objektu	1,10			
K3 Poloha	1,10			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,03			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena		
908 000 Kč	1,51	1 371 080 Kč		

Název:	Chata Dolní Těrlicko		
Lokalita:	Osada pod Borem č.c. 2083		
Popis:	Chata má číslo evidenční. Zastavěná plocha 47 m ² , celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy činí 329 m ² . Pro vstup do přízemí slouží betonové schodiště. 1.PP (suterén) - loděnice (garáž), technická místnost s vanou, suchý záchod. 1.NP - chodba, kuchyňský kout, jídelna (8 m ²), obývací pokoj (11 m ²), ložnice (6 m ²), balkón. Chata v původním stavu. Dřevěná, zdvojená okna. Střecha sedlová s pozinkovaným plechem. Podlahy cementový potěr, prkna, keramické. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje elektrický bojler. Chata nedisponuje vlastní studnou.		

Pozemek: 329,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

1 250 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,26



Zdroj: realizovaný prodej z
18.1.2021

Upravená cena

1 575 000 Kč

Název: Chata Orlová

Lokalita: Poruba u Orlové

Popis: Chata se zahradou o výměře 2407 m², Orlová - Poruba. Pozemek je svažitý, oplocený, na pozemku je studna, přípojka vody na hranici pozemku (cca 35m).

Pozemek: 2 407,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,83
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

1 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,10



Zdroj: realizovaný prodej z
15.2.2022

Upravená cena

1 650 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

1 371 080 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

1 532 027 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

1 650 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

1 532 027 Kč/ks

Riziko přístupu

* 0,97

1 486 066 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

1 486 066 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. 559/25 Dolní Těrlicko

587 670,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozestavěná chata Dolní Těrlicko

1 486 066,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe 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 jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. 1173 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestav. stavba, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1174 (zahrada) vše v kat. území Dolní Těrlicko, obec Těrlicko, část obce Dolní Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV 382,

B) - pozemku parc. č. 559/25 (ostatní plocha) vše v kat. území Dolní Těrlicko, obec Těrlicko, část obce Dolní Těrlicko, okres Karviná, zapsáno na LV 382.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení a zahradní domek.

B) - pergola.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši 1.485.000,- Kč,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši 588.000,- Kč.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A), B) - nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 382	5
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22370 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástský

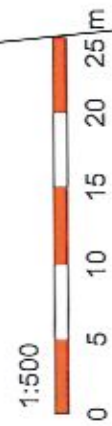
Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

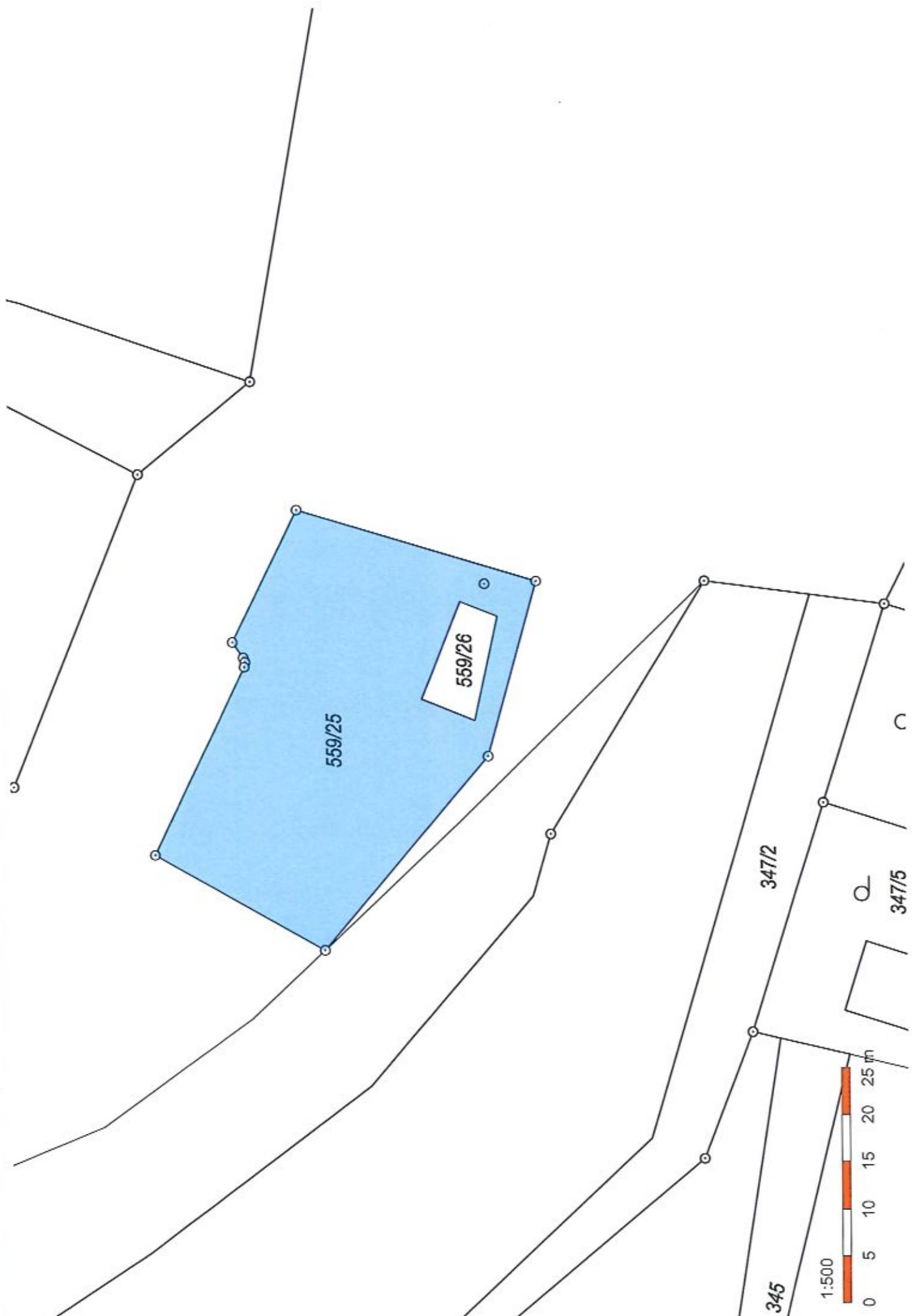
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

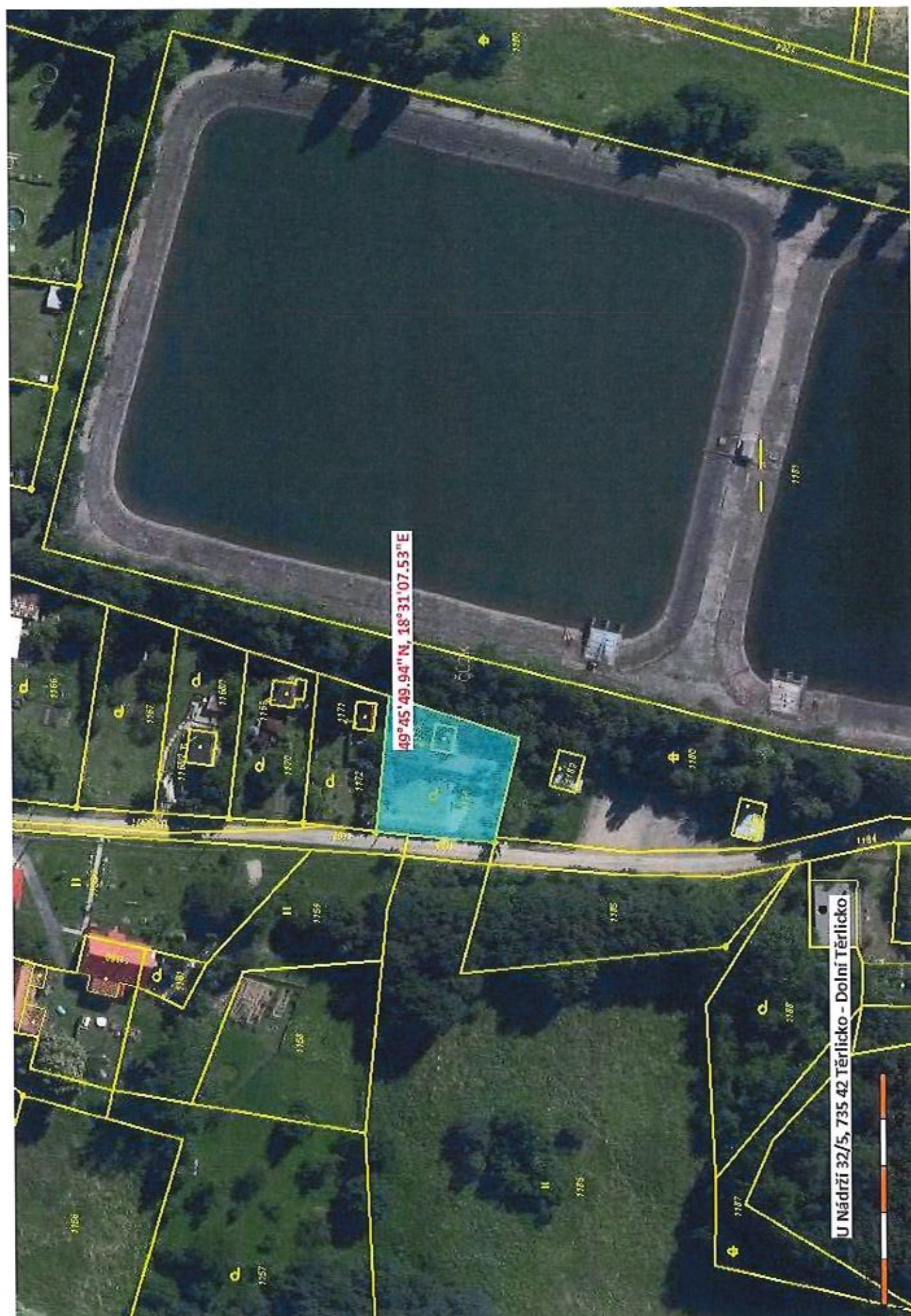
Ing. Jiří Roub

V Praze 17.02.2022

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město







49°45'49.94"N, 18°31'07.53"E

U Nádří 32/5, 735 42 Těrlíčko - Dolní Těrlíčko



49°46'09.06"N, 18°29'41.42"E

Těrlická 1038/3, 735 42 Těrlíčko - Dolní Těrlíčko

