

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6324-93/2021

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/2 rekreační chaty, která stojí na pozemku p.č.3895/39 jiného vlastníka v obci Ústí nad Labem-centrum, část Kolonie Větruš ev.č.9575, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek
Pavelčákova 441/14
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSUL 89 INS 5992/2017

OBVYKLÁ CENA	75 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.6.2021

Vyhotoveno: V Tršicích 1.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 rekreační chaty, která stojí na pozemku p.č.3895/39 jiného vlastníka v obci Ústí nad Labem-centrum, část Kolonie Větruš ev.č.9575, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.6.2021 za přítomnosti znalce a p.Jaroslava Šporera

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem

Adresa nemovité věci: Kolonie Větruš ev.č.9575, 400 01 Ústí nad Labem-centrum

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Šporer Jaroslav a Šporerová Miroslava, LV: 14671, podíl 1 / 1
Šporer Jaroslav, Ústí nad Labem-centrum č. ev. 9575, 400 01 Ústí nad Labem
Šporerová Miroslava, Peškova 510, 403 31 Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Oficiální název oblasti: Ústecko

Území: kopíruje správní hranice bývalého okresu Ústí nad Labem

Začlenění do regionálního členění cestovního ruchu v České republice: turistický region Severozápadní Čechy, turistická oblast Krušné hory a Podkrušnohoří

Nejvyšší bod: Rudný vrch (796 m)

Horopisné celky: České středohoří, Krušné hory, Labské pískovce, Podkrušnohorská pánev

Ochrana přírody: CHKO České středohoří, CHKO Labské pískovce, Přírodní park Východní Krušné hory

Rozloha: 404 km²

Dopravní dostupnost: 90 km od Prahy a 66 km od Drážďan

Významná města: Ústí nad Labem, Chabařovice, Trmice

Významné přírodní zajímavosti: údolí Porta Bohemica, skalní město Tisá, skalní útvar Vrkoč,

Mariánská skála, vrch Sedlo, Vaňovský vodopád, jezero Milada

Významné kulturně - historické zajímavosti: hrad Střekov, zřícenina Blansko, zámek Trmice, zámek Velké Březno, výletní zámček Větruše, palácové vily, Severočeské divadlo, Činoherní studio

Galerie a muzea: Muzeum města Ústí nad Labem, Muzeum modelové železnice, Ústecké podzemí - zábavní areál, Zubrnická museální železnice, Muzeum Československého opevnění, Galerie Emila Filly, Galerie informačního střediska

Jiné objekty: palácové vily, správní budova Spolchemie, Městské lázně, Erbenova vyhlídka, Střekovská rozhledna

Technické památky: Masarykovo zdymadlo, most Dr. E. Beneše, Mariánský most, Parní vodárna Střekov, Lanová dráha na Větruši

Sakrální památky: kostel Nanebevzetí Panny Marie, chrám apoštola Pavla, kostel sv. Vojtěcha, kostel sv. Floriána, kostel sv. Barbory (Dubice), kostel Nanebevzetí Panny Marie (Církvice)

Lidová architektura: Malířský koutek v Ústí nad Labem, Nová Ves, Muzeum v přírodě Zubrnice

Místa významných historických událostí: Napoleonská bojiště u Chlumce

Místa legend a pověstí: Stadice - vesnice, ze které byl povolán Přemysl Oráč

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

3897/11	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
3895/1	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
4281	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rekreační chaty, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je dřevěný, střecha je sklonitá s krytinou z živичného šindele, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z PVC. Okna jsou jednoduchá a s izolačním dvojsklem vnitřní dveře jsou náplňové, podlahy jsou z dlažby PVC a koberců, WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Voda ale není zavedena. Vybavení kuchyně je s linkou. Vytápění je kamínky na pevná paliva. Dispozičně jde o byt 1+1. Dle sdělení vlastníka je objekt z roku 1903, později přistavován, v roce 2020 proběhla modernizace. Objekt je napojen pouze na elektřinu. WC je sveden do jímky. Stav objektu je dobrý.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem k datu 27.4.2021. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Kolonie Větruš ev.č.9575 400 01 Ústí nad Labem-centrum
LV:	14671
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Ústí nad Labem
Počet obyvatel:	92 716

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. a č. 488/2020 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,441}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,298}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,937}$$

1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 903 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 003,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP:} \quad 4,21*6,46+5,21*2,18 \quad = \quad 38,55 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	38,55 m ²	2,13 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	38,55*2,25	=	86,74 m ³
zastřešení:	38,55*0,5/2	=	9,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>96,38 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 1 rok po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (1 + 15) = \mathbf{0,920}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,020 = \mathbf{0,979}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,441}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,003,- \text{ Kč/m}^3 * 0,979 = 981,94 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 96,38 \text{ m}^3 * 981,94 \text{ Kč/m}^3 * 1,441 * 0,901 = 122\,874,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{122\,874,18 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	34,20 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rekreační objekt			
Lokalita:	Střekov			
Popis:	ev.č.9411			
Pozemek:	530,00 m ²			
Užitná plocha:	37,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu				1,00
K3 Poloha - lepší				0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší				0,85
K5 Celkový stav - zděný objekt				0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s pozemkem				0,75
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - zděný objekt; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - s pozemkem;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.9.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
395 910	37,00	10 700	0,52	5 564



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rekreační objekt
Lokalita:	Ústí nad Labem
Popis:	ev.č.9569
Užitná plocha:	33,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,05



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelná; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.5.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
259 000	33,00	7 848	0,95	7 456

Název: Rekreační objekt**Lokalita:** Ústí nad Labem**Popis:** ev.č.9564**Užitná plocha:** 22,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv	1,08



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelná; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.3.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
120 000	22,00	5 455	1,08	5 891

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 564 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 304 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 456 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	6 304 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	34,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	215 597 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata 122 874,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 122 874,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 122 870,- Kč

slovy: Jednostodvacetdvatisícsmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
122 870 Kč

slovy: Jednostodvacetdvatisícsmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 215 596,80 Kč

Porovnávací hodnota	215 597 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě.

Slabé stránky

Negativně působí umístění stavby na pozemku jiného vlastníka, a absence přívodu vody do stavby.

Obvyklá cena

75 000 Kč

slovy: Sedmdesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi

realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídít stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

Obvyklou cenu nemovité věci jako celku stanovuji na 215.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 stanovuji s ohledem na výše uvedené (korekce koeficientem 0,7) na 75.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 rekreační chaty, která stojí na pozemku p.č.3895/39 jiného vlastníka v obci Ústí nad Labem-centrum, část Kolonie Větruš ev.č.9575, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	75 000 Kč
slovy: Sedmdesátpěttisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6324-93/2021 evidence posudků.

V Tršicích 1.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6324-93/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14671 pro k.ú. Ústí nad Labem

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 89 INS 5992/2017 pro Gabriela Burzová, Ing.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 14671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Šporer Jaroslav a Šporerová Miroslava, Ústí nad Labem-centrum č.ev. 9575, 40001 Ústí nad Labem, Peškova 510, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	650131/1696 615822/1410	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Ústí nad Labem-centrum, rod.rekr 3895/39, LV 1 rozsáhlé chráněné území č.e. 9575

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 44 295,27 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Martagon kredit s.r.o., Husinecká 903/10, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 04424930

Povinnost k

Stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.e. 9575

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva ,
Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. -51 E 16/2016 -28 ze dne 04.10.2016. Právní účinky
moc ke dni 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 15:17:55.
Zápis proveden dne 13.04.2017.

V-2014/2017-510

Pořadí k 08.09.2016 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Šporer Jaroslav, Ústí nad Labem-centrum č.ev. 9575,
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 650131/1696

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ždár nad
Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-115/2017 -12 ze dne 01.02.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 06.02.2017 18:03:34. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo
na prac. Velké Meziříčí

Z-342/2017-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 14671
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Šporer Jaroslav, Ústí nad Labem-centrum č.ev. 9575,
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 650131/1696
Stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.e. 9575

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
č.j. 179 EX-115/2017 -18 ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.02.2017 18:03:37. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo na prac. Ústí nad
Labem

Z-665/2017-510

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor:
Mgr. Svatopluk Šustek
Pavelčákova 14
Olomouc, 779 00

Povinnost k

Šporer Jaroslav, Ústí nad Labem-centrum č.ev. 9575,
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 650131/1696

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Olomouc
č.j. 185EX-2182/2016 -8 ze dne 28.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.03.2017 22:00:53. Zápis proveden dne 16.03.2017; uloženo na prac. Ústí nad
Labem

Z-1287/2017-510

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šporer Jaroslav, Ústí nad Labem-centrum č.ev. 9575,
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 650131/1696
Stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.e. 9575

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Olomouc č.j.
185EX-2182/2016 -18 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.03.2017 22:06:11. Zápis proveden dne 16.03.2017; uloženo na prac. Ústí nad
Labem

Z-1288/2017-510

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

Povinnost k

Šporer Jaroslav, Ústí nad Labem-centrum č.ev. 9575,
40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 650131/1696

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku , Krajský soud v Ústí nad Labem č.j. KSUL
89INS-5992/2017 -A-9 ze dne 23.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.05.2017 13:25:55. Zápis proveden dne 25.05.2017; uloženo na prac. Ústí nad
Labem

Z-2327/2017-510

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 14671
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 02.04.2012.

Z-3631/2012-510

Pro: Šporer Jaroslav a Šporerová Miroslava, Ústí nad Labem-centrum RČ/IČO: 650131/1696
č.ev. 9575, 40001 Ústí nad Labem, Peškova 510, Mojžíř, 40331 615822/1410
Ústí nad Labem

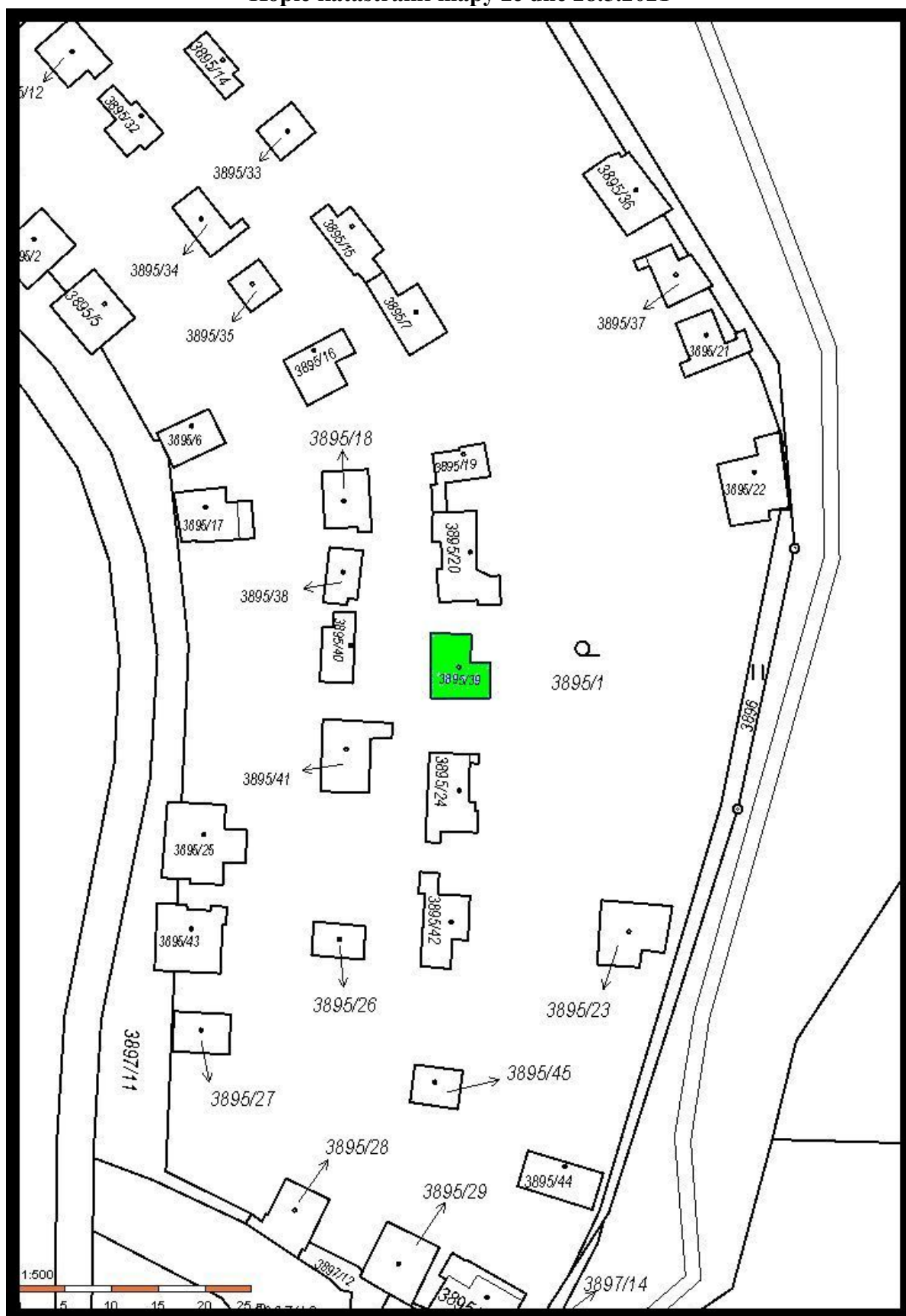
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.04.2021 10:54:21

Kopie katastrální mapy ze dne 28.5.2021



Fotodokumentace





Mapa oblasti

