

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11113-891/2020

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost, Křenová
299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Rekreační objekt na adrese Zubří, okres Vsetín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 17.04.2020

Zpracováno ke dni: 17.04.2020

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 3949/7, a spoluvlastnických podílů ve výši 296/11979 na pozemcích parc. č. 3948/1, 3949/1 v obci Zubří, okres Vsetín za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.p./č.ev. v obci Zubří, okres Vsetín
Adresa předmětu ocenění:	Zubří, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Zubří
Ulice:	
Katastrální území:	

3. Prohlídka a zaměření

Vnější prohlídka nemovitosti byla provedena dne 17. 04. 2020 a 28. 4. 2020. Interiér stavby nebyl zpřístupněn.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Žabenská Magda, U Domoviny 234, 75654 Zubří

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 3949/7 a spoluvlastnických podílů ve výši 296/11979 na pozemcích parc. č. 3948/1, 3949/1 v obci Zubří, okres Vsetín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Oceňovaná nemovitost není zapsána v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je samostatnou stavbou a má jedno nadzemní podlaží. Stavba není pravděpodobně podsklepená, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1985.

Dům nemá základy, konstrukce objektu je dřevěná. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je plechová pozinkovaná a pro klempířské prvky byl použit plech. Zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí odhadem 20 m².

Vchodové dveře jsou dřevěné.

Do rekreačního objektu není zavedena elektrická energie a přípojka zdroje elektřiny není zavedena. Objekt je bez zdroje vody, v objektu chybí řešení odpadů a zemní plyn není zaveden.

Oceňovaná nemovitost nebyla zpřístupněna, proto je stav nemovitosti hodnocen zpracovatelem jako vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, okrasná zahrádka a pozemek není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou omezené v okolí objektu.

Objekt je postaven na východním okraji obce. Charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nachází pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Rok výstavby	1985
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	X
	Základy	bez základů
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	nezjištěno
	Tloušťka stěn	nezjištěno
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	nezjištěno
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Typ oken v objektu	nezjištěno
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Kuchyně	nezjištěno
	Dispozice	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí odhadem 20 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 20 m ² .
	Elektrina	chybí
	Vodovod	bez přípojky

	Svod splašek	chybí
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v objektu	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy objektu	nezjištěno
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí
	Vady objektu	nezjištěno
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, okrasná zahrádka
	Venkovní stavby	X
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	bez oplocení
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.04.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt bez č.p./č.ev. v obci Zubří, okres Vsetín

Rekreační objekt obec Zubří					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Zubří, okres Vsetín	20 m ² , podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	296 m ²	bez elektřiny, vody, kanalizace
1	Zubří, okres Vsetín	18 m ² , Patrový	Dobrý	283 m ²	bez elektřiny, vody, kanalizace
2	Zubří, okres Vsetín	16 m ² , Přízemní	Dobrý	222 m ²	bez elektřiny, vody, kanalizace
3	Zubří, okres Vsetín	14 m ² , Patrový	Dobrý	220 m ²	bez elektřiny, vody, kanalizace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10.000,00 Kč	Nepoužit	10.000,00 Kč	1.00	1.02	1.10	0.98	1.00	1.00	1.0996	9.094,20 Kč
2	5.000,00 Kč	Nepoužit	5.000,00 Kč	1.00	1.04	1.10	0.89	1.00	1.00	1.0182	4.910,65 Kč
3	3.571,43 Kč	Nepoužit	3.571,43 Kč	1.00	1.06	1.10	0.88	1.00	1.00	1.0261	3.480,60 Kč
Celkem průměr											5.828,48 Kč
Minimum											3.480,60 Kč
Maximum											9.094,20 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.917,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.911,30 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.745,66 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$5.828,48 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{20,00 \text{ m}^2}$$

$$= 116.570 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$117.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

117.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

117.000 Kč

Slovy: jednostosedmnáctisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Eva Hurtíková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.04.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11113-891/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 2785

Katastrální území: [Zubří \(793787\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žabenská Magda, U Domoviny 234, 75654 Zubří	

Pozemky

Parcelní číslo
3949/7

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.04.2020 23:00:00.



Podíly na pozemcích parc. č. 3948/1, 3949/1

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 2743

Katastrální území: [Zubří \(793787\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Adámek Čeněk a Adámková Helena, Sídliště 6. května 1047, 75654 Zubří	242/11979
SJM Bartoň Miroslav a Bartoňová Ludmila, Sídliště 6. května 1046, 75654 Zubří	247/11979
SJM Bitala Libor a Bitalová Lenka, Hamerská 1, 75654 Zubří	247/11979
Burakovská Soňa, Kulturní 1757, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	280/11979
SJM Cáb Karel a Cábová Eva, Sídliště 6. května 1111, 75654 Zubří	245/11979
Charvát Tomáš, Janačkova 416, Místek, 73801 Frýdek-Místek	283/11979
SJM Čotek Petr a Čotková Anna, Hlavní třída 827, Místek, 73801 Frýdek-Místek	277/11979
Debnár Tomáš, Sídliště 6. května 1062, 75654 Zubří	302/11979
Děcká Alena, 5. května 1526, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	253/11979
Dubajová Monika, Sídliště 6. května 1112, 75654 Zubří	392/11979
SJM Farkas Ladislav a Farkasová Eva, Sídliště 6. května 1101, 75654 Zubří	318/11979
Gazdová Anna, Sídliště 814, 75654 Zubří	251/11979
Goridkov Nikola, Sídliště 6. května 1046, 75654 Zubří	256/11979
SJM Hanskut Jiří a Hanskutová Milena, Sídliště 6. května 1049, 75654 Zubří	242/11979
Hlaváček Jaroslav, Moravská 1442, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	239/11979
SJM Janíkov Bohuslav a Janíkovíková Miroslava, Sídliště 6. května 1048, 75654 Zubří	249/11979
SJM Kazík Jaromír a Kazíková Lenka, Svazarmovská 1574, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	278/11979
Klimentová Ivana, Potůčky 886, Krásno nad Bečvou, 75701 Valašské Meziříčí	280/11979
Kolečková Lucie Bc., Bořkova 1500, 75654 Zubří	377/11979
SJM Koňářík František a Koňáříková Emilie, Sídliště 6. května 1048, 75654 Zubří	450/11979
SJM Kopecký Jiří a Kopecká Eva, Jasanová 2737, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	308/11979

Kovářová Eva, Sídliště 6. května 1051, 75654 Zubří	251/11979
SJM Krupa Pavel a Krupová Marie, Sídliště 6. května 1106, 75654 Zubří	274/11979
Kučerová Marcella RNDr., Svazarmovská 1578, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	239/11979
Lichnovská Ludmila, Kulturní 1753, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	208/11979
Logner Miloslav, Sídliště 816, 75654 Zubří	257/11979
SJM Mach Josef a Machová Emilie, Sídliště 6. května 1046, 75654 Zubří	245/11979
Madarász Anita, Valašská 1657, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	283/11979
SJM Martinát Jiří a Martinátová Alena, Sídliště 6. května 1054, 75654 Zubří	277/11979
SJM Melichařík Josef a Melichaříková Marta, Sídliště 6. května 1048, 75654 Zubří	245/11979
Mičkal Jaroslav, Sídliště 6. května 1058, 75654 Zubří	259/11979
SJM Mikeš Petr a Mikešová Marie, Sídliště 6. května 1111, 75654 Zubří	248/11979
Mikulenkova Věra Bc., Sídliště 6. května 1047, 75654 Zubří	285/11979
SJM Novotný Zdeněk PhDr. a Novotná Olga Mgr., Sídliště 6. května 1048, 75654 Zubří	238/11979
Petřeková Renata, Hlavní 824, 75654 Zubří	234/11979
SJM Polách Petr a Poláchová Věra, Sídliště 6. května 1101, 75654 Zubří	232/11979
Porubová Markéta, Ostravská 721, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	260/11979
Pospíšil Rudolf, 5. května 1344, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	250/11979
Sedláková Vladimíra, Tlapáková 1223/1, Hrabůvka, 70030 Ostrava	283/11979
Svačinová Zdeňka, Sídliště 6. května 1061, 75654 Zubří	220/11979
Štroblík Miroslav, Sídliště 6. května 1112, 75654 Zubří	253/11979
Válková Hana Ing., Koníckecová 453/6, Nový Lískovec, 63400 Brno	310/11979
Vičanová Ludmila, 1. máje 1355, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	316/11979
Žabenská Magda, U Domoviny 234, 75654 Zubří	296/11979

Pozemky

Parcelní číslo
3948/1
3949/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.


Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3948/1
Obec:	Zubří (545252)
Katastrální území:	Zubří (793787)
Číslo LV:	2743
Výměra (m ²):	859
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3949/1
Obec:	Zubří (545252)
Katastrální území:	Zubří (793787)
Číslo LV:	2743
Výměra (m ²):	691
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada





Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt,
18 m², Zubří, okres Vsetín**

Celková cena: 180.000 Kč

Adresa: Zubří, okres Vsetín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v KS)

Adresa	Zubří, okres Vsetín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle KS	180 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	18
Číslo řízení	V – 4492/2019	Plocha užitná	18
Plocha přidruženého pozemku	283	Podlahová plocha	18

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Zubří, 16 m², okres Vsetín

Celková cena: 80.000 Kč

Adresa: Zubří, okres Vsetín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v KS)

Adresa	Žubří, okres Vsetín	Plocha užitná	16
Cena dle KS	80 000 Kč	Podlahová plocha	16
Číslo řízení	V – 4444/2019	Plocha přidruženého pozemku	222
Stav objektu	Dobrý		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 14 m²,
Zubří, okres Vsetín**

Celková cena: 50.000 Kč

Adresa: Zubří, okres Vsetín

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v KS)

Adresa	Zubří, okres Vsetín	Zastavěná plocha (m2)	14
Cena dle KS	50 000 Kč	Plocha užitná	14
Číslo řízení	V – 331/2018	Plocha přidruženého pozemku	220
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce