

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6602-56/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitost zapsané na LV 4094 v k.ú. Vsetín

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6602

OBVYKLÁ CENA	210 000 Kč id.1/3: 70 000 Kč
---------------------	-----------------------------------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.5.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 16.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny objektu garáže jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny garáže bez pozemku jako podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny vycházím z dále uvedeného ZP a vlastní prohlídky.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o nemovitosti příslušných pozemků
- snímek z katastrální mapy
- skutečnosti zjištěné na místě samém při ohledání nemovitosti
- ZP č.46/4313/2021 ze dne 19.8.2021 znalce Ing. Mikešové

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí 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.

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdroje byly vybrány na základě požadavků stanovených z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

viz. cit. ZP

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Vsetín, k.ú. Vsetín

Adresa nemovité věci: Vsetín, 755 01 Vsetín

Vlastnické a evidenční údaje

Hana Gondová, Petrovice 90, 270 35 Petrovice, LV: 4094, podíl: 1 / 3

viz. LV v příloze

Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

Místopis

viz. cit. ZP. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Předmětem ocenění je řadová garáž bez č.p.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

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: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

viz. cit. ZP a situace v příloze

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. garáž

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. garáž

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	nemovitost na LV 4094 v k.ú. Vsetín
Adresa předmětu ocenění:	Vsetín 755 01 Vsetín
LV:	19
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Vsetín
Katastrální území:	Vsetín
Počet obyvatel:	25 782

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. a č. 424/2021 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,792}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,776}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra	II	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,659}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,646}$$

1. garáž

viz. cit.posudek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 862,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{I.NP:} \quad 2,90 * 6,30 = 18,27 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	18,27 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{celkem:} & 2,90 \cdot 6,30 \cdot (2,50 + 0,20/2) = 47,50 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = \underline{\underline{47,50 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 41 = \mathbf{0,795}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,795 = \mathbf{0,771}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,776}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 2\,862,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,771 = 2\,206,60 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 47,50 \text{ m}^3 \cdot 2\,206,60 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,776 \cdot 0,832 = 67\,670,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{67\,670,95 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \underline{\underline{67\,670,95 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} = \underline{\underline{1/3}}$$

$$\text{Garáž - zjištěná cena} = \underline{\underline{22\,556,98 \text{ Kč}}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. garáž

Oceňovaná nemovitá věc

rozpětí porovnávaných cen ve výše cit. ZP: 7 800,- až 23 700,- Kč/m² ZP

Vzhledem k tomu, že se jedná o podílové spoluvlastnictví odhaduji obvyklou cenu při spodní hranici rozpětí tzn. na částku 11 000,- Kč/m² ZP

Užitná plocha: 19,00 m²

Obestavěný prostor: 47,50 m³

Zastavěná plocha:	18,27 m ²
Plocha pozemku:	29 314,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: průměr z výše cit.ZP				
Užitná plocha: 1,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 000	1,00	11 000	1,00	11 000

Minimální jednotková porovnávací cena	11 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 000 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	11 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	19,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	209 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. garáž 22 557,- Kč

Výsledná cena - celkem: 22 557,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 22 560,- Kč

slovy: Dvacetdvatisícpětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

22 560 Kč

slovy: Dvacetdvatisícpětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. garáž 209 000,- Kč

Porovnávací hodnota	209 000 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena 210 000 Kč id.1/3: 70 000 Kč slovy: Dvěšedesettisíc Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu garáže zapsané na LV 4094 v k.ú. Vsetín odhaduji na částku 210 000,- Kč. Ideální 1/3 potom na částku 70 000,- Kč vše po zaokrouhlení.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	210 000 Kč id.1/3: 70 000 Kč slovy: Dvěšedesettisíc Kč
---------------------	----------------------------------------------------------------------------

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
situování, ÚP	1
snímek z PM	1
výpisy z LV	2
foto	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6602.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6602-56/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 16.5.2022

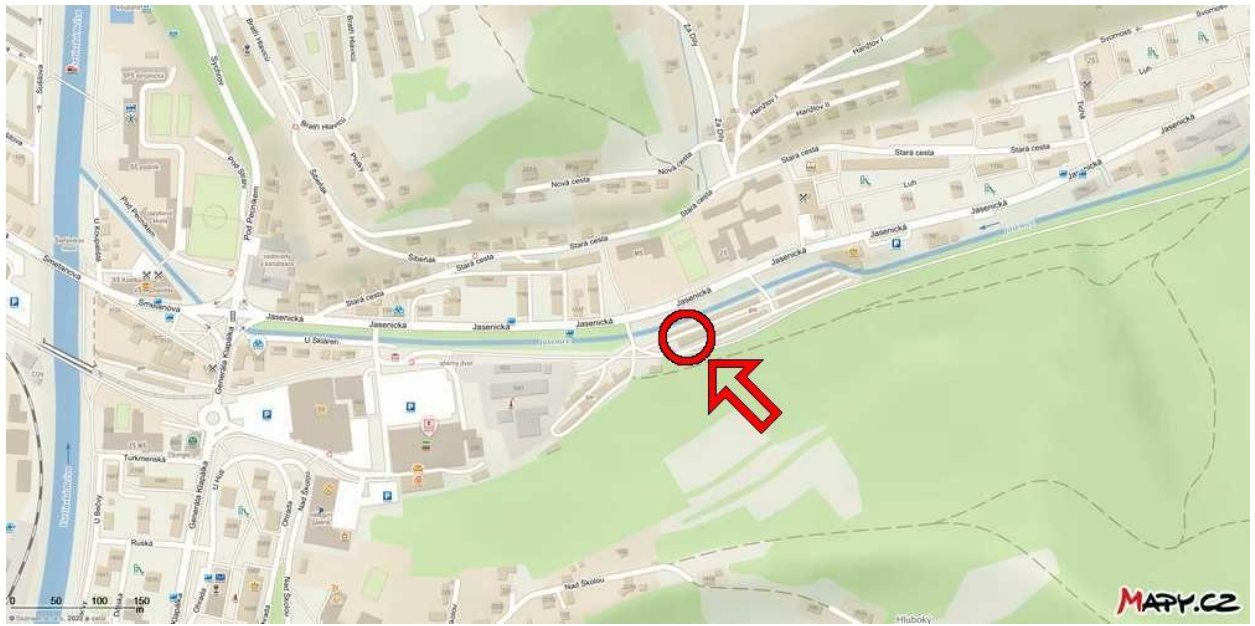
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

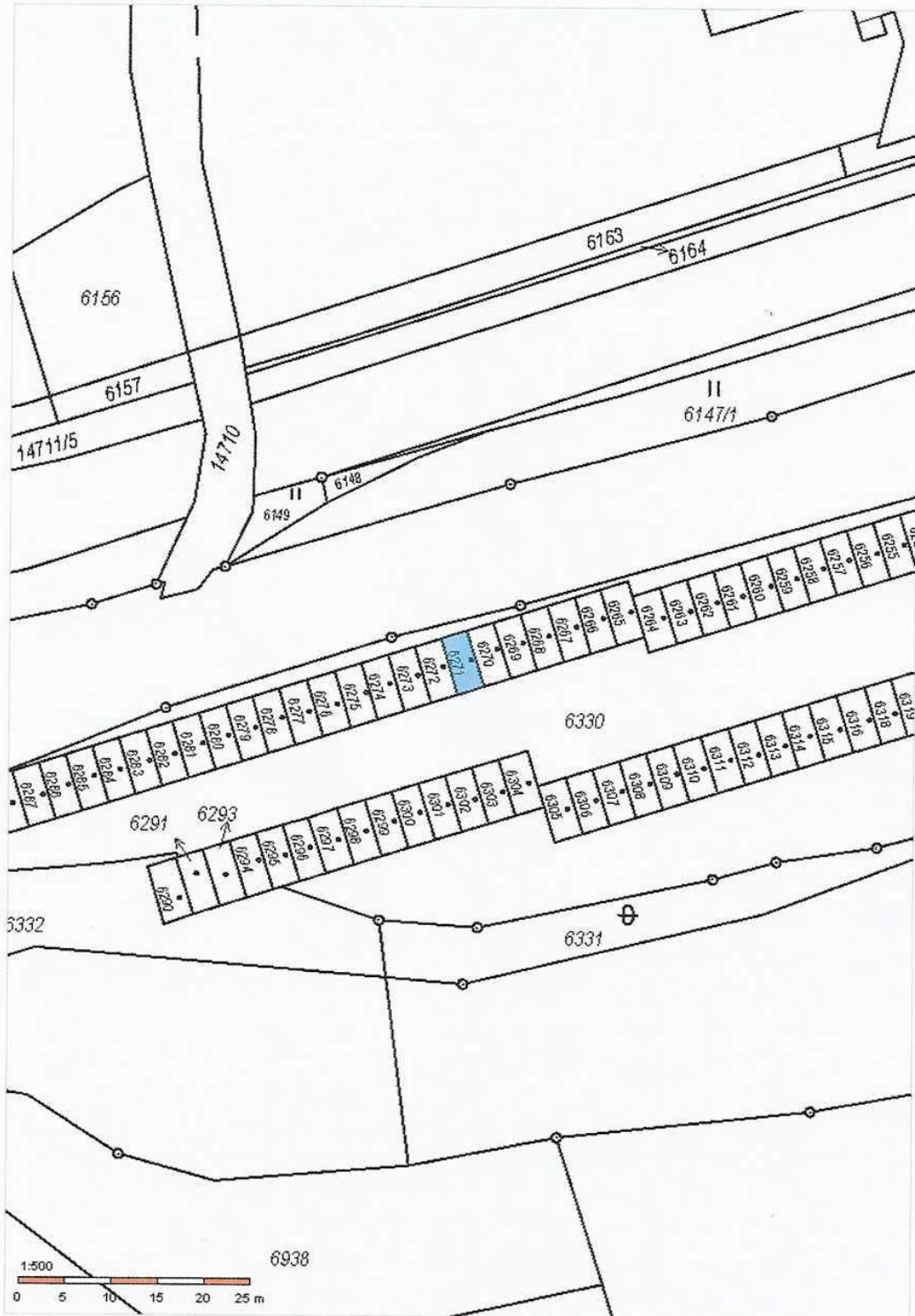
Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6602-56/2022

	počet stran A4 v příloze:
situování, ÚP	1
snímek z PM	1
výpisy z LV	2
foto	1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 09:35:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 541630 Vsetín
Kat.území: 786764 Vsetín List vlastnictví: 4094

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gondová Hana, č.p. 90, 27035 Petrovice	705808/5859	1/3
Urbanovský Vladimír, Pod Žamboškou 162, Rokytnice, 75501 Vsetín	680715/1681	1/3
Urbanovský Zdeněk, Dolní 203, 74266 Štramberk	640227/2129	1/3

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če garáž 6271, LV 10001

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v částí B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na spoluvlastnický podíl 1/3

soudní exekutor Mgr. Jan Paraska (Exekutorský úřad Most)

ve výši 26.365,-Kč včetně příslušenství a nákladů soudního jednání

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Gondová Hana, č.p. 90, 27035 Petrovice, RČ/IČO:
705808/5859

Stavba: bez čp/če na parc. 6271

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 130 EX-5187/2012 -13/E. (23 EXE 1884/2012-9) ze dne 16.11.2012. Právní moc ke dni 03.12.2012.

Z-7238/2012-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Jan Paraska, Exekutorský úřad Most

Povinnost k

Gondová Hana, č.p. 90, 27035 Petrovice, RČ/IČO:
705808/5859

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 23 EXE-1884/2012 -9 Os v Rakovníku ze dne 30.10.2012; uloženo na prac. Rakovník

Z-8045/2012-212

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl 1/3

soudní exekutor JUDr. Jan Paraska (Exekutorský úřad Most)

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 09:35:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 541630 Vsetín
Kat.území: 786764 Vsetín List vlastnictví: 4094
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Gondová Hana, č.p. 90, 27035 Petrovice, RČ/IČO:
705808/5859
Stavba: bez čp/če na parc. 6271

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 130 EX-5187/2012 -13/E (23 EXE
1884/2012-9) ze dne 16.11.2012. Právní moc ke dni 03.12.2012.
Z-7238/2012-810

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

Povinnost k

Gondová Hana, č.p. 90, 27035 Petrovice, RČ/IČO:
705808/5859

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 61-INS 1441/2014 -A-11. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.01.2015 08:54:34. Zápis proveden dne 28.01.2015;
uloženo na prac. Rakovník

Z-289/2015-212

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okr. soud v Novém Jičíně 15 D-978/2008 -36 ze
dne 26.11.2008. Právní moc ke dni 23.12.2008.

Z-117/2009-810

Pro: Urbanovský Vladimír, Pod Žamboškou 162, Rokytnice, 75501
Vsetín
Urbanovský Zdeněk, Dolní 203, 74266 Štramberk
Gondová Hana, č.p. 90, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 680715/1681
640227/2129
705808/5859

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.03.2022 09:40:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.
strana 2

