

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6840-61/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st.272 jehož součástí je stavba objektu občanského vybavení č.p.234, pozemku parc. č. st.284 jehož součástí je stavba č.e. objektu rodinné rekreace a pozemků uvedených v příloze to vše v obci Břestek, okres Uherské Hradiště a katastrálním území Břestek

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: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6840

OBVYKLÁ CENA

18 000 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.4.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 28.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 1138 v k.ú. a obci Břestek

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dobrovolné dražby

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2024 za přítomnosti znalce a nájemce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.1138 ze dne 19.4..2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majtkové, 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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

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 věcné hodnoty

Věcná 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. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Břestek, k.ú. Břestek
Adresa nemovité věci: Břestek 234, 687 08 Břestek

Vlastnické a evidenční údaje

Bc. Monika Andrýsková, Mánesova 867, 686 01 Uherské Hradiště, LV: 1138, podíl: 1 / 3
Mgr. Kateřina Šimíčková, Slovácká 1713, 686 01 Uherské Hradiště, LV: 1138, podíl: 1 / 3
Radovan Mikula, Zlechov 216, 687 10 Zlechov, LV: 1138, podíl: 1 / 3

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky a výše uvedených podkladů.

Místopis

Obec Břestek na Z okraji okresu Uherské Hradiště asi 8 km od Uherského Hradiště. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Napojení na okolní města pouze autobusovou dopravou. Oceňovaný objekt „ penzion Pod Břestskou skálou ” se nachází na Z okraji obce na samotě asi 2 km od jejího středu - viz. situace v příloze

Situace

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

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

„ penzion Pod Břestskou skálou” č.p. 234

První stavbou v okolí Břestické skaly byl srub skautského oddílu z Uherského Hradiště, postaven v roce 1933. O pár let později byl položen základní stavební kámen penzionu a restaurace Pod Břestickou skalou. Postupně se místo stalo vyhledávaným cílem veřejnosti v turisticky velmi zajímavé lokalitě mezi Starým Městem, poutním místem Velehrad, hradem Buchlov a zámek Buchlovice. Objekt byl postupně modernizován a rekonstruován až do současné podoby. Poslední kompletní rekonstrukce proběhla v posledních 5 letech. V současné době nabízí restaurace s venkovní terasou celkem 90 míst u stolu, podkrovní ubytovací část potom ubytování v 10 podkrovních pokojích. Celková kapacita je 21 osob. K dispozici jsou také 3 přistýlky. Součástí každého pokoje je koupelna s toaletou, šatní skříň, lednice a wifi připojení. Čtyři pokoje mají venkovní balkon.

Dispozičně je v I.NP řešena restaurace s výčepem, barem a centrální kuchyní, v částečném podsklepení jsou skladové prostory, v přístavené části je potom kotelna a další skladové prostory. V podkroví objektu jsou jednotlivé pokoje. Na restauraci navazuje venkovní kryté posezení.

Příslušenství objektu tvoří nedokončený objekt na pozemku p.č.284, který má v budoucnu sloužit jako zázemí (WC a bufet) pro turisty a cykloturisty a venkovní úpravy - viz. foto v příloze.

Areál má vlastní zdroj pitné vody - dva vrty s napojením na centrální zásobník a vlastní ČOV do které jsou svedeny odpadní vody z celého areálu.

Vlastní objekt ve výborném ST stavu po kompletní rekonstrukci. Zdivo v tlo. do 50 cm, stropy s rovným omítaným podhledem v části dřevěné trámové s viditelnými trámy, sedlový krov a pálená tašková krytina, klempířské konstrukce z Cu plechu, vnitřní štukové omítky, doplněné o keramické obklady v části obklad dřevem, v podkroví SDK. Betonové podlahy a keramické dlažby v I.NP a v podkroví. Dřevěná euro okna, dřevěné dveře do obložkových a kovových zárubní. Betonové schodiště do podkroví.

Kompletní standartní rozvody zdravotnické a standartní zařizovací předměty - umyvadla, sprchové kouty, splachovací závěsné WC. V kuchyni I.NP kompletní standartní vybavení. Rozvody 400/240 V, vytápění kotly na TP (dřevoplyn) se zásobníkem topné vody , standartní rozvody v Cu trubkách a otopné panely. Příprava TUV kombinovaným boilerem.

Areál „pod Břestskou skálou” má výbornou polohu co do dostupnosti okolních turisticky zajímavých míst. Jedná se zejména o hrad Buchlov a zámek Buchlovice, poutní místo Velehrad, slovanské hradiště archeoskanzen Modrá nebo města Uherské Hradiště a Staré Město. V zimním období je hojně navštěvovaný lyžařská areál Stupava, vzdálený asi 15 km.

Zpředložených podkladů (SÚP obce) je rovněž zřejmé, že pod oceňovaným areál je v plánu vybudování soustavy vodních nádrží, které budou sloužit k rekreačním účelům. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem má a v budoucnu dále bude mít areál rozvojový potenciál.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Výše nájemného: 60 000,- Kč měsíčně

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. provozní objekt na p.č.st.272

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. provozní objekt na p.č.st.272

4. Výnosová hodnota

- 4.1. výnosová hodnota

5. Hodnota pozemků

- 5.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na p.č.st.272

Věcná hodnota dle THU

Zdivo v tlo. do 50 cm, stropy s rovným omítaným podhledem v části dřevěné trámové s viditelnými trámy, sedlový krov a pálená tašková krytina, klempířské konstrukce z Cu plechu, vnitřní štukové omítky, doplněné o keramické obklady v části obklad dřevem, v podkroví SDK. Betonové podlahy a keramické dlažby v I.NP a v podkroví. Dřevěná euro okna, dřevěné dveře do obložkových a kovových zárubní. Betonové schodiště do podkroví.

Kompletní standartní rozvody zdravotnické a standartní zařizovací předměty - umyvadla, sprchové kouty, splachovací závěsné WC. V kuchyni I.NP kompletní standartní vybavení. Rozvody 400/240 V, vytápění kotly na TP (dřevoplyn) se zásobníkem topné vody , standartní rozvody v Cu trubkách a otopné panely. Příprava TUV kombinovaným boilerem.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		
	60,00*0,5 =	30,00 m ²
I.NP		
	204,00*0,8 =	163,20 m ²
I.NP přístavba		
	96,00*0,50 =	48,00 m ²
podkroví		
	204,00*0,7 =	142,80 m ²
		384,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	12,00*5,00 =	60,00	2,30 m
I.NP	17,00*12,00 =	204,00	3,00 m
I.NP přístavba	16,00*6,00 =	96,00	3,00 m
podkroví	17,00*12,00 =	204,00	2,70 m
		564,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

PP spodní část	60,00*2,30 =	138,00
NP vrchní část	204,00*3,00+96,00*3,00 =	900,00
Z zastřešení	204,00*3,50/2 =	357,00

Obestavěný prostor - celkem:

1 395,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky a pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 50 cm
3. Stropy	keramické
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
8. Úprava vnějších povrchů	obklady dřevěné
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, dřevěný povrch
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná EURO
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední, zplynovací kotel na dřevo
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky kuchyní
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	rozvody STA,SLP, EZS a EPS standartní
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	10 000 Kč/m ³
Množství	1 395,00 m ³
Reprodukční cena	13 950 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	850 950	850 950	6,21
2. Svislé konstrukce	15,30	2 134 350	2 134 350	15,56
3. Stropy	8,10	1 129 950	1 129 950	8,24
4. Krov, střecha	6,20	864 900	864 900	6,31
5. Krytiny střech	2,90	404 550	404 550	2,95
6. Klempířské konstrukce	0,60	83 700	83 700	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	1 018 350	1 018 350	7,43
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	460 350	230 175	1,68

8. Úprava vnějších povrchů	3,30	460 350	230 175	1,68
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	446 400	446 400	3,26
10. Schody	2,70	376 650	376 650	2,75
11. Dveře	3,70	516 150	516 150	3,76
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	809 100	809 100	5,90
14. Povrchy podlah	3,30	460 350	460 350	3,36
15. Vytápění	4,80	669 600	669 600	4,88
16. Elektroinstalace	5,90	823 050	823 050	6,00
17. Bleskosvod	0,30	41 850	41 850	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	446 400	446 400	3,26
19. Vnitřní kanalizace	3,10	432 450	432 450	3,15
20. Vnitřní plynovod	0,40	55 800	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,00	279 000	279 000	2,03
22. Vybavení kuchyní	1,90	265 050	265 050	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	585 900	585 900	4,27
24. Výtahy	1,30	181 350	0	0,00
25. Ostatní	4,40	613 800	613 800	4,48
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			13 712 850 Kč	
Množství			1 395,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 830 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	204
Užitná plocha (UP)	[m ²]	384
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 395,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 830
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 830
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	13 712 850
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	10
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 970 280

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Vedlejší nedokončená stavba zázemí pro turisty na pozemku p.č.st.284, dva vrty s rozvodem pitné vody a zásobníkem, rozvody kanalizace s napojením na ČOV, venkovní přístřešek, zpevněné plochy a venkovní úpravy (hřiště a prvky drobné venkovní architektury)

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	10 970 280,00
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	2 194 056,00

3. Porovnávací hodnota

3.1. provozní objekt na p.č.st.272

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je propočtena ze stávající nabídky RK. P

Užitná plocha:	384,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 395,00 m ³
Zastavěná plocha:	204,00 m ²
Plocha pozemku:	8 700,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	penzion Vápenice			
Popis:	Prodej ubytovacího zařízení 832 m ² Vápenice, okres Uherské Hradiště 25 990 000 Kč (31 238 Kč za m ²) k prodeji rodinný penzion s restaurací – Mikulčin vrch v chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty na moravskoslovenské hranici. Pozemek je o rozloze 12.800 m ² se zastavěnou plochou 412 m ² s parkovacím stáním cca 50 míst. Kolaudace penzionu proběhla v roce 2005. Ubytovací kapacita celého penzionu je 5 apartmánů s 11 lůžky s možností přistýlek. Každý apartmán je prostorný a skládá se z obývací části, ložnice a koupelny. Součástí je i vybavená kuchyně a privátní wellness s whirlpoolem a saunou. Z venkovní části areálu je krásná oplocená zahrada s terasou, posezením, venkovním bazénem a dětským hřištěm. U penzionu je vlastní studna a vodárna, která je velkou výhodou a je součástí prodeje. U penzionu je vlastní studna a vodárna, která je velkou výhodou a je součástí prodeje včetně 5 chatek, které jsou u areálu penzionu. Každá dřevěná chata má vlastní sociální zařízení, obývací část, pokoj s 4 až 5 lůžky.			
Pozemek:	12 800,00 m ²			
Užitná plocha:	832,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál			1,00	
K3 Poloha - v lepší dostupnější lokalitě			1,40	
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost ale s rozvojovým potenciálem			1,05	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v lepší dostupnější lokalitě; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost ale s rozvojovým potenciálem;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
26 000 000	832,00	31 250	1,32	41 250



Název:	penzion Salaš			
Popis:	Prodej ubytovacího zařízení 320 m ² Salaš, okres Uherské Hradiště 10 000 000 Kč (31 250 Kč za m ²) Penzion s rybníkem a s restaurací. Penzion Salaš se nachází v srdci Slovácka, nachází se u Uherského Hradiště. V penzionu najdeme dva soukromé byty, 1x dvoulůžkový pokoj, 2x třílůžkový a jeden pětilůžkový pokoj. Pokoje jsou vytápěny			

elektrickými radiátory. Dále jsou tu rozestavěné 4 další pokoje + jeden velký apartmán. K penzionu patří ještě dílna, která se pronajímá. Hospoda s restaurací má ve vnitřních prostorách kapacitu až 40 lidí a venkovní posezení je zde až pro 100 lidí. Ve sklepě najdeme dostatečné zázemí, jelikož jsou zde velké skladovací prostory. Největší výhodou je tu rybník, který dodává skvělou atmosféru tomuto místu. Perfektní místo pro akce, svatby a rybářské závody.

Užitná plocha: 320,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál	1,00
K3 Poloha - v poněkud lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - s podstatně větším pozemkem	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál ale s rozvojovým potenciálem	1,05



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v poněkud lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - s podstatně větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál ale s rozvojovým potenciálem;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 000 000	320,00	31 250	1,47	45 938

Název: penzion Čecher

Popis: Prodej ubytovacího zařízení 460 m² Rusava, okres Kroměříž
39 900 000 Kč (7 487 Kč za m²)

Objekt prošel od roku 2019 rekonstrukcí exteriéru (byl dostavěný venkovní altánek, prodejní stánek a dětské hřiště) i interiéru, což zahrnovalo i nové odpady, podlahy, omítky, vytápění, solární panely, vyvločkování krbu atd. Po rekonstrukci jsou všechny pokoje, restaurace s kuchyní, bar, salónek, vinárna i sauna. V roce 2023 byla dokončena kompletní rekonstrukce střechy a nové je také technické zázemí pro celý objekt. Celý pozemek byl nově oplocen včetně vjezdové brány a na pozemku je nová studna.

Penzion Koliba Čecher je velice oblíbeným místem a nachází se v krásné lokalitě. V jeho blízkosti je letní koupaliště i lyžařský svah. Objekt má 12 pokojů pro cca 30 lidí. Kapacita restaurace je 40 lidí, salónku 40 lidí a kapacita venkovního posezení je 115 lidí.

Pozemek: 5 329,00 m²

Užitná plocha: 460,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,80
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost s rozvojovým	



potenciálem 1,05

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost s rozvojovým potenciálem;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
40 000 000	460,00	86 957	0,67	58 261

Název: ubytovací zařízení Tesák

Popis: Prodej ubytovacího zařízení 630 m² Chvalčov, okres Kroměříž
7 790 000 Kč (12 365 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce rekreační chatu Čerňava. Chata leží v přírodní rezervaci Tesák v samém středu Hostýnských vrchů v okrese Kroměříž.

Na užitné ploše přesahující 630 m² v klidné, turisticky vyhledávané lokalitě nabízí jedinečný potenciál pro podnikání.

Užitná plocha: 630,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,80
K4 Provedení a vybavení - v podstatně lepším provedení a ST stavu	1,70
K5 Celkový stav	1,70
K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemek	1,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost s rozvojovým potenciálem	1,05



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podstatně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost s rozvojovým potenciálem;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 790 000	630,00	12 365	3,71	45 874

Název: ubytovací zařízení

Popis: Prodej ubytovacího zařízení 616 m² Prostřední Bečva, okres Vsetín
14 000 000 Kč (22 727 Kč za m²)

k prodeji rekreační areál "KOTOUČ" v klidné lokalitě obce Prostřední Bečva. Areál je vhodný k investičnímu záměru, kde je možnost dostavby dalších ubytovacích kapacit. Celý areál se nachází na pozemku o výměře 8 964 m² jehož součástí jsou 4 budovy - chatka na ubytování je plně funkční (pro 5 osob), budova/chata (technické zázemí pro bazén), srub s využitím, jako sklad. V hlavní budově je umístěna restaurace, kuchyň, jídelna, byt správce a 2x apartmán na ubytování. Všechny budovy mají svoje č.e. V areálu je bazén, který má vlastní necirkulační úpravnu vody. Je vybudován jako víceúčelová nádrž. Není dlouhodobě využíván. Některé chaty, které byly součástí areálu byli již v minulosti prodány jednotlivě. Dispozičně je hlavní budova řešena takto :

V suterénu budovy se nachází sauna, ochlazovací bazének, odpočívárna, umývárna,

WC, sprchy, společenská místnost, bar, několik skladů potravin a lahví, kotelna, uhelna.

V přízemí je umístěna restaurace s barem pro cca 40 hostů, jídelna, sociální zázemí, šatny a WC pro zaměstnance a plně vybavena kuchyň se skladem. V patře se nachází byt pro správce o velikosti 3+1 a výměrou cca 90 m². Dále je zde kancelář a 2x apartmán o dispozici 1+1 s balkónem a sociálním zázemím. Objekt je napojen na elektro, voda je obecní, odpad je řešen ČOV a topení je na tuhá paliva. Plyn je na hranici pozemku.

Pozemek: 8 964,00 m²

Užitná plocha: 616,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný areál	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,30
K5 Celkový stav	1,30
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost s rozvojovým potenciálem	1,05



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný areál; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost s rozvojovým potenciálem;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 000 000	616,00	22 727	1,76	40 000

Minimální jednotková porovnávací cena	40 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 265 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 261 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	46 265 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	384,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	17 765 760 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Stávající nájemné:: 60 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
----	---------------	---------	----------------------------------	--------------------------------	------------------	----------------	-----------------

1.Obytné prostory	60 000	720 000	6,00
Celkový výnos za rok:		720 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	13 712 850
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	720 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	720 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	13 713
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	68 564
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	87 277
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	632 723
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	10 545 383

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky dle soupis v příloze **Obvyklá cena v místě a čase vzhledem k výměře v průměru: 500,- Kč/m²**

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemky stavební v okolí			
Popis:	Obvyklá cena podobných stavebních pozemků se pohybuje kolem 500,- Kč/m ²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
500	1	500,00	1,00	500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.272	298	500,00		149 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.284	64	500,00		32 000
trvalý travní porost	916/3	507	500,00		253 500
trvalý travní porost	916/5	316	500,00		158 000
trvalý travní porost	916/7	603	500,00		301 500
trvalý travní porost	916/8	505	500,00		252 500
trvalý travní porost	920/1	3 969	500,00		1 984 500
ostatní plocha	920/3	198	500,00		99 000
ostatní plocha	920/4	735	500,00		367 500
ostatní plocha	920/7	301	500,00		150 500
ostatní plocha	2914	26	500,00		13 000
ostatní plocha	2446/16	197	500,00		98 500
ostatní plocha	2607/1	156	500,00		78 000
trvalý travní porost	916/6	490	500,00		245 000
ostatní plocha	2587/51	304	500,00		152 000
Celková výměra pozemků		8 669	Hodnota pozemků celkem		4 334 500

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na p.č.st.272 10 970 280,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy 2 194 056,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. provozní objekt na p.č.st.272 17 765 760,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota 10 545 383,- Kč

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky 4 334 500,- Kč

Porovnávací hodnota	17 765 760 Kč
Výnosová hodnota	10 545 383 Kč
Věcná hodnota	17 498 836 Kč
z toho hodnota pozemku	4 334 500 Kč

Obvyklá cena	18 000 000 Kč
slovy: osmnáct milionů Kč	

Silné stránky

- dostatečně velká výměra pozemků
- objekt ve výborném ST stavu
- možnost rozšíření areálu

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 1138 v k.ú. Břestech by se mohla pohybovat kolem 18 mil. Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocení v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 1138 v k.ú. a obci Břestek

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 1138 v k.ú. Břestech by se mohla pohybovat kolem 18 mil. Kč

Obvyklá cena	18 000 000 Kč
slovy: osmnáct milionů Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	4
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	2
	1



pohled od JV



pohled od J



venkovní altán



rozestavěný objekt pro turisty na p.č.st.284



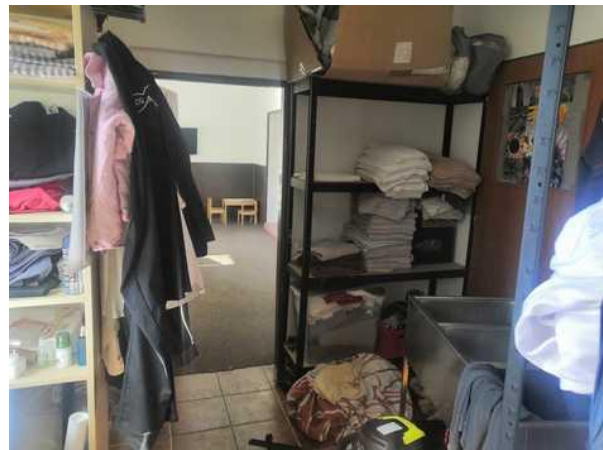
dětské hřiště na pozemku p.č.2914 a 920/7



prvky venkovní zahr. architektury



kotelna objektu



sklady v I.PP



restaurace v I.NP



WC v I.NP



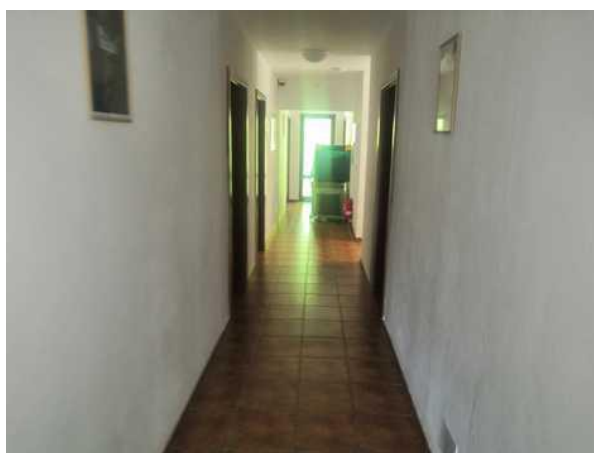
prostory kuchyně v I.NP



sprchový kout pokojů v podkroví



pokoje v podkroví



centrální chodba v podkroví se vstupy do pokojů



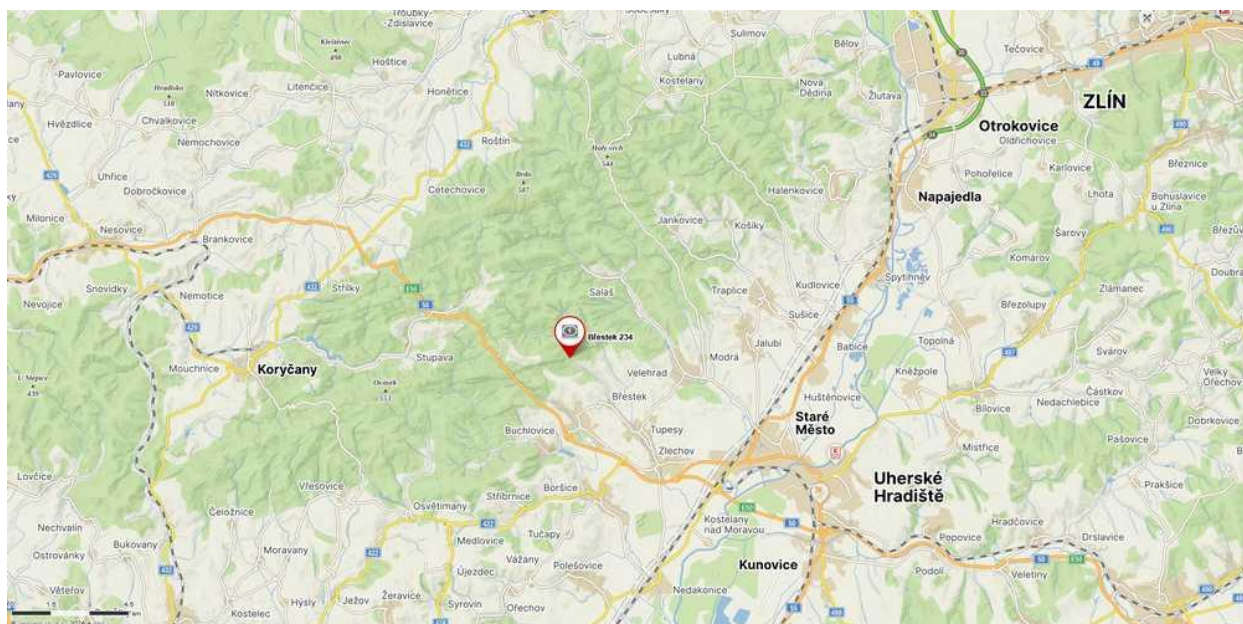
přístřešek u hlavní budovy

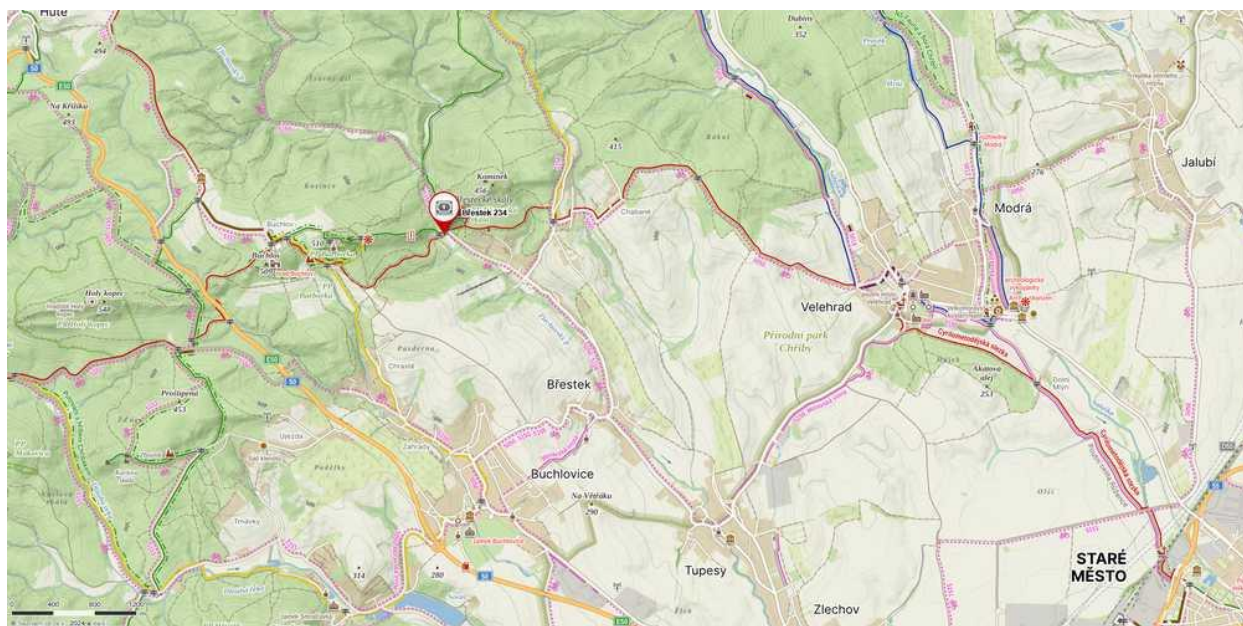


pozemky p.č.916/6-907/5













VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2024 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592072 Břestek
 at.území: 613801 Břestek List vlastnictví: 1138
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Andrýsková Monika Bc., Mánesova 867, 68601 Uherské Hradiště	976111/5012	1/3
Míkula Radovan, č.p. 216, 68710 Zlechov	971111/5007	1/3
Šimíčková Kateřina Mgr., Slovácká 1713, Mařatice, 68601 Uherské Hradiště	906211/5007	1/3

<i>Nemovitosti</i>					
<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 272 *	298	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Břestek, č.p. 234, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 272					
St. 284 *	64	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Břestek, č.e. 288, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 284					
895/2	1316	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa	
895/5	715	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
896/1	744	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/1	1679	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/3	124	ostatní plocha	neplodná půda		
903/6	26	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/12	66	ostatní plocha	neplodná půda		
903/13	199	ostatní plocha	neplodná půda		
903/14	52	ostatní plocha	neplodná půda		
903/17	26	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/21	857	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/22	1157	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/23	196	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/24	92	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/25	2	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/26	30	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/27	19	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
903/32	80	ostatní plocha	neplodná půda		
903/33	111	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
 strana 1

Ing. Jaroslav Fojtů

statika stavebních konstrukcí

Soudní znalec v oboru stavebnictví – stavby obytné

ekonomika – ceny a odhady nemovitostí

Privat:Bystřice pod Hostýnem – Bílavsko 31 tel.fax. 573 381 477

Email: j.fojtu@seznam.cz

Mobil: 602 750 463

Faktura číslo: 2024-061

Dodavatel:

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Host.

IČO: 11499559
DIČ: CZ5704152201
Účet: **5132143073/0800**
ČSP a.s. Kroměříž

Odběratel:

Insolvenční kancelář Kaplan, Mlnářík a spol.
Politických vězňů 1597
110 00 Praha

IČO: 07408528
DIČ: CZ07408528

Forma úhrady:	PP		
Datum splatnosti:	15.08.2024	Dat.zd.plnění:	17.07.2024
Den odeslání faktury:	17.07.2024	Fakturováno dne:	17.07.2024
Variabilní symbol:	6836	Konstantní symbol:	308

V příloze zasílám ocenění nemovitosti č. 6836-57/2024 v k.ú.Vír.
Za provedené práce účtuji podle vyhlášky 432/2002 Sb. a § 2 zákona 526/1990 Sb. znalečné:

dohodnutá odměna	10 000,- Kč
DPH 21%	2 100,- Kč
Celkem:	12 100,- Kč

Částku 12 100,- Kč,- Kč proplatte PP na výše uvedený účet

Příloha: 2 x posudek

Změna účtu !



Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6840.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6840-61/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 28.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.