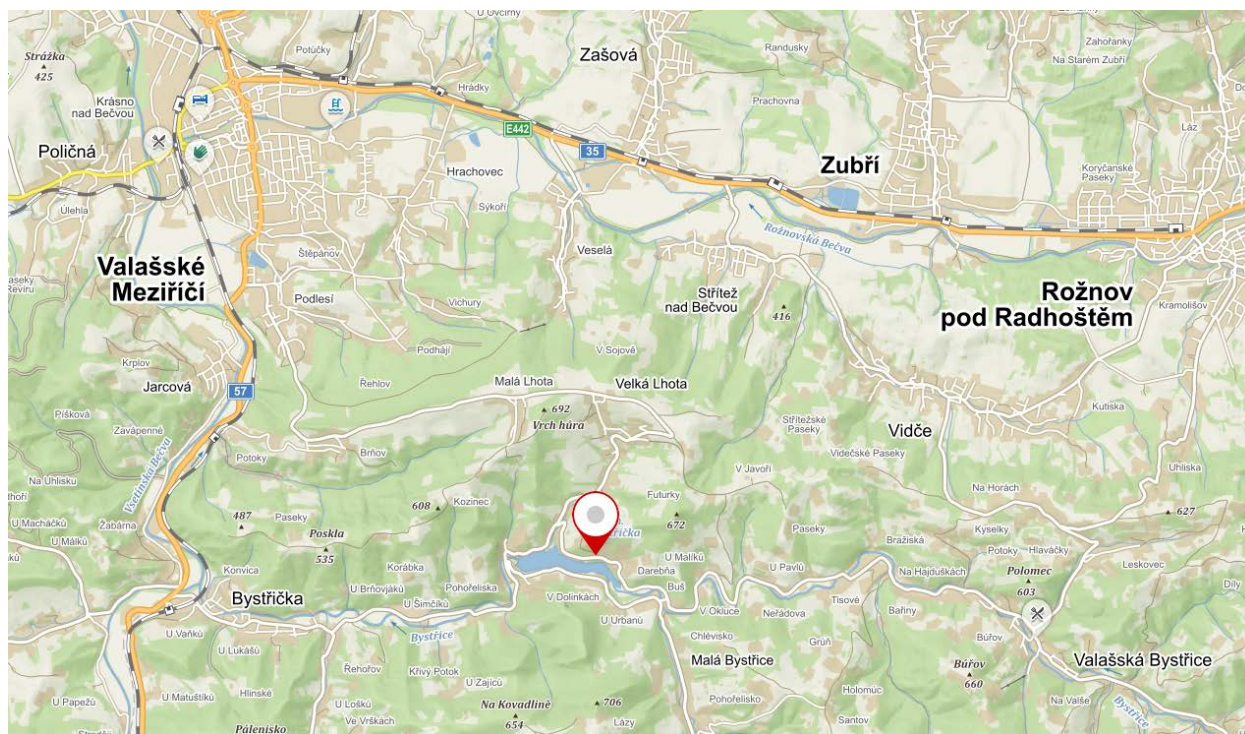


Znalecký posudek č. 6646 – 126/2018

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 156**, jehož součástí je **objekt rodinné rekreace č.e. 60**, pozemku **parcelní číslo st. 366**, jehož součástí je **stavba technického vybavení bez č.p./č.e.** a pozemků **parcelní číslo 730/47, 730/51, 730/56, 730/71 a 1122/2** v katastrálním území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obci Velká Lhota, okrese Vsetín



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Zlín

Krátká 4447

760 01 Z l í n

Usnesení č.j. 177 EX 69/18 – 81

ze dne 3. 4. 2018

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v exekučním řízení

Podle stavu ke dni 29. 5. 2018 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Tyršova 1276/9

769 01 Holešov

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli v 1 vyhotovení listinná podoba a 1x v elektronické podobě prostřednictvím DS.

V Holešově, dne 6. června 2018

Obsah:

	str.
A. Nález	
1. Znalecký úkol	3
2. Informace o nemovitých věcech	3
3. Podklady pro vypracování posudku	3
4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí	3
5. Použitá literatura	3
6. Metody ocenění	3
7. Vlastnické a evidenční údaje	4
8. Věcná břemena, závazky a omezení	4
9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko	5
10. Základní popis lokality a předmětu ocenění	5
11. Kopie katastrální mapy	6
12. Popis nemovitých věcí	6
B. Posudek	
1. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá	8
C. Rekapitulace	12
D. Přílohy	12

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutorského úřadu Zlín ze dne 3. 4. 2018. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány...“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 156 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e. 60, pozemek parcelní číslo st. 366 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 730/47 – ostatní plocha, jiná plocha, parcelní číslo 730/51 – ostatní plocha, jiná plocha, parcelní číslo 730/56 – ostatní plocha, neplodná půda, parcelní číslo 730/71 – ostatní plocha, neplodná půda a parcelní číslo 1122/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obci Velká Lhota, okresu Vsetín.

2. Informace o nemovitých věcech:

Adresa nemovitosti: 757 01 Velká Lhota, č.e. 60
Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Velká Lhota
Katastrální území: Velká Lhota u Valašského Meziříčí

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, LV č. 77 ze dne 26. 3. 2018
- 2) Nabývací titul právní účinky vkladu ke dni 2. 7. 2010

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovitě věci
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Místní šetření provedené dne 29. 5. 2018, fotodokumentace
- 5) Malý lexikon obcí 2017
- 6) Vlastní databáze nemovitostí a informace spolupracujících znalců
- 7) Informace a sdělení získané z katastrálního úřadu, realitních kanceláří a jiných subjektů

4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

Místní šetření bylo provedeno dne 29. května 2018 znalcem. Povinný byl obeslán doporučeným i obyčejným dopisem, na výzvu nereagoval. Znalci se podařilo s ním navázat telefonické spojení, povinný sdělil, že je hospitalizován v Brně a poskytl základní informace o posuzovaném celku.

5. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody ocenění:

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění)

Nejprve je provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna porovnávací cena, na základě které bude určena cena nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou upravenou cenou, určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stáří do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. V některých případech mohou být výjimečně užity i starší údaje o cenách, toto však musí být odůvodněno. Převážně u nabídkových cen je pak možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,8 – 1,2 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, dobu zveřejnění nabídky, nebo například zvláštní okolnosti prodeje – vyvolávací cena veřejné dražby atp.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 5, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze výslednou cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Ve výjimečných případech, kde není objektivně možné zjistit cenu porovnávací, může být s odůvodněním obvyklá cena vycházet z ceny zjištěné, která je jedním ze vstupů při určení obvyklé ceny nemovitých věcí i v případě, že je na trhu dostatek vzorků pro stanovení ceny věci metodou porovnání.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 77 je

***pan Bohumil František Říha, nar. dne 29. 3. 1942
trvale bytem 682 01 Medlovice 50***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 156 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1681,0 m², jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e. 60, pozemku parcelní číslo st. 366 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37,0 m², jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 730/47 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1082,0 m², parcelní číslo 730/51 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 66,0 m², parcelní číslo 730/56 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 20,0 m², parcelní číslo 730/71 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 161,0 m² a parcelní číslo 1122/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 201,0 m² v katastrálním území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obci Velká Lhota, okresu Vsetín.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnictví nevážnou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena ani jiná omezení vlastnického práva, naopak ve prospěch vlastníka parcely číslo 730/47 je zřízeno právo brání vody k pozemku parcelní číslo 730/1.

Dle kupní smlouvy ovšem inženýrské sítě, náležící ke stavbě běží, po cizích parcelách bez právního titulu:

6. **Prodávající informuje kupujícího, že část nemovitostí dle čl.I.3., a to kanalizační a vodovodní řad, se částečně nacházejí na pozemcích třetích osob, a to takto:**
- vodovodní řad na pozemcích parcela číslo 730/1, 730/53, 730/54, 729/5, 710/10, 710/58, 710/18, 710/51, 710/13, 710/12, 710/68 a 710/9.
- kanalizační řad na pozemcích parcela číslo 730/48, 730/7, 1122/1, 730/1, 730/53, 730/54, 729/4, 729/5, 710/10, 710/11, 710/9, 710/68 a 729/1, vše v k.ú. Velká Lhota u Valašského Meziříčí .
K umístění těchto staveb nezapsaných v katastru nemovitostí na pozemcích třetích osob a k zajištění přístupu k nim nejsou smluvně sjednaná věcná břemena.

Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí podléhá odvodu DPH dle platných předpisů ke dni převodu.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území se stavby nachází v oblasti se zanedbatelným rizikem povodně. Pozemky, na kterých jsou stavby umístěné, jsou svažité, se svažitostí nad 15%, sesuvy půdy zde v posledních 30-ti letech nebyly zaznamenány. Pozemky se nenachází v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v místě, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Velká Lhota u Valašského Meziříčí I. kategorie – převážně nízké radonové riziko.

10. Základní popis lokality a předmětu ocenění:

Obec

Obec Velká Lhota u Valašského Meziříčí patří administrativně pod okres Vsetín a náleží do Zlínského kraje. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Valašské Meziříčí. Obec je vzdálena přibližně patnáct kilometrů od Valašského Meziříčí i Rožnova pod Radhoštěm, od Vsetína ji dělí cca 20 km. Na katastrálním území této obce má hlášen trvalý pobyt 499 obyvatel (Malý lexikon obcí 2017).

Z občanské vybavenosti bychom v obci našli knihovnu, kostel, hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod.

Posuzované nemovité věci se nacházejí v rekreační oblasti u vodní nádrže Bystřička. Občanská vybavenost v místě není dostupná, okolní zástavbu tvoří objekty určené především pro individuální rekreaci. Z veřejných inženýrských sítí je v místě dostupná pouze elektrická energie, zdrojem vody je studna, splašky jsou svedeny kanalizací do čistírny odpadních vod na parcele číslo st. 366.

Obec Velká Lhota leží v průměrné výšce 540 metrů nad mořem, celková katastrální plocha obce činí 933 ha.

Základní popis objektů

Předmětem posouzení je objekt ve veřejném seznamu opatřen číslem evidenčním 60 a evidován jako objekt rodinné rekreace, ve skutečnosti se jedná o rozsáhlý hotelový komplex postavený v místě starého hotelu v roce 1989. Předmětem ocenění jsou pozemky o celkové výměře 3.248,0 m², stavba technického vybavení bez čísla popisného a evidenčního (čistírna odpadních vod), studna nacházející se na pozemku parcelní číslo 730/51 a parkoviště na pozemku parcelní číslo 1122/2 v obci Velká Lhota. Stavby se nacházejí na jižním okraji katastrálního území v bezprostřední blízkosti jednosměrné komunikace, která probíhá v širším kruhu kolem vodní nádrže, ke které z hotelu není zřízen přístup a dnes už ani v tomto místě není zřízená pláž. Budova sloužila pro krátkodobé ubytování hostů, převážně v letních měsících, v minulosti zde pak byly i ve zbývajících částech roku organizovány různé akce jako školení, plesy apod. Objekt č.e. 60 byl známý pod názvem „Hotel Tatranka“.

Dopravní dostupnost a parkování

Souvislé posuzované území je přístupné po účelové asfaltové komunikaci, cesta je úzká a jednosměrná, odbočkou lze dojet i nad hlavní stavbu, parkování s omezenou kapacitou je možné na pozemku ve stejném vlastnickém režimu parcelní číslo 1122/2.

Obec Velká Lhota je napojena na síť úzkých silnic, které ji spojují s okolními vesnicemi a městy. Obec je dopravně obsluhována autobusy a to sporadicky. Nejbližší zastávka autobusu je vzdálena přibližně 1,3 km od

posuzované stavby, centrum obce 1,1 km. V obci není železniční zastávka, nejbližší je v obci Bystřička, 7,2 km od posuzované stavby.

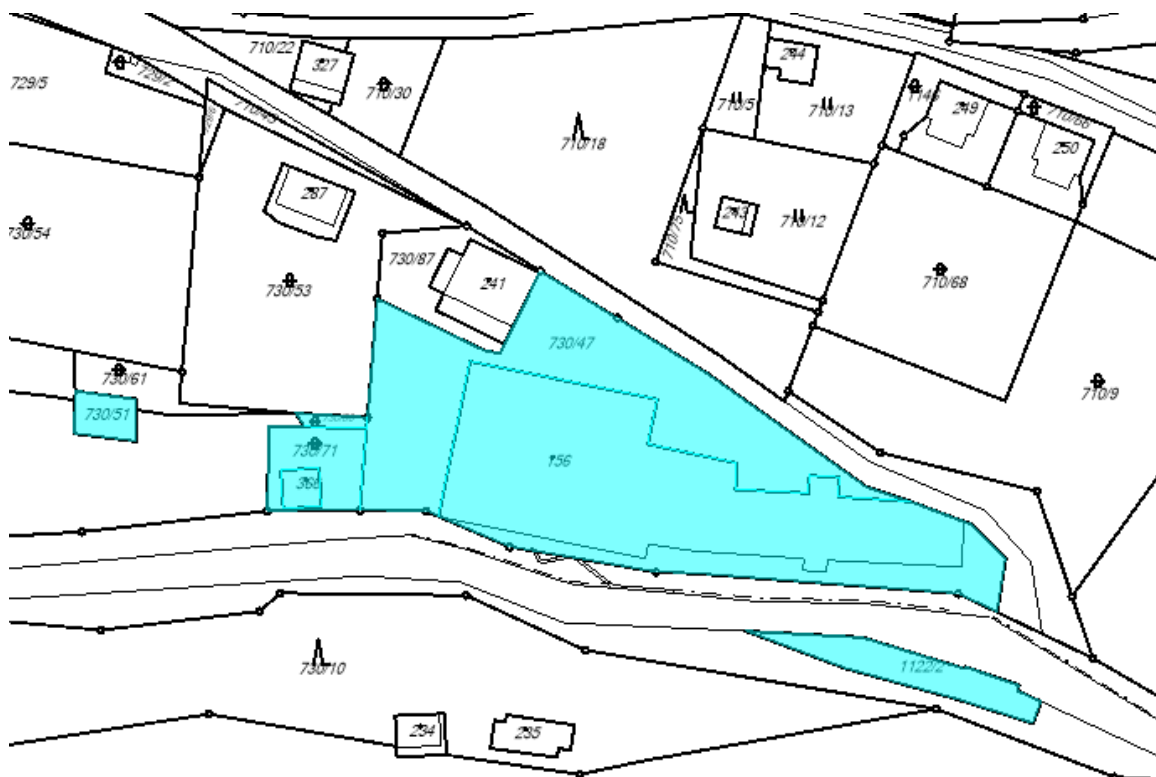
Účel využití

Nemovitě věci společně tvoří rekreační areál zaměřený na ubytování, doplněno stravováním i wellness centrem pro ubytované. Ke dni ocenění není komplex několik let užíván, je odpojen od elektřiny, stavba je opuštěná a rychle chátrá.

Pozemky

Pozemek parcelní číslo st. 156 je zcela zastavěn rozsáhlým objektem č.e. 60. Stavba technického vybavení bez č.p./č.e je umístěná na pozemku parcelní číslo st. 366 – čistírna odpadních vod. Ostatní pozemky leží těsně u stavby vyjma parcely číslo 730/51, na které na západ od objektu je zřízená studna dnes bez vybavení, parcela číslo 1122/2 je situovaná jižně od objektu za cestou a jedná se o malé zpevněné parkoviště u příjezdové cesty. V lokalitě je možnost napojení staveb a zařízení jen na veřejnou síť elektrické energie.

11. Kopie katastrální mapy:



Pozemky zapsané na LV č. 77 v katastrálním území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obci Velká Lhota, okres Vsetín.

12. Popis nemovitých věcí:

Objekt rodinné rekreace č.e. 60 na pozemku parcelní číslo st. 156 včetně příslušenství v katastrálním území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obci Velká Lhota, okres Vsetín

Historie a základní popis stavby:

Předmětem ocenění je dle evidence objekt rodinné rekreace, ve skutečnosti se jedná o rozsáhlý hotelový komplex známý v místě pod názvem „Hotel Tatranka“, který v roce 1989 uvedly do užívání dva státní podniky, po privatizaci byly budovy vlastnický sjednoceny, provozně propojeny byly vždy.

Stavba z více vzájemně provozně propojených celků obsahovala cca 33 dvoulůžkových pokojů z části s vlastním sociálním zázemím a většinou s lodžii, restauraci s kuchyní, bary, venkovní bufet přístupný široké veřejnosti s posezením na terase, v nejnižším podlaží byly prostory ze severní strany stavby ponořené v terénu koncipované jako kryt, pro hotelové hosty pak v suterénu bylo zřízené relaxační centrum se saunou. Suterén rovněž obsahoval sklady, provozní místnosti, zázemí zaměstnanců.

Jedná se o převážně třípodlažní budovu, nejnižší podlaží je ze severní strany zapuštěno v terénu, zastřešenou nízkým sedlovým krovem, bez možnosti využití podkroví.

Konstrukční řešení stavby:

Objekt je založen na základech ze železobetonu, s izolací proti zemní vlhkosti, která není již zcela funkční. Svislé konstrukce jsou v prvním nadzemním podlaží především betonové a nadstandardních tloušťek, další podlaží jsou vyžděná, stropy montované žb, schodiště montovaná, obložená umělým mramorem. Vnitřní prostory jsou rozděleny zděnými příčkami, Střecha je nízká sedlová, tvořená dřevěnými prvky, krytina plech, opatřena bleskosvodem. Klempířské konstrukce kompletní, ve značné části nefunkční.

Výplně otvorů tvoří původní dřevěná zdvojená okna, částečně poškozená, nepřiléhající, některé skelné výplně jsou rozbité. Dveře v obalu stavby hliníkové nebo dřevěné, vnitřní dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty. Vnitřní povrchy stěn jsou převážně opatřeny omítkami, obklady bělinové – dobové bílé obkladačky morálně dožité najdeme je v kuchyních, technických prostorech, v sociálních zázemích. Některé společné prostory jsou obloženy dřevem. Nášlapné vrstvy podlah jsou různorodé od cementového potěru v technických prostorech před dobové dlažby, mramorové desky ve společných prostorech přes koberce v pokojích.

Stavba byla napojena na elektrickou energii, rozvody 230/400 V, po roce 2010 zde byl zjištěn černý odběr, objekt je odpojen, a tedy několik let nic není funkční, je přerušena dodávka vody ze studny, ČOV není funkční, ač dle sdělení vlastníka kanalizace ústí do čistírny, která je položená i v cizích parcelách, sváděla odpadní vodu do ČOV i z jiných staveb. Zdroj vody – studna kopaná, oplocení poškozeno, voda neprověřená, do stavby bez elektrické energie není dováděná. Dle sdělení vlastníka je kuchyně plně vybavená, nebylo možno prověřit, sporáky v kuchyni byly zásobovány pomocí propanbutanových bomb, které v budově nejsou. Systém vytápění ústřední, teplovodní, zdrojem tepla v objektu byl kotel na tuhá paliva, vše je pravděpodobně nefunkční a není zřejmé, zda se ve stavbě vůbec vybavení nachází.

Stavba původně sloužila jako závodní rekreační středisko dvou podniků, po privatizaci cca 10 let ještě byla funkční, oblíbenost lokality – vodní nádrže Bystřička – začala klesat v době, kdy zde platily různé zákazy a kdy vlastníci nádrže, která leží na katastrech tří obcí, nedokázali dojít ke shodě o provozu lokality. Dnes jsou pláže, v minulosti lemující břehy nádrže, zarosteny náletovými křovinami, nepřístupné nejenom díky strmým srázům a zaniklým přístupovým chodníkům, ale i díky vlastnickým vztahům, kdy chatari, kteří mají své pozemky na lemu nádrže, neumožňují okolajdoucím přístup k vodní hladině. Samotná posuzovaná stavba neleží u břehu, ale až za přístupovou komunikací, bez přístupu k vodě, a to ani právního ani reálného. Objekty u hráze typu penzion, poskytující jednoduché ubytování a restaurační služby, které jako poslední odolávají nepříznivým vlivům, jež zničily toto dříve živé a oblíbené rekreační místo, jsou buď prázdné, nebo na prodej. A tak Hotel Klenov je dlouhodobě prázdný a znovu na prodej, Restaurace u Mokrošů s chatkami je rovněž nabízená na trhu, ač nějaký provoz je zde stále udržován (viz. níže)

Objekty technické infrastruktury:

Posuzovaná budova není napojená na elektrickou energii. Zdrojem vody byla studna. Kanalizace je svedena do ČOV, žádný s objektu infrastruktury není činný.

Příslušenství stavby:

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy v okolí objektu - chodníky, venkovní přístupové schodiště či ocelové schodiště na terasu u bývalého bufetu, parkoviště pro ubytované.

B. Posudek:

1. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

Předmětem ocenění je stavba „Hotelu Tatranka“ rozsáhlého komplexu dlouhodobě opuštěného na území obce Velká Lhota, okres Vsetín, kterou v roce 2010 současný vlastník nabyl za 2,5 mil. Kč. Za období posledních osmi let do stavby neinvestoval, do doby, než byl ve stavbě zjištěn černý odběr elektrické energie objekt sporadicky a částečně užíval. Více jak rok ve stavbě nebyl. Původní ubytovací kapacita objektu činí 66 lůžek, které byly doplněny restaurací s kuchyní, barem, wellness centrem, byl zde venkovní bufet s terasou pro širokou veřejnost. Příslušenství stavby tvoří také čistírna odpadních vod, která je z důvodů chybějící kanalizace v místě nutností pro všechny stavby. Zdrojem pitné vody byla kopaná studna s právem jímání vody na cizím pozemku. Po tom, co je odpojena elektrina nelze prověřit funkčnost žádného z těchto zařízení.

Analýza trhu:

Předmětem posouzení je největší hotel u vodní nádrže Bystřička, kolem které dnes jsou aktivně užívané především malé soukromé rekreační chatky, několik z nich je užíváno nájemním způsobem – krátkodobé letní pobyty. V okolí nádrže, u hráze, najdeme druhý největší hotel v místě, rovněž zeje prázdnotou a je zdevastován, nyní opět na prodej, ač naposledy změnil vlastníka v roce 2015. Na prodej je i další restaurace s ubytováním v chatkách rovněž u hráze nádrže Bystřička.

Uskutečněné prodeje obdobných objektů a nabídky v místě:

Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 5. 8. 2015

Číslo řízení: V-3894/2015-810

Popis: Uskutečněný prodej Hotelu Klenov u hráze vodní nádrže Bystřička. Stavba dlouhodobě opuštěná je v podobném stavu, jako objekt posuzovaný, celková plocha prodaných pozemků 4.814,0 m².

Aktuální inzerce: Nabízíme k prodeji hotel Klenov v bezprostřední blízkosti přehrady Bystřička, která se nachází v malebném údolí a je lemována okolními lesy. Hotel Klenov stojí v Bystřičce od roku 1930. Původní hotel zdobil jeden výklenek s kopulí od severu. Na konci třicátých let přibyla přístavba směrem na východ a také další výklenek s kopulí. Vyhlášený hotel byl svého času vyhledávanou destinací a dějištěm řady společenských událostí a zábav. Dnes je již hotel několik let mimo provoz a hledá nového investora, který by pozvedl zpět jeho zašlou slávu. Hotel Klenov se rozkládá na zastavěné ploše 544 m² a prodává se spolu s okolními pozemky o celkové rozloze přes 4000 m². Jedná se o cihlovou stavbu s betonovými základy. Budova se skládá ze 2 částí – restaurační a samotné budovy hotelu, restaurační část je dvoupodlažní, zastřešená valbovou střechou, část samotného hotelu je podsklepená, čtyřpodlažní s valbovou střechou. Kapacita hotelu v době provozu byla 80 lůžek. Vedle hotelu se nachází parkoviště. Cena, za kterou po třiletém vlastnictví je soubor nabízen není známa ani realitní kanceláři, která soubor nabízí.

Celková cena: 1.400.000,00 Kč

Jednotková cena prodávaných pozemků: 290,00 Kč/m²

Foto:





pozemky prodané v roce 2015 se stavbou hotelu

Vyhodnocení míry shody: Jedná se o hotel u hráze o zastavěné ploše 593,0 m² s větší plochou pozemků, část plochy ale není užívaná v jednotném funkčním celku se stavbou. Velmi dobrý přístup k vodě. Objekt je mnohem lépe dopravně dostupný, parkování možné na pozemku. Technický stav tohoto objektu je stejný, stavba dlouhodobě opuštěná, ani po prodeji nový vlastník zde neinvestoval. Objekt je znovu nabízen k prodeji.

Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 5 - totožný stav)					
Lokalita, přístup	Technický stav	Stáří prodeje	Plocha pozemků	Velikost objektu	Míra shody
3	5	3	5	4	4

Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 2010

Popis: Současný vlastník koupil hotel v roce 2010 za 2.500.000,00 Kč, v době nabytí činila celková plocha pozemků 3.856,0 m².

Celková cena: 2.500.000,00 Kč

Jednotková cena prodávaných pozemků: 648,34 Kč/m²

Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 5 - totožný stav)					
Lokalita, přístup	Technický stav	Stáří prodeje	Plocha pozemků	Velikost objektu	Míra shody
5	4	2	5	5	4,2

Nabídka č. 1

Místo zveřejnění: s reality

datum zveřejnění: 21.5.2018

Popis: Nabídka prodeje funkčního většího zařízení u vodní nádrže Bystřička. Prodej stylové restaurace - U MOKROŠŮ a prodej chat s ubytováním v obci Bystřička, která se nachází přímo u hráze přehrady Bystřička. Součástí prodeje je také velká terasa, kde se nachází podium, samostatné WC a prodejní stánek, sportovní hřiště - plážový volejbal. Za restaurací se nachází pět chat (nyní v provozu jen dvě) a přilehlé pozemky. Restaurace je nyní v plném provozu, je zde kapacita 90 -100 osob uvnitř a dalších cca 80 míst na venkovní zahrádce, u které je velké dětské hřiště a mnoho dalších míst na terase, kde je možnost konání venkovního posezení s hudbou, atd. Vytápění je zde řešeno krbem a kotlem na tuhá paliva, voda je z vlastní studny. Ohřev teplé vody je napojen na plyn, ale také na kotel.

Požadovaná cena: 6.500.000,00 Kč

Jednotková cena požadovaná za pozemky: 4.696,53 Kč/m²

Foto:



Prodej restaurace 1 384 m²

Bystřička, okres Vsetín

6 500 000 Kč (4 696,53 Kč za m²)

Vyhodnocení míry shody: Jedna ze dvou funkčních staveb u hráze, skutečnost, že je nabízená prodeji dokazuje, že kdysi živá rekreační oblast se zcela změnila, kolem nádrže jsou jen malé chatky v soukromém vlastnictví a masový rekreační ruch v místě zanikl. I tato stavba stojí v nejlepším místě u hráze, na dohled stavby Hotelu Klenov. Objekt je napojen i na plyn.

Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 5 - totožný stav)					
Lokalita, přístup	Technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Plocha pozemků	Velikost objektu	Míra shody
3	1	5	2	3	2,8

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:

Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů uskutečněných prodejů a nabídek prodeje:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č. 1	290,00	1,00	4,0	290,00
Prodej č. 2	648,34	1,00	4,2	648,34
Nabídka č. 1	4 696,53	1,00	2,8	4 696,53
Vážený průměr základních cen v Kč za m ²				1 548,48

Úprava základní ceny:

1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Objekt stojí u nádrže Bystřička, avšak Hotel Klenov i nabídka č. 7 jsou postaveny v lepším místě.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Příslušenství stavby – studna, čistička a parkoviště jsou horší, posuzované stavby mají podstatně větší parkoviště, stavba v nabídce má ubytování v chatkách..

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky v jednotném funkčním celku jsou pro daný typ provozu standardního rozsahu. Kromě zastavěných ploch je zde také prostor okolo objektu sloužící pro návštěvníky. Možnost rozvoje zde není, u Hotelu Klenov je situace lepší.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 -1,2)

Pozemek je hůře dopravně dostupný. Je zde možnost napojení staveb na elektrickou energii. Zásobování vodou je řešeno ze studny, kanalizace je řešena vlastní ČOV, v posuzovaném případě nelze prověřit funkčnost, u nabídky č. 1 je vše funkční, navíc je zde plyn.

5. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

K oceňovaným nemovitým věcem se nevážejí věcná břemena ani jiná omezení, avšak není zapsáno právo vedení inženýrských sítí po cizích parcelách vyjma práva čerpání vody. Není zde právně ani věcně zajištěn přístup k ploše nádrže.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Hotel, jeho konstrukce HSV, nejsou staré, dolní část objektu byla koncipována jako kryt. Střešní konstrukce má krytinu, která zatím plní svou funkci, do stavby přímo nezatéká, ovšem vlivem lokálního poškození žlabů a svodu místy je rozrušená fasáda až na zdivo. Stavba není nejlépe zabezpečená, bylo by možno do ní vniknout. Prvky PSV, v zásadě všechny, je nutno vyměnit. První krok spočívá v obnovení dodávky elektrické energie a oživení inženýrských sítí.

Problémem je lokalita, která pozbyla své slávy a ani dnes, kdy tuzemská rekreace znovu nachází své zájemce, vodní nádrž Bystrčicka masově neláká návštěvníky, kteří zde v sedmdesátých a osmdesátých letech minulého století trávili léto. Navíc drobní chatari nestojí o to, aby toto místo opět žilo turistickým ruchem. Oživení lokality v nejbližších letech není příliš pravděpodobné, jiné využití objemem velké stavby lze hledat, ale je problematické.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		1 548,48
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci, lokalitě	0,90
2	Příslušenství stavby	0,98
3	Pozemek tvořící jednotný funkční celek	0,95
4	Technická vybavenost pozemku	0,98
5	Právní vztahy	0,98
6	Širší vztahy	0,90
Upravená základní cena v Kč za m ²		1 121,48

Základní upravená cena pozemků a staveb v souboru dle metody srovnání je 1.121,48 Kč/m².

Celková posuzovaná plocha činí **3248, m²**, celková cena nemovitých věcí metodou porovnání tedy činí **3.642.570,00 Kč (zaokrouhleno)**.

Určení obvyklé ceny:

Hlavní metodou pro určení ceny obvyklé je cena určená metodou porovnání, cenu výnosovou v daném případě nelze stanovit, objekt není schopen užívání.

Dle slov vlastníka jenom nedopatřením není stavba užívána a je schopná vysokých výnosů. Ve skutečnosti se jedná o stavbu, kde je dlouhodobě odpojená elektřina, s čímž se pojí skutečnost, že ze studny nelze dodávat vodu, nelze čistit splašky. Objekt nebyl otevřen minimálně rok. Stavba není vytápěná. Jsou zde známky násilných vniknutí. Objekt, jeho konstrukce PSV, jsou morálně i technicky dožité a nelze, bez rozsáhlých investic, budovu užívat k žádnému účelu.

Skutečností navíc je, že lokalita Bystrčicka již roky není místem masové tuzemské rekreace, ale bezmála všechny větší stavby kolem nádrže jsou na prodej, Hotel Klenov je navíc obdobným způsobem mnoho let opuštěn. Další, případně jiné využití posuzovaného souboru, je věcí rozsáhlých intenzivních investic.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za posuzované nemovité věci ve výši:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění	3.640.000,00 Kč
--	------------------------

C. Rekapitulace:

Obvyklá cena nemovitých věcí.....3.640.000,00 Kč

Obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 77, tj. pozemku **parcelní číslo st. 156**, jehož součástí je **objekt rodinné rekreace č.e. 60**, pozemku **parcelní číslo st. 366**, jehož součástí je **stavba technického vybavení bez č.p./č.e.** a pozemků **parcelní číslo 730/47, 730/51, 730/56, 730/71 a 1122/2** v katastrálním území Velká Lhota u Valašského Meziříčí, obci Velká Lhota, okrese Vsetín vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/1997 Sb. určuji ve výši:**

3.640.000,00 Kč

Slovy: třímilionyšestsetčtyřicetisíc korun českých

V Holešově, dne 6. června 2018

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6645 – 125/2018 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 130/18.

D. Přílohy:

Mapové podklady:



Letecký snímek hotelu, červená šipka lokalizuje čistírnu odpadních vod v obci Velká Lhota, okrese Vsetín.



Východní štít – terasa k bufetu



část severního průčelí



Vybavení stavby je morálně dožité



ČOV na pozemku parcelní číslo st. 366



studna na parcele číslo 730/51



levé křídlo stavby



střední část s hlavním vchodem



pravé křídlo

Výpis z katastru nemovitostí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2018 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 69/18 pro Exekutorský úřad Zlín
soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545147 Velká Lhota

Kat.území: 778541 Velká Lhota u Valašského
Meziříčí

List vlastnictví: 77

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Říha Bohumil František, č.p. 50, 68201 Medlovice		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 156	1681	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Velká Lhota, č.e. 60, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 156				
St. 366	37	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 366				
730/47	1082	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
730/51	66	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
730/56	20	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
730/71	161	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
1122/2	201	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno brání vody

pro p.č. 730/29 (v PVZ 40/92 sloučena do p.č. 730/47)

Parcela: 730/47

Parcela: 730/1

Z-2117/2003-836

Listina Usnesení soudu číslo deníku 2117/1931.

POLVZ:12/1982

Z-8200012/1982-836

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2010.
Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2010.

V-2195/2010-836

Pro: Říha Bohumil František, č.p. 50, 68201 Medlovice

RČ/IČO:

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 Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.03.2018 09:25:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD