

Znalecký posudek č. 99-2529/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel dobrovolné dražby

pro dražebníka Ostravskou aukční síň s.r.o.

Předmět ocenění:

Stavba rekreačního domku bez č.p. na pozemku parc.č. 506/3 a pozemky parc. č. 506/1, 506/2, 506/3, 506/4, 506/5 a ideální podíl na pozemcích parc.č. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6 a 629/7.

Obec : Doubrava

PSČ 735 33

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Doubrava u Orlové

Identifikační kód: 631167

Sídlo katastr. úřadu v Karviná



Vlastník stavby a pozemku: Pytlík Jan

Objednavatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.4.2009

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 7.5.2009

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	5
Rekapitulace nákladových cen	7
C. Pozemky	7
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro účely veřejné dobrovolné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb., a to:

- budovy bez č.p.– rekreační domek na pozemku parc.č. 506/3,
- pozemku parc.č. 506/1 o výměře 901 m² – orná půda,
- pozemku parc.č. 506/2 o výměře 90 m² – zahrada,
- pozemku parc.č. 506/3 o výměře 428 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc.č. 506/4 o výměře 315 m² – zahrada,
- pozemku parc.č. 506/5 o výměře 778 m² – zahrada.

zapsaných na listu vlastnictví č. 816 pro k.ú.Doubrava u Orlové

a ideálního spoluvlastnického podílu na:

- pozemku parc.č. 629/1 o výměře 4 192 m² – ostatní plocha,
- pozemku parc.č. 629/2 o výměře 85 m² – ostatní plocha,
- pozemku parc.č. 629/3 o výměře 128 m² – ostatní plocha,
- pozemku parc.č. 629/4 o výměře 48 m² – ostatní plocha,
- pozemku parc.č. 629/5 o výměře 47 m² – orná půda,
- pozemku parc.č. 629/6o výměře 22 m² – ostatní plocha,
- pozemku parc.č. 629/7 o výměře 296 m² – ostatní plocha

zapsaných na listu vlastnictví č. 148 pro k.ú.Doubrava u Orlové.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 20.4.2009.

Přítomni: zástupce objednatele, p. Martin Bohoněk.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Doubrava u Orlové, obec Doubrava, list vlastnictví č. 816 a 148, vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD ze dne 25.4.2008

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území pro k.ú. Doubrava u Orlové

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 20.4.2009

údaje sdělené účastníky místního šetření

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný rekreační domek se nachází v obci Doubrava (1821 obyvatel), v katastrálním území Doubrava u Orlové, ve správním území okresu Karviná. Obec Doubrava je tradiční hornickou obcí, která se nachází v ostravsko-karvinské průmyslové aglomeraci. Na území obce jsou dva černouhelné doly, v centru se nachází obecní úřad a základní služby (pošta, restaurace a ordinace praktického lékaře). Oceňovaná nemovitost je umístěna v jihozápadní okrajové části obce, v rozptýlené zástavbě rekreačních chat. Centrum obce Doubrava je ve vzdálenosti cca 700 m, centrum obce Orlová s úřady a službami je ve vzdálenosti cca 4,5 km. Ve vzdálenosti 3,5 km je napojení na rychlostní komunikaci ul. Ostravskou, která zajišťuje spojení s Ostravou (vzdálena 16,6 km) a Karvinou (vzdálena 6,6 km). Nejbližší stanice orlovské MHD je ve vzdálenosti 700 m.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **2 512 m²**, z toho plocha zastavěná rekreačním domkem činí 35 m².

Předmětem ocenění je dále ideální spoluvlastnický podíl na pozemcích o celkové velikosti **4818 m²**.

Údaje o oceňované budově a pozemcích

Zahradní domek na pozemku parc.č. 506/3 je napojen jen na veřejný vodovod, přípojka elektrického proudu chybí. Odpad je sveden do vybíratelné betonové žumpy. Nad pozemky prochází vedení elektrického proudu VN, a tato skutečnost což je výrazným omezením užívání pozemků. Přístupová komunikace je nezpevněná polní cesta. Pozemek je rovinný, přibližně obdélníkového tvaru, ze všech stran oplocený. Objekt rekreačního domku je postaven na vlastním pozemku. Na pozemku se dále nachází oplocená dřevěná kůlna, která nemá vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v posudku nebude oceněna. K pozemku parc.č. 506/2 se váže věcné břemeno chůze a jízdy a to je v posudku samostatně oceněno.

Celková užitná plocha v rekreačním domku je velikosti 25,75 m².

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1.Budovy:

Výčet budov

1.1. Rekreační chata bez č.p. (vlastní parcela č. 506/3)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rekreační chata bez č.p.

Budova je postavena na vlastní parcele č. 506/3.

Jedná se o budovu volně stojící.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o jednopodlažní, samostatně stojící rekreační rodinný domek, nepodsklepený, nacházející se v rozptýlené zástavbě rekreačních chat. Prostory v 1.NP tvoří pokoj, kuchyňka, chodba a WC a umyvadlem. Oceňovaný objekt má betonové základy bez izolací, svislé konstrukce jsou zděné tl. 300 mm, stropy jsou dřevěné trémové s rovným podhledem, zastřešení je provedeno dřevěným stanovým krovem, střešní krytina je z pozink. plechu, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Vnější omítka je vápenná hladká, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, schody ani vnitřní obklady nejsou. Přístup je po venkovním schodišti. Podlahy v obytných místnostech jsou původní – poškozené keramické dlažby. Dveře jsou hladké plné, okna dřevěná dvojitá špaletová. Objekt je napojen jen na veřejný vodovod, přípojka elektrického proudu chybí. Splašky jsou svedeny do vybíratelné betonové žumpy. Stáří rodinného domu je 48 let. Dům je v průměrném technickém stavu, vnitřní vybavení a některé konstrukce jsou již morálně dožitě, opotřebení odpovídá stáří domu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (35 m ²)	m ³	121.82
Celkový obestavěný prostor	m ³	121.82

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1960 = 49 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	59 005.28
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (35 m ²)	Kč	202 106.05
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	261 111.32
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	404 722.55

Rok uvedení do provozu		1960
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	A _L %	49.00
Cena k roku 2009	Kč	206 408.50
Zaokrouhlení	Kč	-8.50
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>206 400.00</u>

Rekapitulace

1.1. Rekreační chata bez č.p.	Kč	<u>206 400.00</u>
1. Budovy	Kč	<u><u>206 400.00</u></u>

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	<u>206 400.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u><u>206 400.00</u></u>

C. Pozemky**Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z listu vlastnictví č. 816 jsou oceněny pozemky ve výlučném vlastnictví Jana Pytlíka, které jsou ve funkčním celku se stavbou rekreačního domku.

Obec: Doubrava

Katastrální území: Doubrava u Orlové

Vlastník stavby: Pytlík Jan

Vlastník pozemku: Pytlík Jan

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
506/1	901	orná půda	v LV neuvedeno
506/2	90	zahrada	v LV neuvedeno
506/3	428	zastavěná plocha a nádvoří	rekreační objekt
506/4	315	zahrada	v LV neuvedeno
506/5	778	zahrada	v LV neuvedeno

Výměra pozemků celkem

m²

2 512

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Doubrava, k.ú. Doubrava u Orlové, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	2 512.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	100.00
Výchozí cena pozemku	Kč	251 200.00

Dle výpisu z listu vlastnictví č. 148 jsou oceněny pozemky v ideálním spoluvlastnictví vlastnictví, a to podíl Jana Pytlíka.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Doubrava

Katastrální území: Doubrava u Orlové

Vlastník pozemku:

Pytlík Jan

podíl: 1/235

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
629/1	4192	ostatní plocha	ostatní komunikace
629/2	85	ostatní plocha	ostatní komunikace
629/3	128	ostatní plocha	jiné plochy
629/4	48	ostatní plocha	manipulační plochy
629/5	47	orná půda	v LV neuvedeno
629/6	22	ostatní plocha	ostatní komunikace
629/7	296	ostatní plocha	jiné plochy

Výměra pozemků celkem	m²	4818.00
------------------------------	----------------------	----------------

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Výměra pozemku	m ²	4 818.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	50.00
Pozemky celkem	Kč	240 900.00
Ideální spoluvlastnický podíl Jana Pytlíka v velikosti		1/235
Cena podílu		1 025.11

Pozemky celkem	Kč	252 225.00
-----------------------	-----------	-------------------

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správcem nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rekreační domky a chaty**, uvedené velikosti, vybavení, resp. Zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **rovnováha nabídky s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rekreační chatka se zahradou, Petřvald u Karviné, okr. Karviná	dobrý	40	210 000	2008
Rekreační chatka se zahradou, Staré Město, okr. Karviná	dobrý	30	235 000	2008
Rekreační chata, Havířov, okr. Karviná	dobrý	16	270 000	2009
Rekreační chata, Karviná, okr. Karviná	dobrý	16	155 000	2008

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v průměrně atraktivní rekreační lokalitě, v dostupné lokalitě měst Orlová (4 km) i Karviná (6 km), v zástavbě rekreačních objektů. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, v místě je linka orlovské MHD. Zásadním omezením využití pozemku je vzdušné vedení elektro VN, které s ohledem na ochranné pásmo vedení (1-12m) středem pozemku rozděluje pozemek na dvě poloviny a neumožňuje tak alternativně pozemek využít pro další výstavbu. Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se oceňovaný objekt řadí do nižší cenové kategorie.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rekreačního domku s pozemkem ve výši :

200 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Dle předložených výpisů z katastru nemovitostí vyplývají z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí oddílu C listu vlastnictví č.816 omezení. Jedná se o právo z věcného břemene, které zajišťuje vlastníku pozemků parc.č. 507/1 a 507/2 chodit a jezdit po pozemku parc.č. 506/2.

Tato právo má vliv na obvyklou cenu nemovitosti a proto je v odhadu obvyklé ceny zohledněno.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užítku z pronájmu obdobných ploch – pozemků, které slouží pro chůzi popř. jízdu po pozemku.

Údaje o pronájmu pozemků v dané lokalitě za účelem průchodu a průjezdu nejsou známy, když pozemky se v dané lokalitě téměř nepronajímají. Proto je roční užitek z věcného břemene, při nemožnosti zjištění ceny obvyklé či ze smlouvy, zjištěn dle ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2007 ze dne 6.12.2006, a to část I., oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d”, kde pro k.ú. Doubrava u Orlové je nájemné stanoveno ve výši 7 Kč/m². Z předložených dokladů nelze zjistit dobu, na kterou je věcné břemeno sjednáno, a protože věcné břemeno nemá charakter doživotního užívání je roční užitek v souladu s § 18 odst. 3 zákona 151/1997 Sb. pro výpočet věcného břemene uvažován na dobu 5 let.

Ocenění věcného břemene chůze a jízdy po pozemku parc.č. 506/2

Zjištěná cena ročního užítku odpovídající právu z **věcného břemene** chodit a jezdit po pozemku parc.č. 506/2 vlastníku pozemků parc.č. 507/1 a 507/2 po celé ploše pozemku o velikosti 90 m² x 7,- Kč/m²/rok = 630,- Kč, takže roční užitek z pronájmu plochy pro průchod a průjezd by činil 630 Kč.

Roční užitek oprávněné osoby z věcného břemene dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti.

630,- Kč/rok x 5 let = 3 150,- Kč

Zjištěná cena věcného břemene chůze a jízdy po pozemku parc.č. 506/2 dle § 18 zák.151/97 Sb. = 3 150,- Kč

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.12.1. Stavba pro rodinnou rekreaci – rekreační domek dokončený

Obec: Doubrava

Okres: Karviná

Kat. území: Doubrava u Orlové

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rekreační chata bez č.p.	Kč	404 700
-------------------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	404 700
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	206 400
------------------------------------	-----------	----------------

Pozemky	Kč	251 200
----------------	-----------	----------------

Ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/235		1 025
--	--	--------------

Celkem	Kč	458 625
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota	Kč	200 000
---------------------------	-----------	----------------

Hodnota věcného břemene	Kč	3150
--------------------------------	-----------	-------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, průměrný stav, umístění nemovitosti v průměrně atraktivní rekreační lokalitě, v zastavěné části obce, dobré dopravní napojení na Orlovou a Karvinou, ale zejména vzhledem k omezení využití pozemku vzhledem k vzdušnému vedení elektro VN středem pozemku a hodnotě věcného břemene odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

200 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 99-2529/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 7.5.2009