

**Znalecký posudek č. 236-2976/10**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

Rekreační chata bez č.e. na pozemku parc.č. 1112 a pozemek parc.č. 1112.

Obec: Jablůnka

Okres: Vsetín

Katastrální území: Jablůnka

Sídlo katastr. úřadu ve: Vsetíně

PSČ 756 23

Identifikační kód: 542865



**Vlastník stavby a pozemku:** Tajzler Vladimír Ing.

**Objednavatel:** Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.9.2010**

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 20.9.2010

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
Rekapitulace nákladových cen .....	7
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv .....	10
F. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti.....	11

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 1918/08-64 ze dne 25.5.2010

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

## Úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1918/08-64 ze dne 25.5.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1028 pro k.ú. Jablůnka, obec Jablůnka, okres Vsetín.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit:

- a) pozemek parc.č. 1112 o výměře 520 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- b) rekreační chata bez č.e. na pozemku parc. č. 1112, nezapsaná na LV č. 1028

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 17.9.2010 hod.  
Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jablůnka, obec Jablůnka, list vlastnictví č. 1028, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 15.4.2010.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy pro k.ú. Jablůnka, mapový list č. VSETÍN 9-4/3 ze dne 27.6.2008 v měřítku 1:2000

### **3. Ostatní podklady**

fotodokumentace pořízená znalcem dne 17.9.2010  
informace zjištěné místním šetřením

## 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 § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

Na pozemku parc.č. 1112 se nachází rekreační chata, která není zapsána na listu vlastnictví a není zakreslena v katastrální mapě. Velikost a vybavení chaty mají vliv na cenu obvyklou, proto jí v posudku oceňuji.

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňované nemovitosti se nachází v centrální části obce Jablůnka (2 017 obyvatel) v katastrálním území Jablůnka, na okraji zástavby rodinných domů. V obci Jablůnka se nachází základní občanská vybavenost (úřad, pošta, škola, obchody, zdravotnické zařízení). Dopravní dostupnost rekreační chaty je dobrá, v obci se nachází vlaková zastávka a zastávka autobusové meziměstské dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci č. 57, spojující města Vsetín a Valašské Meziříčí je možné ve vzdálenosti cca 200 m. Negativní vliv má umístění rekreační chaty v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. Vlastnické i evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Zastavěná plocha oceňovanou rekreační chatou činí **28 m<sup>2</sup>**. Užitná plocha rekreační chaty je **22 m<sup>2</sup>**. Souhrnná velikost pozemku parc.č. 1112 je **520 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech.**

Chata byla v minulosti užívána k rekreaci, v současnosti je bez využití. Objekt je napojený na elektrickou síť, zdrojem vody je studna, odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do žumpy. Chata byla postavena pravděpodobně v 90. letech 20. století. Přístup k chatě je možný ze severní strany z veřejné komunikace. Okolní pozemek je rovinatý, trojúhelníkového tvaru.

Pozemek parc.č. 1112 je dle platného Územního plánu pro obec Jablůnka umístěn v zóně "Sady a zeleň" a není určený k výstavbě rodinného domu.

## 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 procent opotřebení.

### 1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rekreační chata bez č.e.

**Popis, rozměry, výpočet ceny:**

#### 1.1. Rekreační chata

V rekreační chatě se nacházejí 2 obytné místnosti a hygienické zařízení. Vedle objektu se nachází zastřešená terasa.

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní rekreační chatu. Chata je založena na betonových základech. Obvodové stěny tvoří dřevěná konstrukce s oboustranným obitím z dřevotřísky. Střecha je pultová krytá vlnitými laminátovými šablonami. Konstrukce krovu tvoří zároveň konstrukci stropu nad 1.NP. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy rekreační chaty jsou kryté koberci. Okna jsou dřevěná zdvojená s okenicemi. Dveře jsou dřevěné náplňové, částečně prosklené. Objekt je napojený na elektrickou síť, zdrojem vody je studna, odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do žumpy. Chata byla postavena pravděpodobně v 90. letech 20. století. Ke dni ocenění se chata nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (28 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	77.00
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>77.00</b>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy: 2010 - 1990 = 20 roků**

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	24 360.00
----------------------------------	----	-----------

**Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (28 m <sup>2</sup> )	Kč	<u>147 560.00</u>
--	----	-------------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	171 920.00
-------------------------	----	------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	266 476.00
-----------------------------	----	------------

Rok uvedení do provozu		1990
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		80
--------------------------	--	----

Opotřebení	%	40.00
------------	---	-------

Cena k roku 2010	Kč	159 885.60
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	14.40
--------------	----	-------

<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>159 900.00</u></b>
--------------------------	-----------	--------------------------

**Rekapitulace**

1.1. Rekreační chata bez č.e.	Kč	<u>159 900.00</u>
-------------------------------	----	-------------------

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u><u>159 900.00</u></u></b>
------------------	-----------	---------------------------------

**Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy**

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>159 900.00</u></b>
------------------	-----------	--------------------------

<b>Stavby celkem</b>	<b>Kč</b>	<b><u>159 900.00</u></b>
----------------------	-----------	--------------------------

## 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 katastru nemovitostí**

Město: Jablunka

Katastrální území: Jablunka

Vlastník stavby:

Tajzler Vladimír Ing.

Vlastník pozemku:

Tajzler Vladimír Ing.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1112	520	trvalý travní porost	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> **520.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku m<sup>2</sup> 520.00

Směrná cena pozemku Kč/m<sup>2</sup> 150.00

**Výchozí cena pozemku** **Kč 78 000.00**

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

**Pozemky celkem** **Kč 78 000.00**



## 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 kancelářemi 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, t.j. **rekreační chata** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k jejímu vybavení, způsobu využití, k jejímu technickému stavu a hlavně k jejímu umístění, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, 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	Dispoziční velikost (užitná plocha v m <sup>2</sup> )	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
Rekreační chata, Vsetín-Rokytnice, okr. Vsetín	Průměrný	30 m <sup>2</sup>	225 000	2010
Rekreační chata, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Průměrný	25 m <sup>2</sup>	350 000	2010
Zahradní chata, Malenovice, okr. Zlín	Průměrný	14 m <sup>2</sup>	170 000	2010

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná rekreační chata se nachází v obci Jablůnka, v okrese Vsetín. Srovnatelné objekty jsou umístěny v obdobné lokalitě, v okrese Vsetín, popř. Zlín, v podhůří Hostýnských vrchů. Srovnatelné nemovitosti jsou obdobné velikosti a technického stavu. Z hlediska rekreace je chata v rámci okresu umístěná v málo atraktivní lokalitě.

Podle výše uvedených porovnaní a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, chaty pro individuální rekreaci, obdobné velikosti v průměru od 200 000 až 300 000 Kč.

**Na základě výše uvedených porovnaní a vzhledem k umístění stavby a jejímu stavebně-technickému stavu a vybavení, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti pod dolní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši:**

**150 000 Kč**

## E. Omezení vlastnických práv

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

Nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorským úřadem Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková.

**Dále viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.**

**Tato omezení nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

## F. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1918/08-64 ze dne 25.5.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1028 pro k.ú. Jablůnka, obec Jablůnka, okres Vsetín.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit:

- a) pozemek parc.č. 1112 o výměře 520 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- b) rekreační chata bez č.e. na pozemku parc. č. 1112, nezapsaná na LV č. 1028

### **Nákladová cena staveb po opotřebení**

#### **1. Budovy**

1.1. Rekreační chata bez č.e. Kč 159 900

**1. Budovy** Kč **159 900**

**Stavby po opotřebení celkem** Kč **159 900**

**Pozemek** Kč **78 000**

**Celkem** Kč **237 900**

**Srovnávací hodnota** Kč **170 000**

### **Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rekreační chaty, dobrou dopravní dostupnost a zejména umístění rekreační chaty v těsné blízkosti železniční tratě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši

**150 000 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 236-2976/10 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 20.9.2010