

Znalecký posudek č. 283-3328/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na rekreační chatě č.e. 31 na pozemku parc.č. St. 700 a na pozemcích parc.č. St. 700 a 518/3.

Obec: Frýdek-Místek

PSČ 738 01

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Skalice u Frýdku-Místku

Identifikační kód: 747971

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku



Vlastník stavby a pozemků:

Fryš René

podíl: 1/2

Fryš Tomáš

podíl: 1/2

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.12.2011.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

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

V Ostravě dne 13.12.2011

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
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	11

Znalecká doložka

Přílohy:

Usnesení č.j. 024 EX 3245/08-85 ze dne 2.11.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a výřez z leteckého snímku

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3245/08-85 ze dne 2.11.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 288 pro k.ú. Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 288** a to:

- rekreační chata č.e. 31 na pozemku parc.č. St. 700
- pozemek parc.č. St. 700, o výměře 74 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 518/3, o výměře 662 m² – trvalý travní porost

2. 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 5.12.2011 od 14.00 hod. za účasti majitele nemovitostí p. Tomáše Fryše.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 288 pro k.ú. Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 2.11.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Skalice u Frýdku-Místku, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, ze dne 29.10.2008, v měřítku 1:2880.

3. Ostatní podklady

- Znalecký posudek ze dne 2.12.1992 vypracovaný Güntherem Michalíkem
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 5.12.2011
- informace zjištěné při místním 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 prodeji 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:

Všeobecné místopisné údaje

Rekreační chata se nachází v chatové osadě v jižní části města Frýdek-Místek (59 245 obyvatel), ve městské části Skalice, okr. Frýdek-Místek, v zástavbě rekreačních chat. Centrum města, kde se nachází úplná občanská vybavenost a služby (úřad, obchody, škola, zdravotnické zařízení, policie, aj.) je vzdáleno cca 7 km od oceňované nemovitosti. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56 (ul. Beskydská), spojující města Frýdek-Místek a Frýdlant nad Ostravicí se nachází ve vzdálenosti cca 3 km od předmětné rekreační chaty. Nejbližší zastávka autobusové hromadné dopravy je vzdálena cca 2 km. V rámci okresu Frýdek-Místek se z hlediska rodinné rekreace jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost pozemku činí **696 m²**.

Zastavěná plocha rekreační chatou je o velikosti **74 m²**.

Užitná plocha rekreační chaty je **65 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Rekreační chata se nachází na pozemku parc.č. St. 700, v chatové osadě Přístup a příjezd k rekreační chatě je možný z východní strany ze zpevněné veřejné komunikace.

Rekreační chata je napojena pouze na elektrickou síť. Zdrojem vody je studna, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. WC je suché.

Tvar oceňovaného pozemku je obdélníkový, pozemek je rovinatý.

Rekreační chata byla postavena v roce 1965 a ke dni ocenění se stavba nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

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 č.e. 31

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rekreační chata č.e. 31

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepenou jednopodlažní rekreační chatu. V 1.NP se nachází obytné místnosti, v 1.PP pak sklep.

Chata je založena na betonových základech. Stěny v čelní části jsou tvořeny dřevěnou sloupkovou konstrukcí opláštěnou heraklitem, zadní část je zděná z tvárnice. Střecha je pultová krytá plechovou krytinou, nad zadní části živičnou krytinou (IPA). Stropní konstrukce nad 1.PP je tvořena betonovými deskami uloženými do I profilů. Předsazené schodiště je betonové. Fasádní omítky jsou ze škrábaného břizolitu. Sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou kryté koberci. Okna jsou dřevěná zdvojená s okenicemi, 1.PP je okno jednoduché kovové. Dveře jsou dřevěné hladké.

Rekreační chata je napojena pouze na elektrickou síť. Zdrojem vody je studna, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. WC je suché. Sporák v kuchyňce je napojen na PB bombu. Vytápění je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy.

Rekreační chata byla postavena v roce 1965 a ke dni ocenění se stavba nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (17 m ²)	m ³	30.60
1.nadzemní podlaží (74 m ²)	m ³	277.50
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>308.10</u>

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1965 = 46 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 115 810.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (17 m²) Kč 90 270.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (74 m²) Kč 491 360.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 697 440.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 1 067 083.20

Rok uvedení do provozu 1965

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 50.00

Cena k roku 2011 Kč 533 541.60

Zaokrouhlení Kč -41.60

Cena zaokrouhlená Kč 533 500.00

Rekapitulace

1.1. Rekreační chata č.e. 31 Kč 533 500.00

1. Budovy Kč 533 500.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 533 500.00

Stavby celkem Kč 533 500.00

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: Frýdek-Místek

Katastrální území: Skalice u Frýdku-Místku

Vlastník stavby a pozemků:

Fryš René

podíl: 1/2

Fryš Tomáš

podíl: 1/2

Směrná cena pozemku byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 500 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 700	74	Zastavěná plocha a nádvoří	
518/3	622	Trvalý travní porost	

Výměra pozemku celkem m² **696**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	696
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	350
Výchozí cena pozemku	Kč	243 600
Pozemek celkem (po zaokrouhlení)	Kč	240 000

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 správci 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 **nabídka mírně vyšší, než je poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu vybavení, způsobu využití a velikosti pozemku zahrady, jsem názoru, že **rekreační chata je 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 ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
Rekreační chata, Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	38 m ²	638 000	2011
Rekreační chata, Skalice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	41 m ²	550 000	2011
Rekreační chata, Janovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	65 m ²	790 000	2011
Rekreační chata, Skalice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	39 m ²	735 000	2011

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná rekreační chata se nachází v jižní části Města Frýdek-Místek, v místní části Skalice. Srovnatelné objekty jsou umístěny v obdobné lokalitě, v okolí města Frýdek-Místek. Z hlediska rekreace se v rámci okresu Frýdek-Místek jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v obdobném stavebně-technickém stavu s obdobným vybavením.

Podle výše uvedených porovnání 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 500 000 do 800 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k umístění stavby a jejímu stavebně-technickému stavu a vybavení a s ohledem na velikost pozemku zahrady, odhaduji srovnatelnou cenu rekreační chaty včetně pozemku zahrady na částku ve výši:

500 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 84 614 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Frýdek-Místek.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 100 657 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Frýdek-Místek.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 95 241 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Frýdek-Místek.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 28 471 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo exekutorské ve výši 42 878 Kč ve prospěch společnosti Bohemia Faktoring, s.r.o.

Zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 59 548 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 142 485 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Frýdek-Místek.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.

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

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3245/08-85 ze dne 2.11.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 288 pro k.ú. Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 288** a to:

- rekreační chata č.e. 31 na pozemku parc.č. St. 700
- pozemek parc.č. St. 700, o výměře 74 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 518/3, o výměře 662 m² – trvalý travní porost

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rekreační chata č.e. 31

Kč 533 500

1. Budovy

Kč 533 500

Pozemky

Kč 240 000

Celkem

Kč 773 500

Srovnávací hodnota

Kč 500 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stav rekreační chaty, velikost přilehlého pozemku zahrady, průměrné dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

500 000 Kč

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id $\frac{1}{2}$ stanovuji na částku ve výši

250 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 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 283-3328/11 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 13.12.2011