

Znalecký posudek č. 134-2874/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rekreační chata č.e. 40 na pozemku parc.č. 462/6.

Obec: Hlučín

č.e. 40

Okres: Opava

PSČ 748 03

Katastrální území: Bobrovníky

Identifikační kód: 605875

Sídlo katastr. úřadu v: Opavě



Vlastník stavby:

SJM Sedlák Dalibor a Sedláková Jiřina

Vlastník pozemku:

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8,
729 300, Ostrava-Moravská Ostrava

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 4.6.2010

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 4.6.2010

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.....	5
Rekapitulace nákladových cen	7
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	8
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	9
F. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti.....	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 375/06-42 ze dne 20.11.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 375/06-42 ze dne 20.11.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 322 pro k.ú. Bobrovníky, obec Hlučín.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 322**, a to:

- rekreační chata č.e. 40 na pozemku parc. č. 462/6

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 4.6.2010 hod.
Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bobrovníky, obec Hlučín, list vlastnictví č. 322, vyhotovený Katastrálním úřadem v Opavě dne 6.10.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Bobrovníky, mapový list č. OPAVA 0-8/3, vyhotovený Katastrálním úřadem v Opavě dne 6.10.2009 v měřítku 1:2000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 4.6.2010
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 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

Oceňovaná rekreační chata se nachází ve městě Hlučín, v katastrálním území Bobrovníky, v okrese Opava. Chata je umístěná v chatové osadě při jižním okraji města, vzdálené 5 km od centra města, kde se nachází kompletní síť služeb a úplná infrastruktura. Město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 12 km. Autobusová zastávka ostravské MHD je ve vzdálenosti cca 2 km. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56, spojující města Ostrava a Hlučín, je možné ve vzdálenosti cca 7 km. Výhodou je poloha nemovitosti v klidné lokalitě určené zejména k rekreaci. Nevýhodou je umístění chaty v záplavovém území řeky Opavy.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Zastavěná plocha oceňovanou rekreační chatou činí **21 m²**. Užitná plocha rekreační chaty je **17 m²**. **Předmětem ocenění je pouze objekt rodinné rekreace č.ev. 40 na pozemku parc. č. 462/6, jelikož pozemek parc. č. 462/6 je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy.**

Údaje o oceňované budově

Rekreační chata je ke dni ocenění užívána k rekreaci. Objekt není napojen na žádné inženýrské sítě, v chatě se nachází suché WC. Vytápění je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva. Chata byla postavena pravděpodobně v 60. letech 20. století. Přístup k chatě je možný ze severní strany z místní komunikace. Okolní pozemek je svažítý s orientací na západ.

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 č.e. 40

Popis, rozměry, výpočet ceny:**1.1. Rekreační chata č.e. 40**

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní rekreační chatu. Chata je založena na kamenných základech a ocelových pilířích. Obvodové stěny tvoří dřevěná konstrukce s oboustranným obitím. Střecha je sedlová krytá asfaltovými pásy. Strop nad 1.NP je pravděpodobně dřevěný trámový s podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy rekreační chaty jsou dřevěné pravděpodobně kryté PVC. Okna jsou dřevěná jednoduchá s okenicemi, dveře jsou dřevěné plné. Vytápění zajišťují lokální kamna na tuhá paliva. Rekreační chata není napojena na žádné inženýrské sítě, v objektu se nachází pouze suché WC. Chata byla postavena pravděpodobně v 60. letech 20. století. Ke dni ocenění se chata nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (21 m ²)	m ³	56.70
půda	m ³	12.60
Celkový obestavěný prostor	m ³	69.30

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2010 - 1965 = 45 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 35 805.00

PodlažíVýchozí cena 1.nadzemního podlaží (21 m²) Kč 86 100.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 121 905.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 188 952.75

Rok uvedení do provozu 1965

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 55.00

Cena k roku 2010 Kč 85 028.74

Zaokrouhlení Kč -28.74

Cena zaokrouhlená Kč 85 000.00**Rekapitulace**

1.1. Rekreační chata č.e. 1 Kč 85 000.00

1. Budovy Kč 85 000.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy****1. Budovy****Kč** 85 000.00**Stavby celkem****Kč** 85 000.00

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 umístění nemovitosti, jejímu vybavení, způsobu využití a hlavně k jejímu technickému stavu, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost 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, Ostrava – Martinov, okr. Ostrava-město	Průměrný	26 m ²	218 000	2010
Rekreační chata, Ostrava – Třebovice, okr. Ostrava-město	Průměrný	20 m ²	162 000	2010
Rekreační chata, Ostrava – Hošťálkovice, okr. Ostrava-město	Dobry	16 m ²	288 000	2010
Rekreační chata, Ostrava-Martinov, okr. Ostrava-město	Průměrný	25 m ²	215 000	2010

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná rekreační chata se nachází ve městě Hlučín, v části Bobrovníky, v okrese Opava. Srovnatelné objekty jsou umístěny v obdobné lokalitě, v chatové osadě při jižním okraji města. Srovnatelné nemovitosti jsou napojené na inženýrské sítě (elektro a vodu) a jsou lépe vybavené než oceňovaná chata. Tyto skutečnosti mají vliv na cenu nemovitosti při ocenění srovnávací metodou. Z hlediska rodinné rekreace se v rámci okolí města Ostravy jedná o atraktivní lokalitu.

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 200 000 až 300 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k umístění stavby a jejímu stavebně-technickému stavu a vybavení a ke skutečnosti, že k rekreační chatě nenáleží pozemek pod stavbou, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti pod dolní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši:

150 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb.

Za závadu se rovněž považuje nejednotnost vlastníka rekreační chaty a vlastníka pozemku pod stavbou. Toto omezení oceňuji hodnotou práva odpovídajícího za zřízení věcného břemene užívání pozemků.

Dle sdělení Ministerstva financí ČR se doporučuje k oceňování práv odpovídajících **věcným břemenům užívání pozemku k bydlení**, zjišťovat roční užitek pro účely ocenění ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2009 ze dne 11.12.2008, a to v případě, že není známo obvyklé nájemné z pozemku v místě. Roční nájemné je tímto výměrem stanoveno pro obec s počtem obyvatel 10 000 až 15 000 ve výši 9 Kč/m²/rok, což odpovídá dané lokalitě. Tento způsob stanovení hodnoty věcného břemene považuji v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitosti zatížené právem odpovídajícím věcnému břemeni.

Rozsah věcného břemene užívání pozemku parc.č. 462/6 je uvažován v celé jeho výměře, tj. **21 m²**.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 21,00 m²

Jednotková cena: 9,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 21,00 m² * 9,- Kč/m²/rok = 189,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 189,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

189,- Kč * 5 let = 945,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 945,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku činí celkem 950 Kč.

Další 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.

Zástavní právo soudcovské ve výši 84 536 Kč.

Dále viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.

Tato práva 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 č.j. 024 EX 375/06-42 ze dne 20.11.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 322 pro k.ú. Bobrovníky, obec Hlučín.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 322**, a to:

- rekreační chata č.e. 40 na pozemku parc. č. 462/6

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rekreační chata č.ev. 40

Kč 85 000

1. Budovy

Kč 85 000

Stavby po opotřebení celkem

Kč 85 000

Celkem

Kč 85 000

Srovnávací hodnota

Kč 150 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný až zhoršený stavebně-technický stav rekreační chaty, průměrnou dopravní dostupnost a umístění z hlediska rekreace v atraktivní lokalitě města Ostravy, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši

150 000 Kč

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Ocenění práva odpovídajícího zřízení věcného břemene užívání pozemku parc.č. 462/6 v obci Hlučín, k.ú. Bobrovníky:

Hodnota práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku

Kč

945

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 134-2874/10 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 4.6.2010