

Znalecký posudek č. 161-3206/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rekreační chata bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 4 a pozemky parc.č. St. 4 a 22.

Obec: Bělá pod Pradědem
Okres: Jeseník
Katastrální území: Adolfovice
Sídlo katastr. úřadu v Jeseníku

PSČ 790 01
Kraj: Olomoucký
Identifikační kód: 601756



Vlastník stavby a pozemků:

Ševčík Jaroslav

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 14.7.2011.

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 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 14.7.2011

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
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4090/08-54 ze dne 10.8.2010
 Usnesení č.j. 024 EX 4090/08-72 ze dne 21.6.2011
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4090/08-54 ze dne 10.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 698 pro k.ú. Adolfovice, obec Bělá pod Pradědem.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 698**, a to:

- pozemek parc.č. St. 4, o výměře 124 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 22, o výměře 537 m² – zahrada
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 4, nezapsaná v katastru nemovitostí

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 9.6.2011 od 14.00 hod.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 698 pro k.ú. Adolfovice, obec Bělá pod Pradědem, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 10.8.2010.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Adolfovice, vyhotovený katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, KP Jeseník, ze dne 14.7.2010, v měřítku 1:2880.

3. Ostatní podklady

- fotodokumentace pořízená znalcem dne 9.6.2011
- 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

Oceňovaná rekreační chata se nachází při severním okraji obce Bělá pod Pradědem (1 840 obyvatel), v místní části Adolfovice v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost a služby (úřad, škola, pošta, obchody, zdravotnické středisko), se nachází ve vzdálenosti cca 4 km. Úplná občanská vybavenost a služby se nacházejí ve městě Jeseník, který je vzdálen cca 4 km severním směrem. Rekreační chata je situována v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/44 spojující města Jeseník a Šumperk je možné ve vzdálenosti cca 500 m. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Z hlediska rekreace se v rámci okresu Jeseník jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost pozemků činí **661 m²**.

Zastavěná plocha rekreační chatou je o velikosti **35 m²**.

Užitná plocha rekreační chaty je **31 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaná rekreační chata je situována zástavbě rodinných domů podél řeky Bělá. Objekt se nachází na pozemku parc.č. St. 4, pozemek parc.č. 22 tvoří přílehlou zahradu. Tvar pozemku zahrady je mnohoúhelníkový, pozemek rovinatý. Pozemek zahrady navazuje na zahradu sousedního rodinného domu č.p.

Přístup a příjezd k chatě je možný ze severní strany z veřejné komunikace přes pozemek parc.č. 25. Přístup a příjezd k rekreační chatě není po právní stránce zajištěn. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Rekreační chata je napojena pouze na elektrickou síť. WC je suché, mimo objekt rekreační chaty. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva.

Dle zjištěných informací byla rekreační chata postavena v 80-tých letech 20. století. Ke dni ocenění se stavba nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou 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

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rekreační chata

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepenou jednopodlažní rekreační chatu. V 1.NP se nachází obytná místnost, kuchyň a skladová místnost. Na rekreační chatu navazuje venkovní zastřešená terasa.

Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 30 cm, z vnější strany je zdivo obíjené dřevěnými fošnami. Chata je založena na kamenných základech. Strop je dřevěný trámový. Střecha je sedlová s mírným sklonem, krytá trapézovým pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou kryté PVC a kobercem, v kuchyni je provedena keramická dlažba. Úpravu vnitřních povrchů tvoří vápenné omítky. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné. Vytápění je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva. Chata je napojena pouze na elektrickou síť. Ke dni ocenění se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (4 m ²)	m ³	8.00
1.nadzemní podlaží (35 m ²)	m ³	77.00
půda	m ³	21.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	106.00

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1980 = 31 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	54 775.00
----------------------------------	----	-----------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (4 m ²)	Kč	18 880.00
---	----	-----------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (35 m ²)	Kč	235 550.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	309 205.00
-------------------------	----	------------

Stavební index	%	153.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	473 083.65
-----------------------------	----	------------

Rok uvedení do provozu		1980
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		60
--------------------------	--	----

Opotřebení	%	60.00
------------	---	-------

Cena k roku 2011	Kč	189 233.46
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	-33.46
--------------	----	--------

Cena zaokrouhlená	Kč	189 200.00
--------------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e.	Kč	189 200.00
------------------------------------	----	------------

1. Budovy	Kč	189 200.00
------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy	Kč	189 200.00
------------------	-----------	-------------------

Stavby celkem	Kč	189 200.00
----------------------	-----------	-------------------

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

Obec: Bělá pod Pradědem

Katastrální území: Adolfovice

Vlastník stavby a pozemků:

Ševčík Jaroslav

Směrná cena pozemků 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 oceňované pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 300 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 4	124	Zastavěná plocha a nádvoří	
22	537	Zahrada	

Výměra pozemků celkem	m²	661
------------------------------	----------------------	------------

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	661
----------------	----------------	-----

Směrná cena pozemků	Kč/m ²	200
---------------------	-------------------	-----

Výchozí cena pozemků	Kč	132 200
-----------------------------	-----------	----------------

Pozemky celkem (po zaokrouhlení)	Kč	132 000
---	-----------	----------------

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 kancelářemi a správcí 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 srovnatelná s nabídkou**. 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, 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, Krnov, okr. Bruntál	Průměrný	16 m ²	200 000	2011
Rekreační chata, Vidnava, okr. Jeseník	Zhoršený	50 m ²	145 000	2011
Rekreační chata, Velká Kraš, okr. Jeseník	Zhoršený	65 m ²	250 000	2011
Rekreační chata, Milotice nad Opavou, okr. Bruntál	Dobrý	36 m ²	360 000	2011

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná rekreační chata se nachází v obci Bělá pod Pradědem, 5 km od města Jeseník. Srovnatelné objekty jsou umístěny v obdobné lokalitě, v podhůří pohoří Hrubý Jeseník. Z hlediska rekreace se jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v podobném stavebně-technickém stavu, s podobným vybavením jako oceňovaná nemovitost.

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 150 000 až 350 000 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 a nezajištěný

přístup k nemovitosti, odhaduji srovnatelnou cenu rekreační chaty včetně pozemku zahrady na částku ve výši:

200 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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.

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

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 nevážnou 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 4090/08-54 ze dne 10.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 698 pro k.ú. Adolfovice, obec Bělá pod Pradědem.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 698**, a to:

- pozemek parc.č. St. 4, o výměře 124 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 22, o výměře 537 m² – zahrada
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. St. 4, nezapsaná v katastru nemovitostí

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e.

Kč 189 200

1. Budovy

Kč 189 200

Pozemky

Kč 132 000

Celkem

Kč 321 200

Srovnávací hodnota

Kč 200 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. mírně zhoršený stavebně-technický stav rekreační chaty, velikost přilehlého pozemku zahrady, průměrné dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, nezajištěný přístup k nemovitosti a skutečnost, že rekreační chata není zapsána v katastru nemovitostí, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

200 000 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 161-3206/11 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 14.7.2011