

Znalecký posudek č. 216-3261/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Budova nezapsaná v katastru nemovitostí na pozemku parc.č. 1413 a pozemek parc.č. 1413.

Obec: Baška

PSČ 739 01

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Baška

Identifikační kód: 601063

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku



Vlastník stavby a pozemku:

Černohorský Tomáš

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 27.9.2011.

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 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 27.9.2011

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 2684/08-229 ze dne 29.8.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánec a výřez z leteckého snímku

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2684/08-229 ze dne 29.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 674 pro k.ú. Baška, obec Baška.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 674**, a to:

- pozemek parc.č. 1413, o výměře 308 m² – ostatní plocha
- budova nezapsaná v katastru nemovitostí, bez č.p./č.e., na pozemku parc.č. 1413

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 27.9.2011 od 9.00 hod. Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 674 pro k.ú. Baška, obec Baška, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.8.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Baška, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, ze dne 1.9.2008, v měřítku 1:1000.

3. Ostatní podklady

- fotodokumentace pořízená znalcem dne 27.9.2011
- 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 kolonii v jižní části obce Baška (3 580 obyvatel), okr. Frýdek-Místek. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, obchody, škola, zdravotnické zařízení, policie) je vzdáleno cca 1 km od oceňované nemovitosti. Výhodou je dobrá dostupnost do města Frýdku-Místku; centrum města Frýdek-Místek je vzdáleno cca 8 km. Dopravní dostupnost je dobrá, ve vzdálenosti do 1 km se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56 (ul. Beskydská), spojující města Frýdek-Místek a Frýdlant nad Ostravicí se nachází ve vzdálenosti cca 1,5 km od předmětné rekreační chaty. V rámci okresu Frýdek-Místek se z hlediska rodinné rekreace jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Rekreační chata je umístěná v těsné blízkosti Bystrého potoka, vzhledem ke svému hlubokému korytu není zdrojem záplav.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost pozemku činí **308 m²**.

Zastavěná plocha rekreační chatou je o velikosti **30 m²**.

Užitná plocha rekreační chaty je **45 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Rekreační chata se nachází na pozemku parc.č. 1413, v chatové kolonii, kterou tvoří celkem 16 chat. Přístup a příjezd k chatové kolonii je možný ze severní strany ze zpevněné veřejné komunikace. Přístupová komunikace (ve vlastnictví obce Baška) uvnitř kolonie je nezpevněná.

Rekreační chata je napojena pouze na elektrickou síť. Vytápění je pravděpodobně zajištěno kamny na tuhá paliva.

Tvar oceňovaného pozemku je obdélníkový, pozemek je mírně svažité s orientací k západu. Zahrada rekreační chaty je neudržovaná, porostlá náletovým porostem.

Rekreační chata byla postavena odhadem v 70-tých letech 20. století. Ke dni ocenění se stavba nachází v průměrném 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 podsklepenou jednopodlažní zahradní chatu. V 1.NP se nachází obytné místnosti, v 1.PP pak sklep.

Chata je založena na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné. Střeška je sedlová, střešní krytina je z eternitových šablon. Stropní konstrukce nad 1.PP a 1.NP jsou pravděpodobně betonové. Fasádní omítky jsou ze škrábaného břizolitu. Vnitřní omítky jsou vápenné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou dřevěné hladké.

Rekreační chata je napojena pouze elektrickou sítí. Vytápění je pravděpodobně zajištěno kamny na tuhá paliva.

Rekreační chata byla postavena odhadem v 70-tých letech 20. století. Ke dni ocenění se stavba nachází v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1. podzemní podlaží (30 m ²)	m ³	60.00
1. nadzemní podlaží (30 m ²)	m ³	75.00
půda	m ³	52.50
Celkový obestavěný prostor	m ³	187.50

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1**Stáří budovy:** 2011 - 1975 = 36 roků**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	61 500.00
----------------------------------	----	-----------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (30 m ²)	Kč	184 800.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (30 m ²)	Kč	222 300.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	468 600.00
-------------------------	----	------------

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

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

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	716 958.00
-----------------------------	----	------------

Rok uvedení do provozu		1975
------------------------	--	------

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

Opotřebení	%	50.00
------------	---	-------

Cena k roku 2011	Kč	358 479.00
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	21.00
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	358 500.00
--------------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e.	Kč	358 500.00
------------------------------------	----	------------

1. Budovy	Kč	358 500.00
------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	358 500.00
------------------	-----------	-------------------

Stavby celkem	Kč	358 500.00
----------------------	-----------	-------------------

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

Obec: Baška

Katastrální území: Baška

Vlastník stavby a pozemku:

Černohorský Tomáš

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
1413	308	Ostatní plocha	

Výměra pozemku celkem	m²	308
------------------------------	----------------------	------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	308
----------------	----------------	-----

Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400
---------------------	-------------------	-----

Výchozí cena pozemku	Kč	123 200
-----------------------------	-----------	----------------

Pozemek celkem (po zaokrouhlení)	Kč	123 000
---	-----------	----------------

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, Baška, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	24 m ²	450 000	2011
Rekreační chata, Metylovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	37 m ²	333 000	2011
Rekreační chata, Frýdlant nad Ostravicí, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	30 m ²	350 000	2011
Rekreační chata, Baška, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	25 m ²	310 000	2011

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná rekreační chata se nachází v jižní části obce Baška, v okrese Frýdek-Místek. Srovnatelné objekty jsou umístěny v obdobné lokalitě, v okrese Frýdek-Místek. Z hlediska rekreace se v rámci okresu Frýdek-Místek jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v podobném 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 300 000 do 450 000 Kč. Vzhledem k zanedbané údržbě rekreační chaty a přilehlé zahrady uvažují se srovnatelnou hodnotou pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

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:

250 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo exekutorské ve výši 200 000 Kč ve prospěch společnosti AC Steel a.s.

Zástavní právo exekutorské ve výši 246 115,60 Kč ve prospěch společnosti K.K.L. Metal Trading, s.r.o.

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 2684/08-229 ze dne 29.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 674 pro k.ú. Baška, obec Baška.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 674**, a to:

- pozemek parc.č. 1413, o výměře 308 m² – ostatní plocha
- budova nezapsaná v katastru nemovitostí, bez č.p./č.e., na pozemku parc.č. 1413

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rekreační chata bez č.e.	Kč	358 500
-------------------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	358 500
------------------	-----------	----------------

Pozemek	Kč	<u>123 000</u>
---------	----	----------------

Celkem	Kč	481 500
--------	----	----------------

Srovnávací hodnota	Kč	250 000
--------------------	----	----------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny rekreační chaty a zvláště souvisejících pozemků. Rozdělení obvyklé ceny je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou stavby a pozemků a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Celková věcná hodnota stavby a pozemků činí:

Rekreační chata	Kč	358 500
-----------------	----	---------

Pozemek parc.č. 1413	Kč	123 000
----------------------	----	---------

Celkem	Kč	481 500
--------	----	---------

Poměr ceny stavby a pozemku pak stanovuji procentuální poměrem, a to takto:

Rekreační chata	358 500	74%
-----------------	---------	-----

Pozemek parc.č. 1413	123 000	26%
----------------------	---------	-----

Celkem	481 500	100%
--------	---------	------

Z výše uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že procentuální podíl stavby na obvyklé ceně činí 74% a podíl pozemku parc.č. 1413 je 26 %.

Rozdělení obvyklé ceny:

Celkem	250 000	100%
--------	---------	------

Rekreační chata	185 000	74%
-----------------	---------	-----

Pozemek parc.č. 1413	65 000	26%
----------------------	--------	-----

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný avšak neudržovaný stav rekreační chaty, velikost přílehlého pozemku zahrady, průměrné dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí takto:

1. Cenu rekreační chaty bez č.p./č.e. odhaduji ve výši:

185 000 Kč

2. Cenu pozemku parc.č. 1413 odhaduji samostatně, a to na částku:

65 000 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 216-3261/11 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 27.9.2011