

Znalecký posudek č. 134-3179/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rekreační chata č.e. 1 na pozemku parc.č. St. 1277 a pozemky parc.č. St. 1277, 5212/6 a 5212/9.

Obec: Horní Bečva

PSČ 756 57

Okres: Vsetín

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Horní Bečva

Identifikační kód: 642169

Sídlo katastr. úřadu ve Valašském Meziříčí



Vlastník stavby a pozemků:

Ing. Skálová Šárka

podíl: 1/3

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 16.6.2011.

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 16.6.2011

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 136/10-83 ze dne 7.4.2011
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 136/10-83 ze dne 7.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitostech zapsaných na LV č. **1216** pro k.ú. Horní Bečva, obec Horní Bečva.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1216**, a to:

- rekreační chata č.e. 1 na pozemku parc.č. St. 1277
- pozemek parc.č. St. 1277, o výměře 100 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 5212/6, o výměře 716 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 5212/9, o výměře 628 m² – lesní pozemek

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 23.5.2011 od 10:00 hod za účasti majitelky nemovitostí pí. Halbichové.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 1216 pro k.ú. Horní Bečva, obec Horní Bečva, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.4.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Horní Bečva, vyhotovená katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Valašské Meziříčí, ze dne 11.3.2011, v měřítku 1:2880.

3. Ostatní podklady

- fotodokumentace pořizená znalcem dne 23.5.2011
- informace zjištěné při místním šetření
- Znalecký posudek č. 1109-48/91 vypracovaný Ing. Jaroslavem Žižkou ze dne 12.3.1991

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 č.e. 1 se nachází v centrální části obce Horní Bečva (2 431 obyvatel) v rozptýlené zástavbě rodinných domů a rekreačních chat v pohoří Beskydy. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, základní škola, sportovní zařízení, obchody), veškerá občanská vybavenost a služby se nacházejí ve městě Rožnov pod Radhoštěm, které je vzdáleno cca 11 km. Chata je situována v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, zastávka meziměstské autobusové dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 0,5 km. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/35 spojující města Valašské Meziříčí, Rožnov pod Radhoštěm a Žilinu (SK) je možné ve vzdálenosti 0,5 km. Z hlediska rekreace se v rámci regionu jedná o atraktivní lokalitu, žádanou na trhu s nemovitostmi.

Souhrnné informace o nemovitostech

Velikost pozemků činí **1 444 m²**.

Zastavěná plocha rekreační chatou je o velikosti **53 m²**.

Obytná plocha rekreační chaty je **42 m²**, užitná plocha v 1.PP je **31 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaná rekreační chata je situována v rozptýlené zástavbě rodinných domů a rekreačních chat. Objekt se nachází na pozemku parc.č. St. 1277, pozemky parc.č. 5212/6 a 5212/9 tvoří přílehlou zahradu. Přístup a příjezd k chatě je možný z východní strany z veřejné komunikace. Tvar pozemků je trojúhelníkový, pozemky jsou svažité s orientací na jihovýchod. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Rekreační chata je napojena na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody z WC jsou svedeny do žumpy, odpadní vody z koupelny jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Ohřev vody zajišťuje ohřívač na tuhá paliva. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Ke dni ocenění slouží chata k rekreaci.

Dle zjištěných informací byla rekreační chata postavena v roce 1958, v roce 1985 byla provedena zděná přístavba ze severní strany, v roce 2010 byla rekreační chata napojena na veřejnou kanalizační síť. 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. 1

1.1. Rekreační chata č.e. 1

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o podsklepenou jednopodlažní rekreační chatu. V 1.NP se nachází obývací pokoj, kuchyň, 2 pokoje, veranda, koupelna a WC, v 1.PP se nachází garáž a skladovací prostory.

Chata je založena na betonových základech. Svislé konstrukce v 1.PP jsou kamenné, v 1.NP je nosná konstrukce dřevěná oboustranně obíjená, svislé konstrukce přístavby jsou zděné. Střeška je sedlová s mírným sklonem, střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukci nad 1.PP tvoří železobetonová deska, nad 1.NP je strop dřevěný trémový s podhledem. Podlaha v 1.PP je betonová, v obytných místnostech jsou podlahy dřevěné kryté koberci, v koupelně je provedena keramická dlažba. Okna jsou dřevěná jednoduchá s okenicemi. Dveře jsou dřevěné, dveře na verandu jsou prosklené. Vrata garáže jsou plechová. V koupelně se nachází vana, WC je splachovací.

Rekreační chata je napojena na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody z WC jsou svedeny do žumpy, odpadní vody z koupelny jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Ohřev vody zajišťuje ohřívač na tuhá paliva. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Dle zjištěných informací byla rekreační chata postavena v roce 1958, v roce 1985 byla provedena zděná přístavba ze severní strany, v roce 2010 byla rekreační chata napojena na veřejnou kanalizační síť.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (41 m ²)	m ³	94.30
1.nadzemní podlaží (53 m ²)	m ³	164.30
Celkový obestavěný prostor	m ³	258.60

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1958 = 53 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 82 945.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (41 m²) Kč 254 200.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (53 m²) Kč 309 520.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 646 665.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 989 397.45

Rok uvedení do provozu 1958

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 50.00

Cena k roku 2011 Kč 494 698.73

Zaokrouhlení Kč 1.27

Cena zaokrouhlená Kč 494 700.00

Rekapitulace

1.1. Rekreační chata č.e. 1 Kč 494 700.00

1. Budovy Kč 494 700.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 494 700.00

Stavby celkem Kč 494 700.00

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: Horní Bečva

Katastrální území: Horní Bečva

Vlastník pozemků:

Ing. Šárka Skalová

podíl:

1/3

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 350 do 650 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 1277	100	Zastavěná plocha a nádvoří	
5212/6	716	Trvalý travní porost	
5212/9	628	Lesní pozemek	

Výměra pozemků celkem **m²** **1 444**

Výpočet ceny

Výměra pozemků m² 1 444

Směrná cena pozemků Kč/m² 350

Výchozí cena pozemků **Kč** **505 400**

Pozemky celkem (po zaokrouhlení) **Kč** **505 000**

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 **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu vybavení, způsobu využití a velikosti pozemku zahrady, jsem názoru, že **rekreační chata je dobře 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, Dolní Bečva, okr. Vsetín	Průměrný	45 m ²	830 000	2011
Rekreační chata, Horní Bečva, okr. Vsetín	Průměrný	45 m ²	675 000	2011
Rekreační chata, Bílá, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	48 m ²	650 000	2011
Rekreační chata, Bílá, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	41 m ²	612 000	2011
Rekreační chata, Hutisko-Solanec, okr. Vsetín	Průměrný	35 m ²	560 000	2011

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná rekreační chata se nachází v obci Horní Bečva, okr. Vsetín. Srovnatelné objekty jsou umístěny v obdobné lokalitě, okolí města Rožnov pod Radhoštěm. Z hlediska rodinné rekreace se v rámci regionu 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 600 000 až 800 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k umístění stavby a jejímu stavebně-technickému stavu a vybavení odhaduji srovnatelnou cenu rekreační chaty včetně přilehlých pozemků na částku ve výši:

800 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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 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 136/10-83 ze dne 7.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitostech zapsaných na LV č. **1216** pro k.ú. Horní Bečva, obec Horní Bečva.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1216**, a to:

- rekreační chata č.e. 1 na pozemku parc.č. St. 1277
- pozemek parc.č. St. 1277, o výměře 100 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 5212/6, o výměře 716 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 5212/9, o výměře 628 m² – lesní pozemek

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.

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rekreační chata č.e. 1 Kč 494 700

1. Budovy **Kč 494 700**

Pozemky **Kč 505 000**

Celkem **Kč 999 700**

Srovnávací hodnota rekreační chaty včetně pozemků **Kč 800 000**

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rekreační chaty, průměrné dopravní napojení a umístění v atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu rekreační chaty č.e. 1 ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku:

800 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 stanovuji ve výši:

267 000 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 134-3179/11 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 16.6.2011