

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3981/12

O ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 204 pro katastrální území a obec Velká Buková, okres Rakovník.

Objednatel posudku:

JUDr. Dagmar Kuželová
soudní exekutor
Novodvorská 1010
142 00 Praha 4

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti na základě usnesení soudního exekutora, JUDr. Marcely Miklové, č.j.: 051/2591/10/EX 315/03.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, podle stavu ke dni 20.06.2012 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 33
120 00 Praha 2
tel.: +420 602 216 832
e-mail: krch@volny.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 15 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.07.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny nemovitosti pro účel exekuce prodejem nemovitosti. Podle §66, odst. 5, zákona č. 120/2001 Sb., (exekuční řád) oceňuje znalec nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu - §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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. Její stanovení tedy spočívá v nalezení a vyhodnocení porovnatelných obchodních případů.

Obvyklá cena nemovitosti bude zjištěna cenovým porovnáním za použití informací z trhu s nemovitostmi.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: LV č. 204

Adresa nemovitosti: Velká Buková, č.e. 51

Kraj: Středočeský

Okres: Rakovník

Obec: Velká Buková

Katastrální území: Velká Buková

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.06.2012 za přítomnosti zpracovatele posudku a vlastníka oceňované nemovitosti, pana Karla Hlouška.

4. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení o ustanovení znalce, kopie dokladu je v příloze posudku
- výpis z katastru nemovitostí, kopie dokladu je v příloze posudku
- mapový podklad, kopie dokladu je v příloze posudku
- místní šetření provedené dne 20.06.2012 podepsaným znalcem
- předpisy zabývající se oceňováním nemovitostí, zejména pak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., v rozsahu ke dni 20.06.2012
- nabídka nemovitostí pro porovnání uvedená na serveru sreality.cz

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je zjištění ceny nemovitostí zapsaných LV č. 204 pro katastrální území a obec Velká Buková, okres Rakovník.

Jedná se o rekreační chatu č.e. 51 na parc. č. st. 243, včetně součástí a příslušenství.

Rekreační chata č.e. 51

Stavba obsahuje jedno nadzemní podlaží, svislé konstrukce jsou dřevěné, střecha sedlová s plechovou krytinou. Chata obsahuje hlavní místnost, kuchyňku, komoru a záchod (chemický). Je zavedena elektřina, voda je k dispozici u nedaleké studny společné pro více uživatelů.

Stáří chaty není známo, lze předpokládat, že mohla být postavena kolem poloviny minulého století. Po roce 2006 byla provedena dílčí adaptace stavby, následně však bylo přerušeno provádění obvyklé údržby po několik let. Stavba se nalézá ve stavu, kdy může být provozována ke svému účelu.

Pozemek

Chata je postavena na pozemku jiného vlastníka. Místo je součástí lokality s více jak dvaceti podobnými objekty. Příjezd autem je možný do vzdálenosti několika desítek metrů od chaty, dále je jen pěší přístup. Jedná se o atraktivní rekreační lokalitu v blízkosti řeky Berounky.

Součásti a příslušenství

Vyskytují se v minimálním rozsahu, jedná se o přípojku elektřiny, zpevněnou plochu před vstupem do chaty a o venkovní schody.

Práva a závady

Podle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnické právo omezeno nařízením exekuce, exekučními příkazy k prodeji nemovitosti a zástavními právy soudcovskými.

Vlastník nemovitosti má, podle svého sdělení, uzavřenou nájemní smlouvu o nájmu pozemku pod chatou. Smlouvu však, ani po opakované žádosti, nepředložil.

B. Posudek

Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena je definována v §2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.

Z této definice vyplývá, že nejsprávnějším způsobem, jak stanovit výši obvyklé ceny nemovitosti, je použití tzv. porovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenou porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány.

Ve skutečnosti není k dispozici veřejná systémová databáze nedávno prodaných nemovitostí, která by navíc obsahovala údaje, jež by umožňovaly posoudit, zda některá z nemovitostí je skutečně porovnatelná s oceňovanou nemovitostí. Náhradním řešením je použití informací o nemovitostech nabízených k prodeji.

Porovnatelné nemovitosti – menší chaty na cizím pozemku u řeky Berounky, v okolí obce Velká Buková, jsou předmětem obvyklého obchodního styku.

Nemovitosti tohoto druhu jsou v lokalitě nabízeny ke koupi v cenovém rozpětí nejčastěji od 300 do 500 tis. Kč.

Jako příklad uvádím v příloze posudku tři nabídky na prodej.

1/ Chata v Újezdě nad Zbečnem za cenu 275 tis. Kč.

2/ Chata v Týřovicích za cenu 450 tis. Kč.

3/ Chata v Újezdě nad Zbečnem za cenu 650 tis. Kč.

Odhad cenovým porovnáním

Zatímco oceňovaná nemovitost je porovnatelná s objekty 1/ a 2/, užitná hodnota objektu 3/ je již vyšší, než je tomu u oceňované nemovitosti.

Uvedené příklady potvrzují informaci o tom, že porovnatelné nemovitosti jsou v lokalitě nabízeny ke koupi v cenovém rozpětí nejčastěji od 300 do 500 tis. Kč.

Obvyklou cenu cenovým porovnáním lze odhadovat ve středu uvedeného cenového rozpětí. Protože se jedná o nabídkové ceny, budu cenu zjištěnou porovnáním s těmito nabídkami redukovat koeficientem 0,85, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizační ceny u nemovitostí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

Obvyklá cena nemovitosti:

$$(300.000,- \text{ Kč} + 500.0000,- \text{ Kč}) / 2 * 0,85 = \underline{\underline{340.000,- \text{ Kč}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Obvyklá cena nemovitostí:

Zapsaných na LV č. 204 pro katastrální území a obec Velká Buková, okres Rakovník.

Výsledná cena činí **340.000,- Kč**

Slovy: třistačtyřicettisíc Kč.

V Praze, 12.07.2012

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 33
120 00 Praha 2
tel.: +420 602 216 832
e-mail: krch@volny.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 12.6.1989 čj. Spr. 366/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3981/12 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- usnesení o ustanovení znalcem – 1 str.
- výpis z katastru nemovitostí - 3 str.
- mapový podklad - 1 str.
- fotodokumentace - 1 str.
- nabídky nemovitostí pro porovnání - 3 str.