

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4166-2/2018

o odhadu ceny obvyklé: pozemku parc.č. 1236, jehož součástí je rodinný dům č.p. 463 a pozemku parc.č. 1237, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Bludov, obci Bludov, okres Šumperk (LV č. 257)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. **043 EX 1566/17**

Podle stavu ke dni 4. 1. 2018 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 18 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 24. 1. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc, včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 463, včetně pozemků
Adresa nemovité věci: Husova č.p. 463, 789 61 Bludov
Okres: Šumperk
Obec: Bludov
Katastrální území: Bludov

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 4. 1. 2018 za účasti znalce a povinného. Povinný neumožnil znalci pořídit fotodokumentaci oceňované nemovité věci – interiéru.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 257 pro k.ú. Bludov ze dne 24. 10. 2017.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp.zn. 043 EX 1566/17-43 o ustanovení znalce ze dne 23. 11. 2017.

Informace získané z realitního serveru sreality.cz

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je ke dni 24. 10. 2017 v KN na LV č. 257 zapsán:

Jáně Luděk, Husova 463, 78961 Bludov	podíl ½
Jánětová Renata, Husova 463, 78961 Bludov	podíl ½

Omezení vlastnického práva na LV č. 257:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

2x Věcné břemeno užívání *

Zahájení exekuce - Jáně Luděk

Zahájení exekuce - Jánětová Renata

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

* Jedná se o věcné břemeno užívání ze dne 25.4.1988 ve prospěch Aloise a Jiřiny Jánětových. Věcné břemeno spočívá v právu bezplatného a nedílného užívání části nemovitostí v následujícím rozsahu:

- užívat celé 1.NP v rodinném domě č.p. 463,
- společně užívat vchod do domu, garáž, dílnu, prádelnu a dřevník, dále společně užívat zahradu s právem na 1/2 užitku a dvůr s právem chovat přiměřené množství králíků a drůbeže

Náklady na zachování a opravy nemovitostí k nimž se věcné břemeno vztahuje, ponese výhradně ze svého Luděk Jáně.

Dle sdělení exekutorského úřadu oprávněný Alois Jáně zemřel 3.12.1991, věcné břemeno zaniklo smrtí a není v tomto posudku oceňováno. Bude oceněno pouze věcné břemeno užívání pro Jiřinu Jánětovou.

blíže viz LV v příloze

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Šumperk, v obci Bludov, v okrajové části při ul. Husova, cca 200 m od zastávky bus „Bludov, dol. konec“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k objektu je po zpevněné obecní komunikaci, pozemku parc.č. 1230, který je ve vlastnictví obce Bludov. V obci je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 1,5 km.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 1236, jehož součástí je rodinný dům č.p. 463 a pozemkem parc.č. 1237, včetně součástí a příslušenství.

Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

a) venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí (voda, elektro a kanalizace), zpevněné plochy, částečné oplocení, vrátka

b) studna

kopaná studna na pozemku zahrady

c) trvalé porosty

- na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty - okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří v minimálním množství

d) vedlejší stavba

- hospodářská budova (částečně podsklepená – cca 5m², přízemní, se sedlovou střechou, krytinou z tašek, podlahou betonovou), stavba je užívána jako dílna, garáž, dřevník a prádelna. Zastavěná plocha činí cca 88 m².

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s dobrou dostupností centra obce

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na rekonstrukci interiéru a exteriéru

- věcné břemeno užívání

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění právních vad

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci
- Výpis z Katastru nemovitostí

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků:

Parc.č. 1236	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 390 m ²
Parc.č. 1237	zahrada	o výměře 351 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbami, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté. Nachází se zde rodinný dům, studna, trvalé porosty, venkovní úpravy a vedlejší stavba. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 741 m².

Příslušenství nemovité věci je standardního rozsahu. Příslušenství je popsáno v části A kapitole 6.

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 463, součást pozemku parc.č. 1236

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, z cca 1/3 podsklepený, se dvěma NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy domu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou částečně zděné z cihel a částečně z tvárníc. Stropy s rovným podhledem. Střecha je sedlová, s krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky z větší části chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyních, koupelnách

a na WC. Schody v domě jsou ocelové. Okna jsou plastová, dveře hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech tvoří OSB desky a betonové, v ostatních prostorách keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední, prostřednictvím kamen na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňské linky. Vybavení sanity tvoří vany, umyvadla a WC.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: voda, elektro a kanalizace. Plyn není proveden.

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, kotelna, uhelna

1.NP – zádveří, kuchyňský kout, 2 pokoje, chodba se schodištěm, koupelna a WC

2.NP – kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC

Půdní prostory

Původní stavba je v užívání cca 90 let. V roce 1989 byla provedena nástavba 2.NP. Stavba se nachází v převážně původním technickém stavu. V domě byla provedena pouze výměna oken. Stavba bude vyžadovat další investice na rekonstrukci.

Celková zastavěná plocha stavby činí cca 115 m². Obytná plocha objektu činí cca 172 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

V současné době se v okr. Šumperk obchoduje běžně se stavbami rodinných domů. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 800 tis. až 2 700 tis. Kč** dle velikosti, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti obytné plochy, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 4 – 7 %. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4	Srov. 5	Srov. 6
	Bludov č.p. 463	Bludov	Šumperk	Vikýřovice	Dolní Studénky	Bludov	Dolní Studénky
ZÁKLADNÍ ÚDAJE							
plocha pozemku	741	1000	453	964	936	820	1394
užitná podlahová plocha	172	180	150	180	140	140	156
prodejní/nabídková cena celkem		2 690 000	2 150 000	2 340 000	2 350 000	1 890 000	2 180 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE							
Typ transakce		nabídka	nabídka	nabídka	nabídka	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	1,00
datum nabídky/prodeje		I.18	I.18	I.18	I.18	V.14	XI.15
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
FYZICKÉ ASPEKTY							
tech. stav objektu		lepší	srovnatelný	lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,95
lokalita/přístupnost		srovnatelná	lepší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu</i>		1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
příslušenství		horší	horší	horší	horší	lepší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,05	1,05	1,05	1,05	0,95	1,00
<i>korekce pro velikost pozemku</i>		0,95	1,05	0,95	0,95	1,00	0,85
<i>korekce pro velikost domu</i>		1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	11 168						
Indikovaná hodnota nemovité věci	1 920 813	2 052 705	1 904 004	1 785 625	1 882 918	1 866 422	2 033 204

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):

1 920 813,- Kč

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):

1 920 000,- Kč

II. Ocenění právních vad

Na LV č. 257 v části C vážne:

2x věcné břemeno užívání:

Jedná se o věcné břemeno užívání ze dne 25.4.1988 ve prospěch Aloise a Jiřiny Jánětových.

Věcné břemeno spočívá v právu bezplatného a nedílného užívání části nemovitostí v následujícím rozsahu:

- užívat celé 1.NP v rodinném domě č.p. 463,
- společně užívat vchod do domu, garáž, dílnu, prádelnu a dřevník, dále společně užívat zahradu s právem na 1/2 užitku a dvůr s právem chovat přiměřené množství králíků a drůbeže

Náklady na zachování a opravy nemovitostí, k nimž se věcné břemeno vztahuje, ponese výhradně ze svého Luděk Jáně.

Dle sdělení exekutorského úřadu oprávněný Alois Jáně zemřel 3.12.1991, věcné břemeno zaniklo smrtí a není v tomto posudku oceňováno. Bude oceněno pouze věcné břemeno užívání pro Jiřinu Jánětovou.

Tato věcná břemena mají výrazný negativní dopad na poptávku a do cen nemovitých věcí. Věcné břemeno v tomto rozsahu výrazně znehodnocuje zatíženou nemovitou věc.

Není na trhu běžné, aby se obchodovalo s nemovitými věcmi zatíženými takovými věcnými břemeny, a ani zájem o koupi takovýchto nemovitých věcí není veliký. Z tohoto důvodu **se jedná o obtížně obchodovatelnou nemovitost**. Jelikož neexistuje rozvinutý trh s nemovitými věcmi zatíženými věcnými břemeny užívání, přiklání se znalec k výpočtu ocenění věcného břemene dle zákona.

Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

§16b Oceňování věcných břemen

- (1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000, Kč.
- (6) Reálné břemeno nebo právo vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemene nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.
- (7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

Zjištění ročního užitku:

Nemovitost není k datu ocenění pronajata. Pro výpočet ročního užitku je použito simulované nájemné. Měsíční obvyklé nájemné za bydlení a užívání domu a pozemku v rozsahu, v jakém je popsáno výše odhaduji ve výši 6 000,- Kč/měsíc.

Roční užitek za užívání a bydlení:	6 000,- Kč * 12 = 72 000,- Kč
Uvažovaná výše ročního užitku pro výpočet:	= 72 000,- Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy:	= po dobu života
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet (dle odst. 4):	= 10 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek*počet let):	= - 720 000,- Kč
<u>Ocenění právních vad celkem:</u>	<u>- 720 000,- Kč</u>

C. Rekapitulace

1) Cena obvyklá nemovité věci: pozemku parc.č. 1236, jehož součástí je rodinný dům č.p. 463 a pozemku parc.č. 1237, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Bludov, obci Bludov, okres Šumperk (LV č. 257), před odečtením právních vad vážnoucích na nemovité věci, činí

1 920 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-devět-set-dvacet-tisíc-korun-českých

2) Ocenění právních vad (věcné břemeno užívání):

- 720 000,- Kč

Slovy: sedm-set-dvacet-tisíc-korun-českých

Znalci nejsou známy žádné jiné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Obvyklá cena nemovitých věcí: pozemku parc.č. 1236, jehož součástí je rodinný dům č.p. 463 a pozemku parc.č. 1237, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Bludov, obci Bludov, okres Šumperk (LV č. 257), po odečtení právních vad vážnoucích na nemovité, činí

1 200 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-dvě-stě-tisíc-korun-českých

V Ostravě, 24. 1. 2018

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4166-2/2018 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

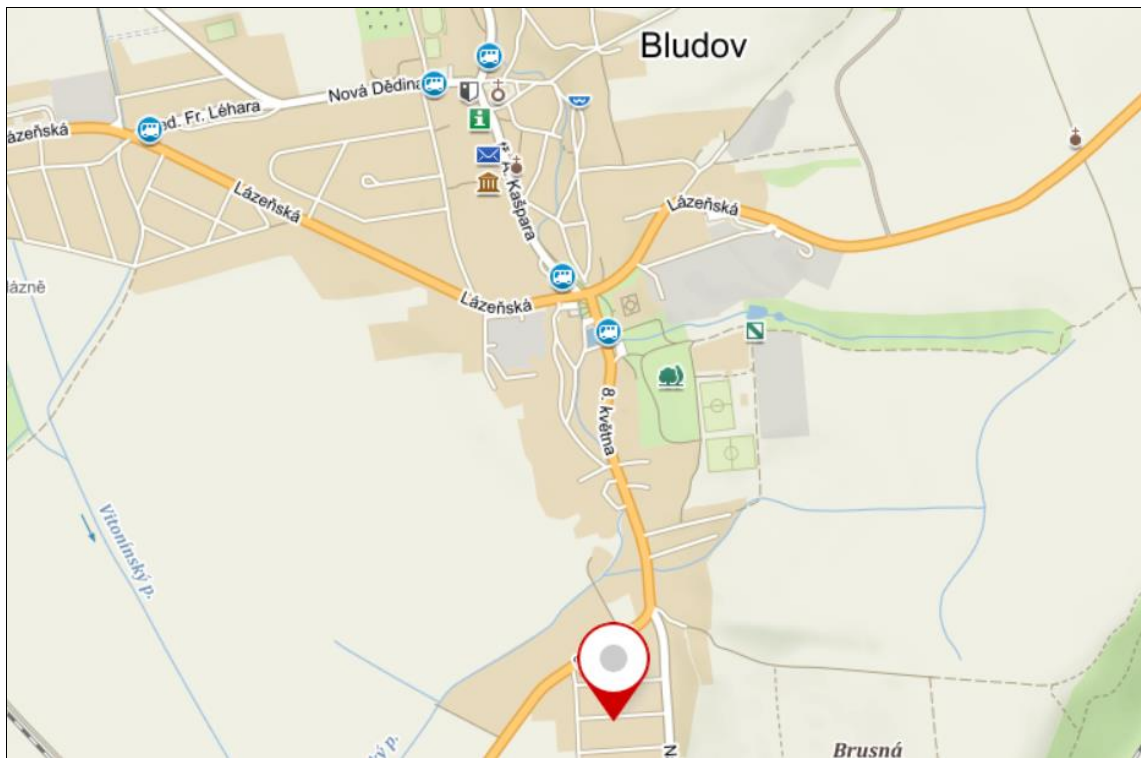
Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovité věci



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

RD Bludov, okr. Šumperk

Cena: 2 690 000,- Kč

Užitná plocha: 180 m²

Velikost pozemku: 1 000 m²

Samostatně stojící rodinný dům, možnost využití jako dvougenerační, v obci Bludov. Dům je o dvou podlažích, se zahradou, je celý podsklepen, vytápění plynem - ústřední topení. Vstupy do spodní části a prvního patra jsou samostatné, v možnosti propojení. Spodní část domu je po částečné rekonstrukci - plastová okna, dlažba, kuchyňská linka. V prvním poschodí balkon do zahrady.

Zdroj: sreality.cz, leden 2018



Nemovitá věc č. 2

RD Šumperk

Cena: 2 150 000,- Kč

Užitná plocha: 150 m²

Velikost pozemku: 453 m²

Starší rodinný dům v klidné části města Šumperk. V domě v 1 NP jsou k dispozici 2 byty o celkové rozloze přibližně 70-80 m², prostorná půda s možností vybudování podkrovního bytu, chodby s klenbami, sklep.

Zdroj: sreality.cz, leden 2018



Nemovitá věc č. 3

RD Vikýřovice, okr. Šumperk

Cena: 2 340 000,- Kč

Užitná plocha: 180 m²

Velikost pozemku: 964 m²

Polořadový rodinný dům v obci Vikýřovice. Jedná se o dvoupodlažní, částečně podsklepený dům se sedlovou střechou a zahradou. Dispozičně jsou v domě dvě samostatné bytové jednotky se samostatnými vchody a to v přízemí bytová jednotka 2+1 po rekonstrukci a v 1. patře prostorný byt 3+1 s terasou v původním, velice zachovalém stavu. Vytápění centrální plynovým kotlem a kotlem na TP. Dům má novou fasádu a je odizolován proti vlhkosti. Za domem je zahrada se zastřešeným posezením.

Zdroj: sreality.cz, leden 2018



Nemovitá věc č. 4

RD Dolní Studénky, okr. Šumperk

Cena: 2 350 000,- Kč

Užitná plocha: 140 m²

Velikost pozemku: 936 m²

Samostatně stojící patrový rodinný dům s garáží nacházející se na klidném místě ve střediskové obci Dolní Studénky. Nedílnou součástí domu je pozemek o celkové výměře 936m² s příjemnou orientací na JZ stranu. Nemovitost je v současné době užívána jako dvougenerační dům s dispozicí 2 x 2+1, koupelna s WC (původní dispozice byla 5+1). Dům disponuje dvěma balkony a prostornou terasou, je celopodsklepený. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva (plyn. přípojka u doma), dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Nemovitost je v původním stavu určena k rekonstrukci.

Zdroj: sreality.cz, leden 2018



Nemovitá věc č. 5

RD Na Vískách, Bludov

Realizovaná cena: 1 890 000,- Kč

Užitná plocha: 160 m²

Velikost pozemku: 820 m²

Rodinný dům 6+1 v Bludově. Dům z roku 1963. V suterénu se nachází prostorná garáž, kotelna, prádelna a úložné prostory. V 1.NP je vstupní hala, kuchyň, jídelna, WC a obývací pokoj. Ve 2.NP se nachází tři pokoje a koupelna. V podkroví domu je společenská místnost s krbem vhodná jako pracovna či ateliér a prostorná půda s možností vybudování dalšího pokoje. Ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva a případně i elektrokotel, ohřev teplé vody el. bojlerem. Na hranici pozemku je plynová přípojka, dům má vlastní studnu s pitnou vodou a je připojen na kanalizaci. Je postaven z plných pálených cihel, stropy jsou z hurdisových stropnic, podlahy jsou parketové (vlisky) a lino. Kolem domu se nachází okrasná zahrada s menším bazénem, skleníkem i několika ovocnými stromy. Dům je udržovaný s původním vybavením.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod v 5/2014



Nemovitá věc č. 6

RD Dolní Studénky

Realizovaná cena: 2 180 000,- Kč

Užitná plocha: 170 m²

Velikost pozemku: 1 394 m²

Rodinný dům 5+1 s velkou ovocnou zahradou v Dolních Studénkách. Dům je v původním, ale pěkném, udržovaném stavu. V obou patrech wc a koupelna. Nabízí se možnost dvougeneračního bydlení. Prostorné podkroví, 3x balkon. Dům je podsklepený (garáž, kotelna, prádelna) a další menší úložné místnosti v suterénu. Vytápění kotlem na tuhá paliva + plynový kotel. U domu dřevěná pergola s udrnou a krbem, venkovní kuchyňka, skleník. Dále prostorná kůlna s dílnou. Za domem velká zahrada s ovocnými stromy (vzrostlé jabloně, třešně, ořech, meruňky) V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod v 11/2015

