

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5307-364/2019

o odhadu ceny obvyklé - pozemku parc.č. st. 281, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, pozemku parc.č. st. 280, jehož součástí je rodinný dům č.p. 147 a pozemků parc.č. 172/1, 172/2 a 2326/1, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Brumovice u Opavy, obci Brumovice, okres Opava (LV č. 749)



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 1/19**

Podle stavu ke dni 5. 6. 2019 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 16 stran. Objednateli se předává v 3 vyhotoveních.

V Ostravě 12. 6. 2019

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. 40 a rodinný dům č.p. 147, vč. pozemků
Adresa nemovité věci: ul. Hlavní č.p. 40, 747 71 Brumovice
Okres: Opava
Obec: Brumovice
Katastrální území: Brumovice u Opavy

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 5. 6. 2019 za účasti znalce a povinného.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 749 pro k.ú. Brumovice u Opavy ze dne 24. 4. 2019.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp.zn. 043 EX 1/19-25 o ustanovení znalce ze dne 24.4.2019.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 749 zapsán:

SJM Řehulka Pavel a Řehulková Bohumila, Hlavní 40/83, 74771 Brumovice

Omezení vlastnického práva na LV č. 749:

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Řehulka Pavel

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Opava, v obci Brumovice, při ul. Hlavní, cca 350 m západně od Obecního úřadu. Vzdálenost k zastávce bus „Brumovice, U Parku“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a zemědělský areál z dvorní části. Přístup a příjezd k nemovité věci je z pozemku parc.č. 3905/7 (z ul. Hlavní), který je ve vlastnictví obce Brumovice, nebo z pozemku parc.č. 4239 (z ul. Za Humny), který je ve vlastnictví obce Brumovice. V obci Brumovice je k dispozici základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je k dispozici Opavě, ve vzdálenosti cca 13 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. st. 281, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, pozemkem parc.č. st. 280, jehož součástí je rodinný dům č.p. 147 a pozemků parc.č. 172/1, 172/2 a 2326/1, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Brumovice u Opavy, obci Brumovice, okres Opava (LV č. 749).

Skutečný způsob využití neodpovídá právnímu stavu – stavba rodinného domu č.p. 147 je k datu ocenění užívána jako hospodářská budova, takto je i oceněna.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- nutnost dalších investic na rekonstrukci domu

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci

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 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 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná 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. st. 280	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 46 m ²
Parc.č. st. 281	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1 089 m ²
Parc.č. 172/1	zahrada	o výměře 1 758 m ²
Parc.č. 172/2	zahrada	o výměře 377 m ²
Parc.č. 2326/1	zahrada	o výměře 1 190 m ²

Pozemky parc.č. st. 281, st. 280 a část pozemku parc.č. 172/1 (cca 1140 m²) jsou v jednotném funkčním celku se stavbami, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich rodinný dům č.p. 40, rodinný dům č.p. 147 (využíván jako hospodářská budova), vedlejší stavby, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 2 275 m².

Část pozemku parc.č. 172/1 (o výměře cca 618 m²), pozemky p.č. 172/2 a 2326/1 nejsou v jednotném funkčním celku se stavbami, jsou za oplocením.

B) Stavby:

1) Rodinný dům č.p. 40, součást pozemku parc.č. st. 281

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, částečně podsklepená, s jedním NP (s navazující hospodářskou částí) a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou klenbové. Střecha je sedlová se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z mědi. Fasádní omítky jsou vápenné (částečně opadané), vnitřní omítky vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni, koupelně a na WC. Schody jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké plné, prosklené a náplňové. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s krytiny z PVC a keramická dlažba, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vytápění objektu je ústřední, prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a plynový sporák. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC.

Napojení na IS: voda, elektro a plyn. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy.

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní prostor

1.NP – vstupní veranda, kuchyně, 4 pokoje, chodba, koupelna, WC a komora

Půdní prostory

Dům je v užívání cca 100 let. V průběhu jeho životnosti byly prováděny pouze základy opravy a údržba. Stavba se nachází v převážně původním technickém stavu s nutností dalších investic na rekonstrukci.

Zastavěná plocha objektu (vč. hospodářské části) činí 325 m². Obytná plochu domu činí cca 110 m².

2) Rodinný dům č.p. 147, součást pozemku parc.č. st. 280

Jedná se o původní rodinný dům, který je pro svůj špatný technický stav k datu ocenění užívání jako hospodářská budova. Stavba je přízemní, zděné konstrukce, se sedlovou střechou, krytinou z osinkocementových šablon. Fasádní omítky chybí.

Na obytnou část domu navazuje hospodářská část (stodola), která již stojí na pozemku p.č. st. 281. Zastavěná plocha domu č.p. 147 včetně navazující hospodářské části činí cca 430 m².

C) Příslušenství a součástí nemovité věci tvoří:

-venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy, oplocení, vrata a vrátka, pergola (nepodsklepená, dřevěné konstrukce, s plochou střechou, krytinou plechovou. Přístřešek – garážové stání dřevěné konstrukce, navazující na pergolu.

- trvalé porosty

na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty, ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří

- vedlejší stavba (sklad)

nepodsklepená, přízemní, dřevěná stavba s plochou střechou, krytinou IPA, stojící na pozemku p.č. 172/1

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.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovité věci do dvou částí: a) ocenění funkčního celku; b) ostatní pozemky

a) ocenění funkčního celku

V současné době se v obci Brumovice a okolí (cca 5-15 km) běžně obchoduje se stavbami rodinných domů. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly anebo nabízí obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 300 tis. až 4 200 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, 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 ceny na pramen*“, rovněž tak zohlednil v tomto koeficientu rozdílnost dat realizovaných převodů, kdy pomalu dochází k růstu cen. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

	oceňovaná Hlavní č.p. 40, Brumovice	Srov. 1 Na Nivě 23, Neplachovice	Srov. 2 Strmá 109, Velké Heraldice	Srov. 3 Sosnová	Srov. 4 Úvalno	Srov. 5 Malá Strana- Brumovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
plocha pozemku	2 275	2 599	787	2033	2124	1798
užitná podlahová plocha	110	120	105	110	120	114
prodejní/nabídková cena celkem		2 000 000	1 510 000	1 350 000	3 590 000	4 200 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	nabídka	nabídka	nabídka
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	0,90	0,90	0,90
datum nabídky/prodeje		XI.15	VI.16	VI.19	VI.19	VI.19
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,10	1,05	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 200 000 Kč	1 585 500 Kč	1 215 000 Kč	3 231 000 Kč	3 780 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY						
K1		srovnatelný	lepší	horší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		1,00	0,95	1,10	0,80	0,60
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	horší	horší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,10	1,10	0,95
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,00	1,15	1,00	1,00	1,05
cena za m2 užitné plochy		18333,33	16496,75	13365,00	23694,00	19845,00
<i>K5 - korekce pro velikost domu</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	18 347	18 333	16 497	13 365	23 694	19 845
Indikovaná hodnota nemovité věci	2 018 150					

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav
K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K3 - Koeficient úpravy na příslušenství
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
Koeficient pro datum nabídky/prodeje

Cena obvyklá nemovitých věcí (orientační):

2 018 150,- Kč

b) ocenění ostatních pozemků

Část pozemku parc.č. 172/1 (o výměře cca 618 m²) a pozemky p.č. 172/2 a 2326/1 nejsou v jednotném funkčním celku se stavbami, jsou za oplocením, v sousedství zemědělského areálu. Pozemky jsou užívány jako zemědělské.

Po provedené celkové analýze nemovité věci a na základě výše zjištěných skutečností, sledování realitního trhu regionu Opavska, s přihlédnutím k současným podmínkám, současným cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, odhaduji cenu obvyklou oceňovaných pozemků odborným odhadem ve výši **50,- Kč/m²**.

Ocenění pozemků:

parc.č.	výměra	cena/m ²	cena pozemku
část 172/1	618	50 Kč	30 900 Kč
172/2	377	50 Kč	18 850 Kč
2326/1	1190	50 Kč	59 500 Kč
CELKEM			109 250 Kč

Cena obvyklá části pozemku parc.č. 172/1, 172/2 a 2326/1 činí

109 250,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 749 činí:

a) cena obvyklá funkčního celku (pozemku parc.č. st. 281, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, pozemku parc.č. st. 280, jehož součástí je rodinný dům č.p. 147 a části pozemku parc.č. 172/1) **činí**

2 018 150,- Kč

b) cena obvyklá ostatních pozemků (části pozemku parc.č. 172/1, 172/2 a 2326/1) **činí**

109 250,- Kč

Cena obvyklá celkem (orientační):

2 127 400,- Kč

Cena obvyklá celkem (zaokrouhleno):

2 130 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Obvyklou cenu - pozemku parc.č. st. 281, jehož součástí je rodinný dům č.p. 40, pozemku parc.č. st. 280, jehož součástí je rodinný dům č.p. 147 a pozemků parc.č. 172/1, 172/2 a 2326/1, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Brumovice u Opavy, obci Brumovice, okres Opava (LV č. 749), odhaduji ve výši:

2 130 000,- Kč

Slovy: dva-miliony-jedno-sto-třicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

V Ostravě, 12. 6. 2019

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 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. 5307-364/2019 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

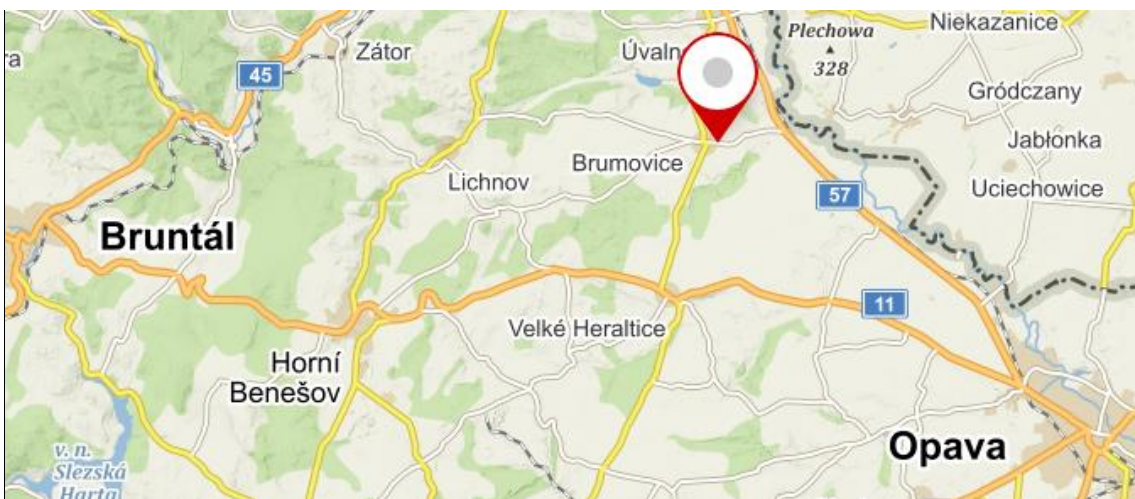
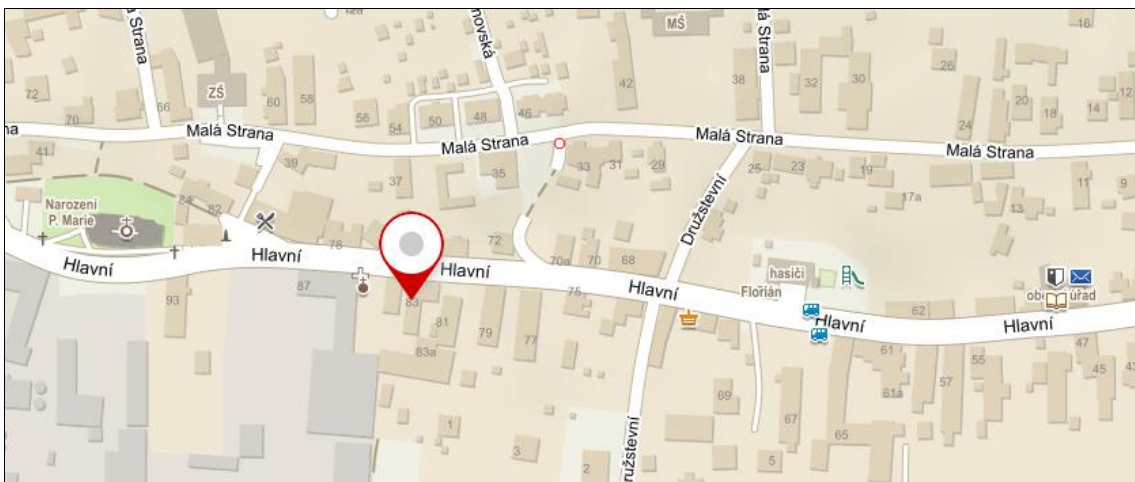
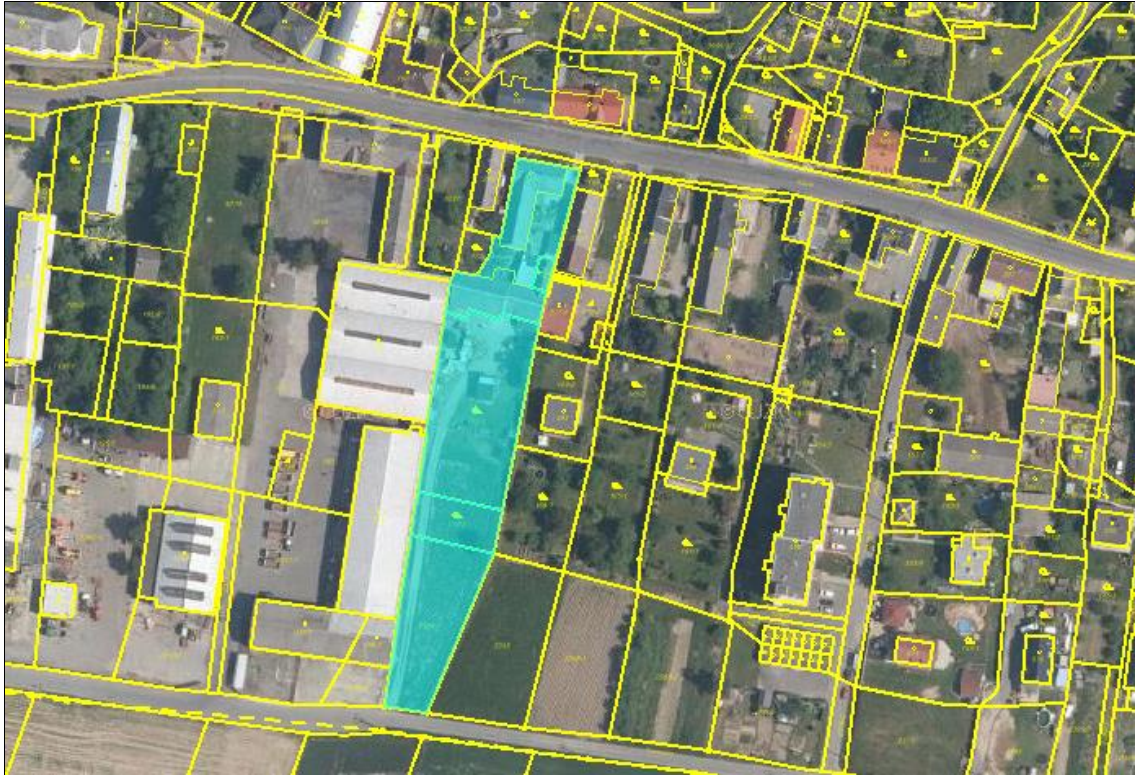
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitost č. 1

Rodinný dům, ul. Na Nivě 23, Neplachovice**Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč**Užitná plocha: 120 m²Výměra pozemku: 2 599 m²

Rodinný dům ul. Na Nivě v Neplachovicích. Dům může být jako jednogenerační 5+1 anebo dvougenerační 3+1, 2+1. V pravé části domu je obývací pokoj s krbem, vstupem na terasu a zahradu, ložnice, dětský pokoj, rekonstruovaná koupelna a WC, kuchyň, velké zádveří se vstupem do prádelny a garáže, plastová okna včetně žaluzií a sítěk proti hmyzu, částečně nová elektřina. V levé části domu je menší kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice a prosklená veranda. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, voda je obecní a ze studny. Dům je podsklepený, má velkou půdu, kterou lze využít pro rozšíření domu. Zahrada je rozdělena na relaxační část včetně posezení a okrasných dřevin. Zahrada je dostatečně velká i pro vybudování bazénu. Další část zahrady se využívá pro pěstování zeleniny a zbývající část zahrady je pro chov domácích zvířat. U domu je garáž a hospodářská budova.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 11/2015



Nemovitost č. 2

Rodinný dům, ul. Strmá 109, Velké Heraltice**Realizovaná cena: 1 510 000,- Kč**Užitná plocha: 105 m²Výměra pozemku: 787 m²

Rodinný dům ve Velkých Heralticích, okr. Opava. K dispozici jsou dvě garáže, letní kuchyně, hospodářské budovy a pozemek o výměře 787 m². V 1 NP je obývací pokoj, kuchyně, pokoj, WC a koupelna, 2 NP nabízí další pokoj, halu, druhé WC a půdní prostor, kde je možné vybudovat další velký pokoj. Dům je postaven ve svahu se zahradou orientovanou na jihovýchodní stranu. Topení je ústřední s kotlem na zemní plyn, nebo kotlem na tuhá paliva, ohřev vody el. bojlerem. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a zemní plyn.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2016



Nemovitost č. 3

RD, Sosnová, okr. Opava**Cena: 1 350 000,- Kč**Užitná plocha: 110 m²Výměra pozemku: 2 033 m²

Rodinný dům s garáží v obci Sosnová. V přízemí se nachází dva pokoje, koupelna, WC, místnost připravená na kuchyň a nářad'ovna. Na půdě jeden pokoj. Dům má kastlová okna a je částečně rekonstruován. Má zavedené plynové topení, v kuchyni jsou kamna na tuhá paliva.

Zdroj: sreality.cz, červen 2019



Nemovitá věc č. 4

RD Úvalno, okr. Bruntál

Cena: 3 590 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Velikost pozemku: 2 124 m²

Rodinný dům v obci Úvalno, která se nachází u silnice mezi Opavou a Krnovem. Dům byl postaven na pozemcích o celkové výměře 2124 m², v klidné části obce. V přízemí domu jsou 2 pokoje, kuchyň s jídelním koutem, koupelna s WC, dále prádelna a další místnost, kterou lze využít jako letní kuchyň. K domu je přistavěna dílna. V podkroví jsou 3 pokoje, balkon, koupelna a WC. V roce 2012 proběhla rekonstrukce. Voda je v plastu, topení v mědi, elektřina, podlahy, dveře. Jsou i nové koupelny, kuchyň a schodiště. Dům je podsklepený. Má ústřední topení s plynovým kotlem. U domu je velká zahrada. Jsou zde dvě studny, dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci.

Zdroj: sreality.cz, červen 2019



Nemovitá věc č. 5

RD Brumovice, ul. Malá Strana

Cena: 4 200 000,- Kč

Užitná plocha: 114 m²

Velikost pozemku: 1 798 m²

Možnost vybudovat další byt z hospodářské budovy (39 m²), garáž, zahrada, sauna. Dispozice domu 4+kk plus půdní prostory. Hospodářská budova s garáží, vč. IS (odpad, voda, elektřina a komín). Na zahradě je pergola. K uskladnění slouží odvětrávaný sklep na zahradě (7 m²). Sauna. Dům je cihlový s kamenným základem, užitná plocha domu je 114 m², obytná plocha domu 80 m² (bez koupelny, šatny, atd.), okna plastová, zateplená (20 cm) střecha s novými krovy a plechovou krytinou (jak se říká- navždy), severní a západní stěna zateplena 15 cm, odpad vede do septiku, voda je z řadu i užitková z vlastní studny, topí se plynovým kotlem- v koupelně a na chodbě je topení podlahové, na pozemku téměř všude k dispozici voda i elektřina, dostatek místa pro parkování několika aut. .

Zdroj: sreality.cz, červen 2019

