

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5963-314/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc.č. 135/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 227, pozemku parc.č. 135/4, jehož součástí je garáže bez čp/če a pozemku parc.č. 135/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava (LV č. 277)



Objednatel posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Radlická 1170/61
150 00 Praha 5 – Smíchov

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro dražbu
nedobrovolnou

Podle stavu ke dni 16.7.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 13 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 17. 7. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Odhadnout cenu obvyklou nemovité věci, jako podklad pro dražbu nedobrovolnou.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 227, garáž bez čp/če, vč. pozemků
Adresa nemovité věci: Ke Kovárně 227, 747 15 Šilheřovice
Okres: Opava
Obec: Šilheřovice
Katastrální území: Šilheřovice

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 16. 7. 2020 pouze za účasti znalce. Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, pan Biernacki není kontaktní, v nemovité věci se zřejmě dlouhodobě nezdržuje.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 277 pro k.ú. Šilheřovice ze dne 23. 3. 2020.

Kopie katastrální mapy.

Informace získané z realitních serverů a databáze znalce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 277 zapsán:

Biernacki Michał Jerzy, Ke Kovárně 227, 74715 Šilheřovice

Omezení vlastnického práva:

Podzástavní právo

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Exekuce na část majetku

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Opava, v obci Šilheřovice, při ul. Ke Kovárně, cca 580 m od zastávky bus „Šilheřovice, obecní úřad“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup a příjezd k objektu je z pozemku parc.č. 1677/1 (pozemek je ve vlastnictví obce Šilheřovice). V obci Šilheřovice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Ostravě, která je ve vzdálenosti cca 15 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 135/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 227, pozemkem parc.č. 135/4, jehož součástí je garáže bez čp/če a pozemkem parc.č. 135/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava (LV č. 277).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné, vyhledávané lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci
- předpoklad dalších investic do oprav a údržby

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 kalami. 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.

Popis pozemků

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
	135/2	415	zahrada		zemědělský půdní fond
	135/3	118	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Šilheřovice, č.p. 227, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 135/3</i>					
	135/4	43	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 135/4</i>					

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinné a nachází se na nich rodinný dům, garáž, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 576 m².

Popis staveb:

1) Rodinný dům č.p. 227, součást pozemku parc.č. 135/3

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, zřejmě podsklepený, s jedním NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou novodobé na zateplení. Okna jsou plastová.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením – vybavení kuchyně kuchyňskou linkou, vybavení sanity budou tvořit vana, případně sprchové kouty, umyvadla a WC. Vytápění objektu bude zřejmě ústřední, prostřednictvím kotle na zemní plyn.

Napojení stavby na inženýrské sítě nebylo možno zjistit. Stavba je napojena zřejmě na vodu, elektřinu, plyn. K datu ocenění je možnost, že některé sítě budou odpojeny.

Zastavěná plocha objektu činí 118 m². Obytnou plochu znalec odhaduje na cca 180 m².

Stavba je v užívání více jak 50 let. V minulosti prošla modernizací, přesný rozsah není znalci znám. V poslední době je nemovitá věc neudržovaná.

2) Garáž bez čp/če, součást pozemku parc.č. 135/4

Jedná se o samostatně stojící, přízemní garáž, zděné konstrukce s plochou střechou. Zastavěná plocha činí 43 m².

C) Příslušenství a součástí nemovité věci tvoří:

a) venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí – voda, plyn a elektro, zpevněné plochy, oplocení (včetně vrátek). Ostatní nebylo možno zjistit

b) trvalé porosty

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

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 ovci Šilheřovice a okolí (cca 5-10 km) běžně obchoduje se stavbami rodinných domů. Nabídka rodinných domů je v rovnováze s poptávkou. V okolí se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 800 tis. až 5 700 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové, bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%. 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 Ke Kovárně 227, Šilheřovice	Srov. 1 ul. Dlouhá, Darkovice	Srov. 2 Ostrava- Antošovice	Srov. 3 ul. U Střediska, Hat'	Srov. 4 ul. Rovniny 489, Hlučín	Srov. 5 ul. Záhumenní 252, D.Benešov
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
plocha pozemku	576	505	693	700	591	547
užitná podlahová plocha	180	164	180	180	124	170
prodejní/nabídková cena celkem		2 995 000	5 650 000	3 560 000	2 800 000	4 400 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Typ transakce <i>korekce pro typ trans.</i>		nabídka 0,90	nabídka 0,90	nabídka 0,90	realizovaný převod 1,00	realizovaný převod 1,00
datum nabídky/prodeje <i>korekce pro datum nabídky</i>		VII.20 1,00	VII.20 1,00	VII.20 1,00	IV.19 1,00	X.19 1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 695 500 Kč	5 085 000 Kč	3 204 000 Kč	2 800 000 Kč	4 400 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY						
K1 <i>korekce pro tech. Stav</i>		horší 1,20	lepší 0,90	srovnatelný 1,00	lepší 0,90	lepší 0,85
K2 <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		srovnatelná 1,00	horší 1,05	horší 1,10	lepší 0,90	horší 1,10
K3 <i>korekce pro příslušenství</i>		srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00	horší 1,10
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,00	0,95	0,95	1,00	1,00
cena za m2 užitné plochy		19723,17	25361,44	18601,00	18290,32	26620,00
K5 - <i>korekce pro velikost užitné plochy</i>		0,95	1,00	1,00	0,85	0,95
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	20 707	18 737	25 361	18 601	15 547	25 289
Indikovaná hodnota nemovité věci	3 727 268					

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 velikost obytné plochy (s rostoucí výměrou plochy klesá její jednotková cena)

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Koeficient pro datum nabídky/prodeje

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 3 727 268,- Kč

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 3 730 000,- Kč

C. Rekapitulace

Obvyklou cenu nemovité věci – pozemku parc.č. 135/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 227, pozemku parc.č. 135/4, jehož součástí je garáže bez čp/če a pozemku parc.č. 135/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava (LV č. 277), odhaduji ve výši

3 730 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-sedm-set-třicet-tisíc-korun-českých

V Ostravě, 17. 7. 2020

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. 5963-314/2020 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovité věci

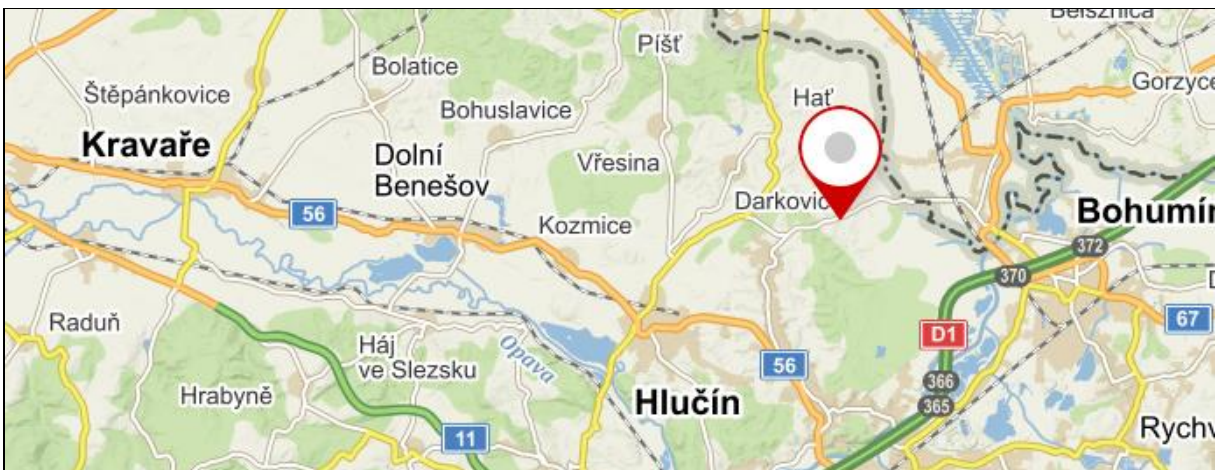
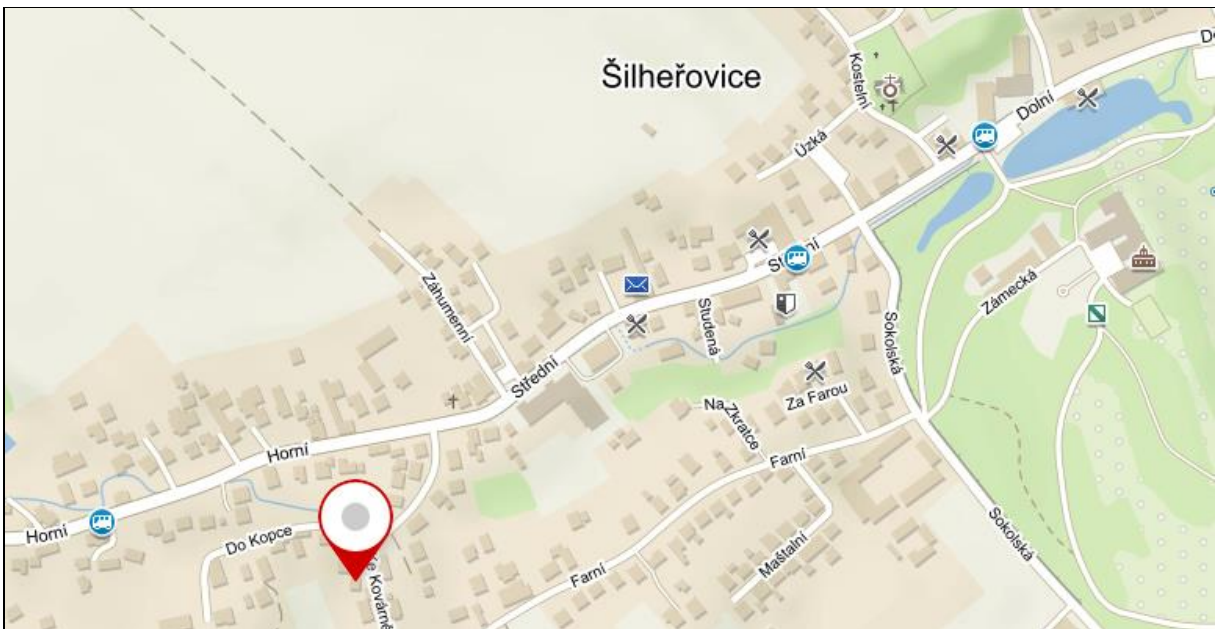
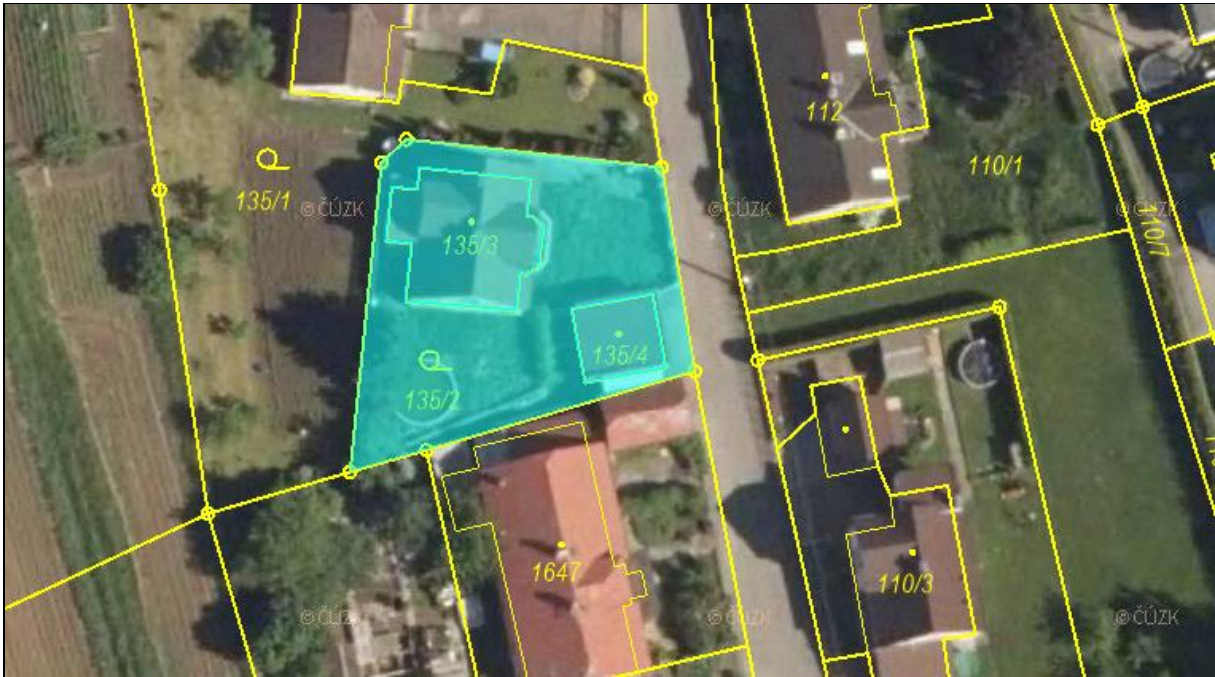
Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovité věci



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. Dlouhá, Darkovice

Cena: 2 995 000,- Kč

Užitná plocha: 164 m²

Velikost pozemku: 505 m²

Rodinný dům 5+1 s terasou a garáží, pozemkem 505m² v obci Darkovice. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (nová elektroinstalace ve spodní části domu, nová kuchyň na míru, plovoucí podlahy), byl kolaudován v roce 1971, je napojen na obecní kanalizaci. Vytápění zajišťuje plynový kotel, ohřev vody průtokový ohřívač.

Zdroj: srealty.cz, červenec 2020



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Ostrava-Antošovice

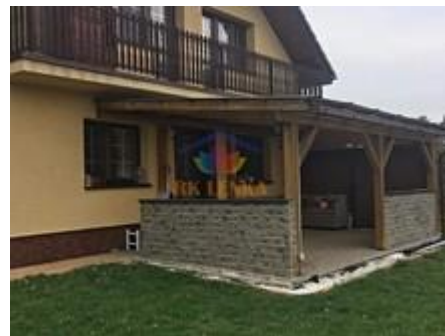
Cena: 5 650 000,- Kč

Užitná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 693 m²

Dům se zahradou je oplocen, kdy příjezdová cesta k domu je slepá. Vnitřní dispozice RD nabízí v přízemí, obývací pokoj, jídelna, kuchyňský kout se spíží, wc společně s koupelnou a sprchovým koutem, 1 pokoj, technická místnost, zádveří a garáž. 2 NP - 5 pokojů, 1 průchozí, hlavní koupelna s rohovou vanou, 2 umývadla, 2x žebřinové topení, WC. Z obývacího pokoje je vstup na zastřešenou terasu a zahradu. Na zahradě je zahradní domek. Před domem je zpevněný vjezd do garáže včetně plochy na stání. Kolem domu jsou chodníky a okraje vysypané kačirkem. Topení je plynové, v chodbě je přímotop, ohřev vody bojler, možnost krbu v obývacím pokoji. Půdní část je řešena jako úložný prostor. Dům je napojen na vodovod z řádu, odpady jsou svedeny do septiku.

Zdroj: srealty.cz, červenec 2020



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům ul. U Střediska, Hat'

Cena: 3 560 000,- Kč

Užitná plocha: 180 m²

Velikost pozemku: 700 m²

Zděný rodinný dům s garáží. Jedná se o podsklepený, dvoupodlažní dům se dvěma bytovými jednotkami. První podlaží má dispoziční řešení 2+1 - obývací pokoj, ložnice, kuchyň, samostatné WC, samostatná koupelna s vanou a sprchovým koutem. Druhé podlaží má dispozici 3+1 - ložnice, 2 pokoje, kuchyň, koupelna s vanou a WC, prostorný balkon. Součástí sklepního prostoru je kotelna, technická místnost, umývárna (prádelna) a skladovací prostory. Rozvody elektřiny v mědi, okna plastová, zateplení + fasáda, střešní krytina IPA. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápěno prostřednictvím kotle na tuhá paliva a kotle na plyn. V prvním podlaží kombinace podlahového topení a radiátorů. Dům je postaven v roce 1965. První rekonstrukce v roce 1990, druhá 2007.

Zdroj: srealty.cz, červenec 2020



Nemovitá věc č. 4

RD Rovniny 489, Hlučín

Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč

Užitná plocha: 124 m²

Velikost pozemku: 591 m²

RD s dispozicí 5+1, zahradou a garáží. Samostatně stojící objekt je podsklepený, přízemní dům s obytným podkrovím a je přístupný po místní komunikaci s chodníkem. Celkovou plochu pozemku o velikosti 591 m² tvoří zastavěná plocha domu, nádvoří a rovinatá udržovaná zahrada za domem. Pozemek je oplocen a nachází se na něm dále garáž a menší dřevěný objekt, který slouží jako dílna a sklad pro sezónní nářadí. Objekt rodinného domu je v dobrém technickém stavu, udržovaný a napojený na veškeré IS (voda, elektřina, kanalizace, plyn). Interiér domu je z velké části obložený dřevem, v přízemní obytné části se nachází krbová kamna a vstup na terasu s krytým posezením. Dispozice: I.NP 67,4 m² (hala, předstíň, kuchyň kout, obývací pokoj s krbem, ložnice, koupelna s WC, komora). II.NP 72,8 m² (chodba, koupelna s WC, 3x ložnice, prostorná terasa).

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2019



Nemovitá věc č. 5

Rodinný dům, ul. Záhumenní 252, Dolní Benešov

Realizovaná cena: 4 400 000,- Kč

Užitná plocha: 170 m²

Velikost pozemku: 547 m²

RD v klidné části Dolního Benešova. Venkovní zateplená fasáda doplněna střešní krytinou Tondach. Pozinkované svody jsou svedeny do kanalizace, před garáží je prostor pro parkování dvou aut. Za vstupními dveřmi domu se nachází chodba, ze které můžeme vstoupit do garáže, dále do místnosti pro technické zázemí domu a také do koupelny s toaletou a sprchovým koutem. Projdeme-li chodbou, dostaneme se do hlavní části domu. Kuchyň, jídelna i obývací část tvoří celek. Atmosféru dotváří krbová kamna, vstup na zastřešenou terasu a zahradu. Po schodišti se dostaneme se do dalšího patra, kde jsou tři prostorné pokoje, malá pracovna a koupelna s vanou, toaletou a dvěma umyvadly. Další částí domu jsou půdní prostory. Výchřev domu zajišťuje plyn.kotel, popř. krbová kamna. Podlaha je plovoucí, na chodbě, kuchyni a v koupelnách dlažba.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2019

