

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3929-525/2017

o odhadu ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 1640/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 348, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Příbor, obci Příbor, okres Nový Jičín (LV č. 133)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jana Škofová
Exekutorský úřad Kladno
Petra Bezručů 1416
272 01 Kladno

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. 088EX 2891/07

Podle stavu ke dni 24. 10. 2017 posudek vypracoval:

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

V Ostravě 27. 12. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), 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. 348 vč. pozemku parc.č. 1640/1
Adresa nemovité věci: Karla Hynka Máchy č.p. 348, 742 58 Příbor
Okres: Nový Jičín
Obec: Příbor
Katastrální území: Příbor

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 24. 10. 2017 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný, ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 5) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 133 pro k.ú. Příbor ze dne 18. 9. 2017.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jany Škofové, sp.zn. 088EX 2891/07-106 o ustanovení znalce ze dne 18.9.2017.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je ke dni 18.9.2017 v KN na LV č. 133 zapsán:

Čambál Vladimír, Dolní brána 682/47, 741 01 Nový Jičín	podíl 1/3
Čambálová Markéta, Komenského 396/4, 741 01 Nový Jičín	podíl 1/3
Čambálová Žaneta, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín	podíl 1/3

Omezení vlastnického práva na LV č. 133:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce

Věcné břemeno (podle listiny)*

Zahájení exekuce

* Jedná se o věcné břemeno (podle listiny) právo užívat budovu pro umístění zařízení přípojkové skříně ve výklenku v obvodové zdi, do které budou zaústěny kabely NN pod omítkou, pro provoz, údržbu a opravy zařízení. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k pozemku parc.č. 1640/1.

blíže viz LV v příloze

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Nový Jičín, v centrální části města Příbor, při ul. Karla Hynka Máchy, vedle Kostela sv. Kříže, cca 230 m od centra města a cca 450 m od zastávky bus „Příbor, u pošty“. Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního a hromadného bydlení a občanské vybavenosti. Přístup k objektu je po zpevněné obecní komunikaci ul. Karla Hynka Máchy, z pozemku parc.č. 1651, který je ve vlastnictví Města Příbor. Ve městě Příbor je k dispozici veškerá občanská vybavenost, nemovitá věc je situovaná v centru města. Parkovací možnosti jsou omezené na okolních komunikacích.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 1640/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 348, včetně součástí a příslušenství.

Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

a) venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí (zřejmě elektro a vodovod), zpevněné plochy, oplocení, vrátka, na zadní stranu domu navazuje zastřešený přístřešek ve velmi špatném technickém stavu.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v blízkosti centra města, občanská vybavenost je k dispozici v pěším dosahu

Negativa oceňované nemovité věci:

- znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci
- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/3
- parkovací možnosti jsou omezené na okolních komunikacích
- nutnost dalších investic na rekonstrukci domu
- malá výměra pozemku

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění právních vad

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci
- Výpis z Katastru nemovitostí
- Výzva k zpřístupnění nemovité věci
- Kopie podacího lístku

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 kalami. Osobními poměry se rozumějí 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. 1640/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 244 m²

Pozemek je rovinný a nachází se zde rodinný dům a venkovní úpravy.

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

B) stavby:

Rodinný dům č.p. 348, součást pozemku parc.č. 1640/1

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní, s půdou pod sedlovou střechou. Základy jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, částečně opadané. Vnitřní omítky znalec předpokládá vápenné hladké. Okna jsou původní dřevěná dvojí. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Znalec předpokládá, že se v domě nachází jeden byt.

Znalci nebyl umožněn vstup do nemovité věci, znalec pro další ocenění předpokládá podstandardní vybavení domu a vytápění lokálně, prostřednictvím kamen na tuhá paliva.

Zastavěná plocha objektu činí cca 78 m². Znalec odhaduje obytnou plochu objektu na cca 59 m².

Znalec odhaduje stáří domu na více než 100 let. Technický stav objektu je špatný, s nutností dalších investic na jeho kompletní rekonstrukci.

Rodinný dům je zřejmě napojen na přípojky inženýrských sítí a to na elektřinu a vodu. Napojení na ostatní inženýrské sítě nejsou znalci známy.

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 ve městě Příbor a okolí obchoduje běžně se stavbami rodinných domů. Nabídka je v převisu nad poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 250 tis. až 950 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, 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 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
	K.H.:Máchy č.p. 348	Ostravská, Příbor	Skotnice	ul. Soukenická, Brušperk	ul. Kašnice, Příbor	ul. Smetanova, Příbor
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
plocha pozemku	244	660	696	637	441	206
užitná podlahová plocha	59	80	100	88	69	65
prodejní/nabídková cena celkem		910 000	600 000	880 000	740 000	250 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Typ transakce		nabídka	nabídka	nabídka	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,85	0,85	0,85	1,00	1,00
datum nabídky/prodeje		XII.17	XII.17	XII.17	VII.14	X.15
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00	1,05	1,05
FYZICKÉ ASPEKTY						
tech. stav objektu		lepší	srovnatelný	srovnatelný	lepší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,85	1,00	1,00	0,95	1,00
lokality/přístupnost		srovnatelná	horší	horší	srovnatelná	horší
<i>korekce pro lokalitu</i>		1,00	1,10	1,05	1,00	1,05
příslušenství		lepší	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>korekce pro velikost pozemku</i>		0,85	0,90	0,85	0,90	1,00
<i>korekce pro velikost domu</i>			0,90	0,90	0,95	1,00
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	8 193					
Indikovaná hodnota nemovité věci	483 362	480 069	429 165	600 831	631 118	275 625

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):

483 362,- Kč

Ocenění spoluvlastnického podílu:

Cena obvyklá nemovitosti: 483 362,- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/3 : 161 120,66 Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3: 161 120,66 Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (zaokrouhleno): 161 000,- Kč

II. Ocenění právních vad

Na LV č. 133 pro k.ú. Příbor je uvedeno v části C „Omezení vlastnického práva“ toto omezení vlastnického práva: věcné břemeno (podle listiny) právo užívat budovu pro umístění zařízení přípojkové skříně ve výklenku v obvodové zdi, do které budou zaústěny kabely NN pod omítkou, pro provoz, údržbu a opravy zařízení. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k pozemku parc.č. 1640/1.

Jelikož nelze zjistit roční užitek z tohoto typu věcných břemen, je ocenění provedeno v souladu s § 16b zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění paušální částkou ve výši 10 000,- Kč/věcné břemeno/parcela.

Ocenění věcného břemene:

- Věcné břemeno užívání budovy	cena za VB	10 000,- Kč
Cena věcných břemen celkem:		10 000,- Kč

Cena obvyklá věcného břemene: - 10 000,- Kč

Cena obvyklá věcného břemene ve výši spoluvl. podílu 1/3: - 3 333,33 Kč

Cena obvyklá věcného břemene ve výši spoluvl. podílu 1/3 (zaokrouhleno): - 3 333,- Kč

C. Rekapitulace

1) Obvyklou cenu nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 1640/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 348, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Příbor, obci Příbor, okres Nový Jičín (LV č. 133) před odečtením právních vad odhaduji ve výši

161 000,- Kč

Slovy: jedno-sto-šedesát-jeden-tisíc-korun-českých

2) Ocenění závad váznoucích na LV č. 133 ve výši spoluvlastnického podílu 1/3

věcné břemeno užívání budovy

- 3 333,-Kč

Slovy: tři-tisíce-tři-sta-třicet-tři-koruny-české

Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci v dražbě.

3) Výsledná cena nemovitých věcí na LV č. 133, včetně příslušenství a součástí po odečtení právních vad váznoucích na nemovité věci:

157 667,- Kč

Slovy: jedno-sto-padesát-sedm-tisíc-šest-set-šedesát-sedm-korun-českých

V Ostravě, 27. 12. 2017

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. 3929-525/2017 znaleckého deníku.

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovité věci



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



