

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1920-506/2014

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci - pozemku parc.č.St.69 jehož součástí je rodinný dům č.p.46, garáže (nezapsané v katastru nemovitostí) stojící na pozemku p.č. st. 69 a pozemku parc.č.71/1 a příslušenství, katastrální území a obec Zbyslavice, okres Ostrava-město (LV č. 428)



Objednatel posudku:

ing. Soňa Krčová
insolvenční správkyňe

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro č.j.
KSOS 36 INS 1956/2014

Podle stavu ke dni 26. 9. 2014 posudek vypracoval:

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

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

V Ostravě 1. 10. 2014

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. 46
Adresa nemovité věci: Jilmová č.p. 46, 742 83 Zbyslavice
Okres: Ostrava-město
Obec: Zbyslavice
Katastrální území: Zbyslavice

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 26. 9. 2014 za účasti znalce a vlastníka nemovité věci.

4. Podklady pro vypracování posudku

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 428 pro k.ú. Zbyslavice ze dne 30. 9. 2014.
Kopie katastrální mapy.
Doplňující údaje vlastníka nemovité věci.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 428 zapsán:

SJM Krajdl Alexandr a Krajdlová Petra, Jilmová 46, 74283 Zbyslavice

Omezení vlastnického práva:

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Krajdlová Petra
- Zástavní právo soudcovské

blíže viz LV v příloze

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na konci ul. Jilmová, v obci Zbyslavice, v okrese Ostrava-město, cca 200 m západně o autobusové zastávky „Zbyslavice, střed“. V obci se nachází základní občanská vybavenost (městský úřad, ZŠ, MŠ, sportoviště aj.).

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěném území, v zástavbě objektů pro individuální bydlení, ve středu obce. Centrum obce je vzdáleno cca 300 m. Přístup k objektu je po zpevněné obecní komunikaci. Z pohledu bydlení se jedná o klidnou oblast k bydlení. Vzdálenost do Ostravy-Poruby, kde je k dispozici úplná občanská vybavenost je cca 12 km.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. St.69 jehož součástí je rodinný dům č.p. 46, pozemkem parc.č.71/1, garáží nezapsanou v katastru nemovitostí situovanou na pozemku p.č. st. 69, a příslušenstvím, které jsou v jednotném funkčním celku.

Příslušenství nemovité věci tvoří:

a) vedlejší stavby

- hospodářská budova

b) venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí (elektro, voda), žumpa, zpevněné plochy

c) trvalé porosty

- na pozemcích se nachází trvalé porosty různého druhu a stáří

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- dům v zahájené rekonstrukci, kdy na dokončení rekonstrukce objektu bude nutno vynaložit značné finanční prostředky

- umístění v lokalitě s pouze základní občanskou vybaveností, kde není velká poptávka po nemovitostech obdobného rozsahu a dispozice

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

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

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.69	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 938 m ²
Parc.č. 71/1	zahrada	o výměře 1051 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbami a příslušenstvím. Pozemky jsou převážně rovinné a nachází se na nich rodinný dům, garáž, vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 1 989 m².

Příslušenství nemovité věci je popsáno v části A kapitole 6.

B) Hlavní stavby:

B.1. Rodinný dům č.p. 46, součást pozemku parc.č. St. 69

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou. První podzemní podlaží se skládá ze sklepní místnosti o velikost 5,00*5,00 m. V 1.NP se nachází vstupní veranda, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, WC a koupelna.

Základy objektu jsou kamenné. Svislé obvodové konstrukce zděné z klasických materiálů v převážné tl. 60 cm. Střecha je sedlová s krytinou z živichých pásů (bonský šindel). Klempířské konstrukce žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy trámové. Fasádní omítky vápenné hladké. Vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy místností jsou betonové. Okna plastová, dveře náplňové. Schody chybí. El. instalace je světelná i motorová. Bleskosvod není. Je proveden rozvod nový rozvod vody a elektřiny. Vytápění krbem. Ohřev vody zajišťuje el. boiler. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Vybavení zdravotnické tvoří vana, umyvadlo a splachovací WC. V kuchyni je kuchyňská linka. Ostatní vybavení chybí. Rozvod plynu není proveden. Vytápění lokální pouze v obývacím pokoji krbovou vložkou.

Zastavěná plocha objektu činí cca 240 m². Znalec odhaduje obytnou plochu objektu na cca 110 m². Na obytnou část navazuje hospodářská část o výměře cca 58 m².

Původní rodinný dům je stáří cca 120 let. V poslední době byla započata rekonstrukce objektu. Byla provedena výměna některých prvků a konstrukcí – nová půdní nadezdívka, nová střecha (krov střechy

včetně krytiny), klempířské konstrukce, nová okna, nedokončeno zateplení stropu nad 1. NP, sádkartonové stropní podhledy, rozvody vody a elektřiny, nová zdravotní technika, nová krbová vložka.

I přes provedenou rekonstrukci některých prvků a konstrukcí odhaduji opotřebení objektu na 75%.

B.2. Garáž

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní garáž s plochou střechou s krytinou IPA. Nosné konstrukce zděné, střecha dřevěná. Podlaha betonová, vrata dřevěná, dveře dřevěné. Provedeny klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Omítky chybí.

Technický stav objektu je průměrný, opotřebení odhaduji na 40%.

C) Příslušenství

C.1. Vedlejší stavba - Hospodářská budova

Jedná se o torzo samostatně stojící zděné, nepodsklepené, přízemní stavby, užívané jako hospodářská budova. Zůstaly pouze základy a obvodové konstrukce. Střecha, okna i dveře chybí. Stavba má negativní dopad do ceny obvyklé.

C.2. venkovní úpravy

Venkovní úpravy sestávají z přípojky inženýrských sítí (elektro, voda), dále žumpy, zpevněných ploch. Venkovní úpravy jsou zanedbatelného rozsahu bez dopadu do ceny obvyklé

C.3. trvalé porosty

- na pozemcích se nachází trvalé porosty různého druhu a stáří – bez dopadu do ceny obvyklé.

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 této lokalitě běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka převyšuje poptávku. V okolí nemovité věci se nabízí obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 440 tis. až 990 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku apod. Nutno podotknout, že se jedná o ceny nabídkové, které bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3. Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce.

	oceňovaná Zbyslavice	Srov. 1 Budišovice	Srov. 2 Jistebník	Srov. 3 Bílovec
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	1989	1042	1125	1463
zastavěná plocha	240	180	200	300
užitná podlahová plocha	110	80	120	130
prodejní/nabídková cena celkem		890 000	1 685 000	1 399 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		nabídka	nabídka	nabídka
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,85	0,85	0,85
datum nabídky/prodeje		IV.14	IX.14	IX.14
<i>korekce pro datum nabídky</i>		0,90	1,00	1,00
FYZICKÉ ASPEKTY				
tech. stav objektu		horší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		1,05	0,80	0,85
vzhled a atraktivita objektu		srov.	lepší	lepší
<i>korekce pro atraktivitu</i>		1,00	0,80	0,80
lokalita/přístupnost		srov.	srov.	lepší
<i>korekce pro lokalitu</i>		1,00	1,00	0,85
příslušenství		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,95	0,80	0,85
<i>korekce pro velikost domu</i>		1,10	1,00	0,95
<i>korekce pro velikost pozemku</i>		1,05	1,05	1,05
Indikovaná hodnota nemovitosti	712 387	784 416	769 978	582 769

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):

712 387 Kč

Po provedené celkové analýze nemovitě věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na stav domu, velikost domu, velikost pozemku, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitě věci, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou nemovitě věci zjištěnou srovnávací metodou ve výši 710 000,- Kč. Cena zjištěna srovnávací metodou zahrnuje jak cenu pozemků, tak i staveb, součástí a příslušenství.

Srovnávací hodnota (zaokrouhleno) celkem **710 000,- Kč**

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

Obvyklá cena nemovité věci pozemku parc.č.St.69 jehož součástí je rodinný dům č.p.46, garáže (nezapsané v katastru nemovitostí) na pozemku p.č. st. 69 a pozemku parc.č.71/1 a příslušenství, katastrální území a obec Zbyslavice, okres Ostrava-město (LV č. 428), je stanovena ke dni 26. 9. 2014. **Na základě zjištěných cen a na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu** (velikost, poloha, stav, umístění, nabídka a poptávku, apod.), **stanovuji cenu obvyklou oceňované nemovité věci k datu ocenění ve výši**

710 000,- Kč.

C. Rekapitulace

- 1) **Obvyklá cena nemovité věci** pozemku parc.č.St.69 jehož součástí je rodinný dům č.p.46, garáže (nezapsané v katastru nemovitostí) na pozemku p.č. st. 69 a pozemku parc.č.71/1 a příslušenství činí

710 000,- Kč

Slovy: sedmsetdesettisíc Kč

- 2) **Ocenění práv a závad váznoucích na nemovité věci**

0,- Kč

Slovy: nula Kč

- 3) **Výsledná cena nemovité věci včetně příslušenství a součástí**

710 000,- Kč

Slovy: sedmsetdesettisíc Kč

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

V Ostravě, 1. 10. 2014

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. 1920-506/2014 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovité věci

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Příloha č. 4: Informativní výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovité věci



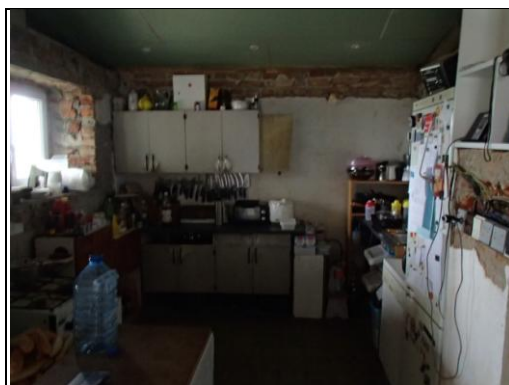
Pohled na terasu



Pohled na zadní část domu a hospodářskou část



Pohled ze dvora



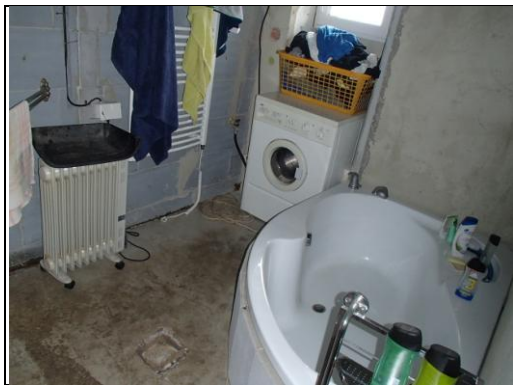
Kuchyně



Obývací pokoj



ložnice



Koupelna



Půda

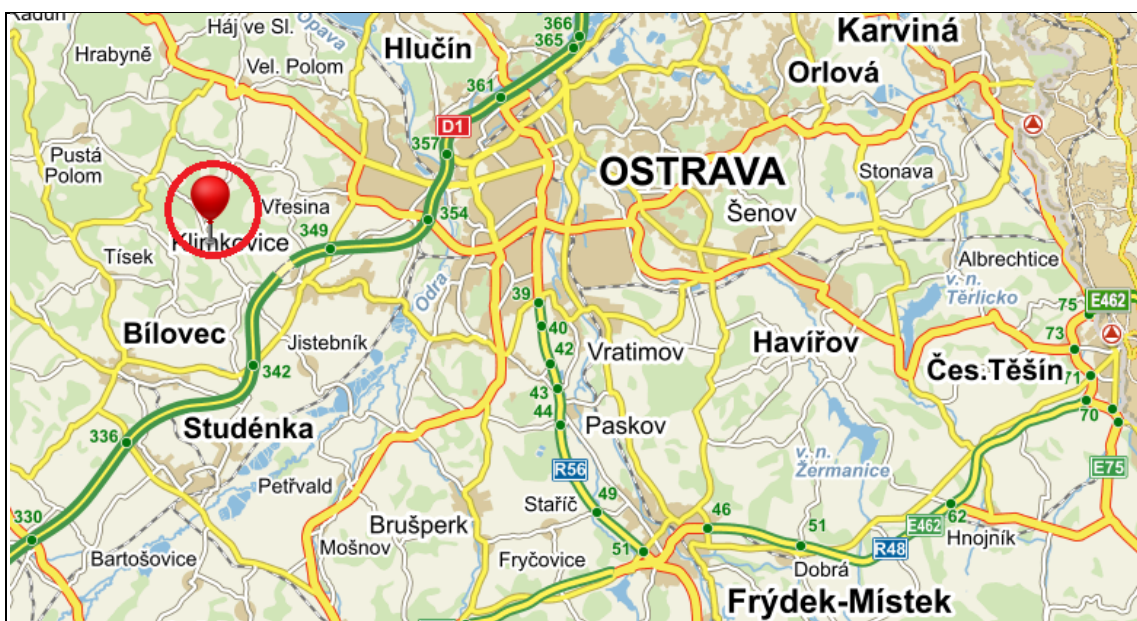
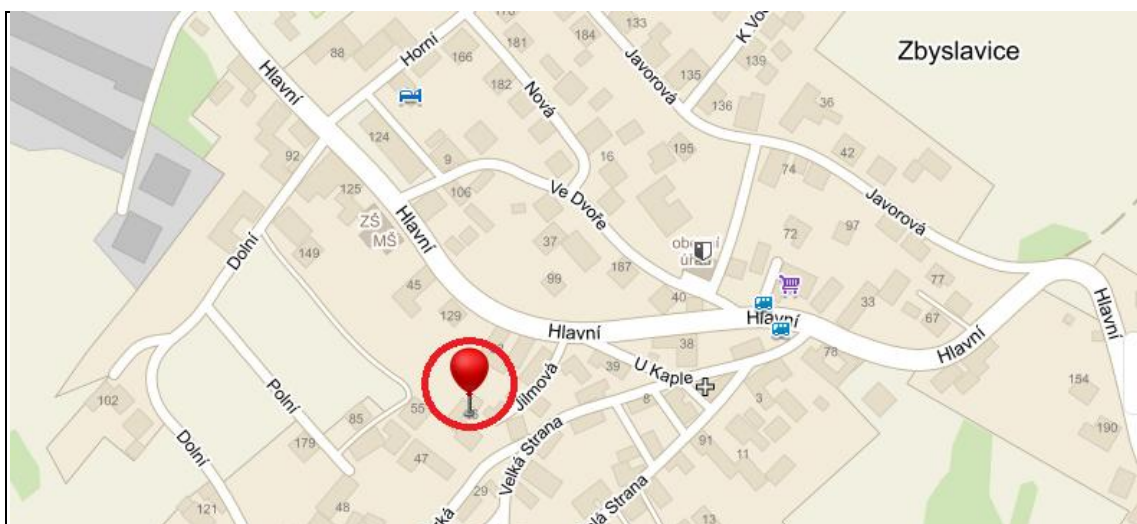


Torzo hospodářské budovy



Garáž na pozemku st. 69

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

RD Budišovice**Cena: 890 000,- Kč**Zastavěná plocha: 180 m²Užitná plocha: 80 m²Velikost pozemku: 1 042 m²

Starší rodinný dům z r.1910 2+1 určený ke kompletní rekonstrukci, částečně podsklepen, se zahradou a venkovním posezením. Dům se nachází v klidné lokalitě v obci Budišovice. Zahrada má 445 m², zastavěná plocha a nádvoří 498 m² a malá předzahrádka 99 m². V domě je el. voda, plyn, septik je na zahradě. Na pozemku najdete i malý rybník.



Nemovitá věc č. 2

RD Jistebník**Cena: 1 685 000,- Kč**Zastavěná plocha: 200 m²Užitná plocha: 120 m²Velikost pozemku: 1 125 m²

RD 4+1 v původním stavu. Klidné prostředí v Jistebníku. Poslední rekonstrukce v domě proběhla v r. 1996. Střecha je po rekonstrukci včetně krovů. Vytápění domu jen plyn a tuhá paliva. V každém patře WC s koupelnou. Za domem zahrada 1125 m², na zahradě je studna na užitkovou vodu. Zahrada je mírně svažité.



Nemovitá věc č. 3

RD Bílovec**Cena: 1 399 000,- Kč**Zastavěná plocha: 300 m²Užitná plocha: 130 m²Velikost pozemku: 1 463 m²

Samostatně stojící dvougenerační RD 2 x 2+1 s dvojgaráží a zahradou v klidné části obce Stará Ves spadající pod město Bílovec. Jedná se o nepodsklepenou cihlovou stavbu s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou eternitem, zastavěná plocha činí 556 m², obytná je cca 130 m². V přízemí se nachází zádveří, chodba a dvě bj 2+1 (v každé je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a toaleta). V podkroví je prostorná půda. O vytápění se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení a krbová kamna. Voda je k dispozici z vlastní studny, odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží garáž pro dvě auta, hospodářská budova a zahrada o rozloze 907 m². Nemovitost je oplocena. Základní občanská vybavenost jako je obchod, škola, školka, pošta a zdravotnické zařízení se nachází ve 3 km vzdáleném městě Bílovec.

