

Znalecký posudek číslo 3539 – 209/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 234

Černá Voda

katastrální území: Černá Voda

bývalý okres: Jeseník

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41
O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

O R S Á G Pavel
Č E R N Á V O D A čp.234

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 1.8.2007

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006 a č.87/2007

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.234 - část dvojdomku, zapsaný na listu vlastnictví číslo 282 pro katastrální území a obec Černá Voda v bývalém okrese Jeseník, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví pana Pavla ORSÁGA, bytem Černá Voda čp.234. Jmenovitě se jedná o rodinný dům čp.234, který je situován na rovinatém pozemku v Černé Vodě, v místě s velmi řídkou rozptýlenou výstavbou starých rodinných domů, menších zemědělských usedlostí a rekreačních staveb.

Rodinný dům čp.234 je levá strana dvojdomku bez podsklepení zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s využitým podkrovím. Uvnitř domu je situována jedna bytová jednotka s kuchyní, obytným pokojem a sociálním zařízením v přízemí a dvěma pokoji v podkroví.

Dům byl dle předložené dochovalé stavební dokumentace postaven kolem roku 1928, v roce 1986 byl na základě platné stavební dokumentace rozdělen na dva samostatné rodinné domy, jejichž současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě.

Rodinný dům čp.234 je postaven na stavebním pozemku parcelní číslo st.210/2 - zastavěná plocha a nádvoří, což je jediný pozemek v okolí ve vlastnictví pana Pavla ORSÁGA. Venkovní úpravy rodinného domu jako žumpa, kanalizace, vodovod jsou na pozemcích, které jsou ve vlastnictví pani Jarmily ORSÁGOVÉ

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.282 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1424/06-21 ze dne 13.6.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinného Pavla ORSÁGA.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
 - a) Rodinný dům č.p.234
- 2) *Venkovní úpravy (§10)*
 - a) Vodovodní přípojka
 - b) Žumpa
 - c) Kanalizace
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek p.č. st.210/2

B) Ocenění nemovitosti:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*

a) Rodinný dům č.p.234

Rodinný dům čp.234 je levá část dvojdomku, která je bez podsklepení, má smíšenou zděnou konstrukci s cihel a kamene v tl. 80 cm, je přízemní se sedlovou střechou, pod kterou je obytné podkroví.

Dům byl v původní podobě údajně postaven v roce 1928, čemuž konstrukce a způsob provedení odpovídají. V roce 1986 byla vypracována projektová dokumentace, na základě které byl původní dům rozdělen na dva samostatné rodinné domy a veškeré prvky vnitřního vybavení byly opraveny a modernizovány. Současný technický stav je přiměřený stáří, provedené stavební úpravě a přiměřené údržbě. Technický popis je v tabulce vybavenosti domu.

Vstup do domu čp.234 je ze severozápadní strany do vstupní haly, ze které je vstup do všech místností přízemí t.j. WC, lázně, kuchyně o obytného pokoje. Z kuchyně je možný výstup do dvorku za domem,

kde je i vstup do dílny, sloužící i jako černá kuchyně. Po dřevěném schodišti je výstup do podkroví, ve kterém jsou dva pokoje.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	A
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	1/3 - 2/3
Koeficient podkroví:	1,0900
Umístění domu:	koncový
Koeficient umístění:	0,9500
Základní cena:	2 371,30 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- smíšené zdivo z cihel a kamene v tl. 80 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- střecha sedlového tvaru bez vaznic s hambalky				
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
- vlnitý eternit na bednění				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové a na rákosu				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- stříkaný břizolit				
9 Vnější obklady	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sokl je z lomového kamene s obložením a odvětráním, část dřevěné obklady				
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- dřevěné schodiště na půdu bez podstupnic				
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
- dřevotříska na betonové mazanině				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
- keramické dlažby a cementový potěr				
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
- etážové ústřední topení na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřívače vody				

21 Instalace plynu - pouze propan - butan	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
22 Kanalizace - běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně - plynový sporák na PB	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení - vana a umývadlo	standard	4,1000	0,000	0,0000
25 Záchod - splachovací	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní - běžné vybavení	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,1301
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,1301 \times 0,54 = 0,9297$

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,6230
Základní cena upravená: $2\,371,30 \text{ Kč} \times 0,9297 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,6230 = 2\,271,84 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $7,25 \times 10,10 \times 2,50 + 1,55 \times 2,30 \times (2,30 + 3,20) : 2 + 3,25 \times 4,60 \times (2,30 + 3,20) : 2 = 233,98 \text{ m}^3$

OP zastřešení: $7,25 \times 10,10 \times (0,50 + 4,20 : 2) + 5,20 \times 2,10 \times 4,00 : 2 = 212,22 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 446,20 m³

Stáří: 79 roků
Životnost: 140 roků
Lineární opotřebení: 56,43%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,271,84 \text{ Kč} \times 446,20 \text{ m}^3 = 1\,013\,695,01 \text{ Kč}$
Opotřebení: $1\,013\,695,01 \text{ Kč} \times 56,43\% = 572\,028,09 \text{ Kč}$

Cena celkem: 441 666,92 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody z obecního rozvodu.

Vodovody - vodovodní přípojka ocel - DN 40 mm (položka 1. 1. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.1
Cena za m 360,00 Kč
Množství: 12,00 m

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,0590
Koeficient prodejnosti K_p : 0,6230
Reprodukční cena s vlivem K_p : $360,00 \text{ Kč} \times 12,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,6230 = 4\,710,28 \text{ Kč}$

Stáří: 21 rok
Životnost: 50 roků

Lineární opotřebení: 42,00%
Opotřebení: 4 710,28 Kč x 42,00% = 1 978,32 Kč

Cena celkem: 2 731,96 Kč

b) Žumpa

Betonová monolitická jímka na splaškové vody z rodinného domu je společná i pro sousední dům.

Kanalizace - Žumpa z monolitického i montovaného betonu (položka 2. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.4
Cena za m³ OP 2 300,00 Kč
Množství: 2,20x4,10x2,00 = 18,04 m³ OP
Koeficient polohový K₅: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0590
Koeficient prodejnosti K_p: 0,6230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 2 300,00 Kč x 18,04 x 0,8500 x 2,0590 x 0,6230 = 45 240,53 Kč

Stáří: 42 roky
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 52,50%
Opotřebení: 45 240,53 Kč x 52,50% = 23 751,28 Kč

Cena celkem: 21 489,25 Kč

c) Kanalizace

Kanalizační potrubí na splaškovou vodu do žumpy.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.4
Cena za m 1 180,00 Kč
Množství: 4 = 4,00 m
Koeficient polohový K₅: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0590
Koeficient prodejnosti K_p: 0,6230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 180,00 Kč x 4,00 x 0,8500 x 2,0590 x 0,6230 = 5 146,42 Kč

Stáří: 21 rok
Životnost: 60 roků
Lineární opotřebení: 35,00%
Opotřebení: 5 146,42 Kč x 35,00% = 1 801,25 Kč

Cena celkem: 3 345,17 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)

a) Zastavěný pozemek p.č. st.210/2

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 210/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které je postaven rodinný dům čp.234.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).	
Počet obyvatel v místě:	625
Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.	
Cena pozemku: $ZC = (35 + (1000 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 =$	35,00 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_f :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6230

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
3 Přístup po nezpevněné komunikaci	- 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
7 Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy	- 5

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	srážka 22%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo:	st. 210/2
Plocha:	160 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 22)\% \times 0,6230 \times 1,9460 =$	33,10 Kč/m ²
Cena za parcelu: $33,10 \text{ Kč/m}^2 \times 160 \text{ m}^2 =$	5 296,00 Kč

Cena celkem: 5 296,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)

a) Rodinný dům č.p.234 441 666,92 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka 2 731,96 Kč
b) Žumpa: 21 489,25 Kč - podíl 1/2 10 744,63 Kč
c) Kanalizace 3 345,17 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)

a) Zastavěný pozemek p.č. st.210/2 5 296,00 Kč

Cena nemovitosti celkem: 463 780,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

OBVYKLÁ CENA RD č.p. 234

Při stanovení obvyklé ceny rodinného domu čp. 234 v katastrálním území Černá voda v bývalém okrese Jeseník Olomouckého kraje, který je ve výlučném vlastnictví pana Pavla ORSÁGA bytem Černá Voda čp.234, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky realitních kanceláří, nabízejících k prodeji obdobné nemovitosti v blízkém okolí a také z vlastní databáze tržních cen podobných staveb občanské vybavenosti.

Rodinný dům čp.234 jako levá část dvojdomku je zděná budova z kamene a cihel bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti s přízemím a částečným podkrovím pod sedlovou střechou v přiměřené vzdálenosti od centra obce Černá Voda a z přístupem po místních štěrkových komunikacích.

Původní dům byl postaven v roce 1928 jako malá zemědělská usedlost a takto sloužila do roku 1988. V následujících dvou letech na základě stavebního povolení byl dům rozdělen na dva samostatné rodinné domy a takto v roce 1989 kolaudován. Při této rekonstrukci došlo k podstatnému zlepšení jeho technického stavu s výměnou a modernizací řady prvků vnitřního vybavení. V současné době je dům čp.234 v dobrém technickém stavu, velkou nevýhodou je špatná izolace podlah a zdí proti zemní vlhkosti.

Vstup do domu je z jeho severozápadní strany do vstupní haly, ze které je vstup do všech místností přízemí, kterými jsou kuchyně, obytný pokoj, lázeň a WC. S kuchyně je možný východ do dvora za domem. Podkroví je přístupné po dřevěných schodech a jsou zde vedle chodby i dva pokoje.

Dům je napojen na obecní vodovod, splašky jsou svedeny do společné žumpy.

Značnou nevýhodou je skutečnost, že oceňovaný rodinný dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 210/2 o výměře 160 m², což je jediný pozemek ve vlastnictví Pavla ORSÁGA. Okolí s venkovními úpravami tvoří pozemky paní Jarmily ORSÁGOVÉ.

Pro porovnání se mi nepodařilo zjistit žádnou obdobnou nemovitost, která by byla v nedávné době nabízena k prodeji. Z tohoto důvodu jsem porovnával cenu některých podobných domů s úplným zázemím venkovních úprav a přilehlých pozemků a zjistil jsem, že tyto se pohybují od 0,7 mil. Kč do 1 mil. Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu rodinného domu čp. 234 v Černé Vodě především v situaci bez vlastního přístupu a přilehlých pozemků ve výši :

= 400 000 Kč =

slovy : čtyřistatisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 282 pro katastrální území a obec Černá Voda, vyhotovený KÚ v Bruntále dne 29.11.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1424/06-21 ze dne 13.6.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 1.8.2007 za účasti soudního znalce a pana Pavla ORSÁGA
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 1.8.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 8 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).