

Znalecký posudek číslo 3511 – 181/07

O ceně nemovitosti:

Budova čp. 27
LITULTOVICE
katastrální území: Litultovice
bývalý okres: Opava

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S J M O C H R A N A Miroslav a Hana
LITULTOVICE čp. 27

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 16.7.2007

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) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je budova občanské vybavenosti čp.842, která je postavená na mírně svažitém pozemku v centru obce Litultovice v bývalém okrese Opava. Jedná se o budovu prodejny s částečným podsklepením a bytovou jednotkou v patře. V zadní části budovy jsou dvě garáže, které jsou s budovou propojeny a tvoří tím jejich provozní součást. Budova je napojena na inženýrské sítě města a stojí na zastavěném pozemku parcelní číslo 34 o výměře 285 m². Vlastníkem jsou bývalí manželé Miroslav OCHRANA a Hana NÁDVORNÍKOVÁ, kteří v budově mají trvalé bydliště, paní NÁDVORNÍKOVÁ však v budově v současné době nebydlí.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 480/04-62 ze dne 12.6.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku povinných bývalých manželů OCHRANOVÝCH.

Sestavení posudku:

1) Budovy a haly (§3)

a) Budova čp. 27

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovod

b) Kanalizace

c) Zpevněná plocha

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 34

B) Ocenění nemovitosti:

1) Budovy a haly (§3)

a) Budova čp. 27

Budova čp.27 je částečně podsklepená zděná stavba, která má v přízemí prodejní jednotku a dvě větší propojené garáže v zadní části budovy, v patře je bytová jednotka se třemi pokoji, na půdě nižší sedlové střechy je jedna provizorní místnost a možnost vybudovat podkroví.

Žádné doklady se k budově nedochovaly, podle způsobu výstavby a použitého materiálu se zřejmě jedná o stavbu, postavenou kolem roku 1925 s určitou modernizací v letech 1970 - 80.

Manželé OCHRANOVI budovu koupili v roce 1997 a ihned si vyřídili úvěr u České spořitelny, ze kterého investovali do zprovoznění budovy pro prodej a vlastní bydlení.

V současné době je provozovna mimo provoz a ve špatném technickém stavu, byt v patře je funkční.

Typ:	budova H
Účel užití:	obchod (spol. strav.)
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.14.2..1
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 669,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ :	0,9390

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.PP: 95,92 m²
 Zast. plocha podlaží: 10,90x8,80 = 95,92 m²

1.NPa: 167,20 m²
 Zast. plocha podlaží: 4,80x8,80+3,60x8,80+10,60x8,80 = 167,20 m²

1.NPb: 95,92 m²
 Zast. plocha podlaží: 10,90x8,80 = 95,92 m²

2.NP: 187,48 m²
 Zast. plocha podlaží: 10,90x17,20 = 187,48 m²

Průměrná zastavěná plocha podlaží: 182,17 m²

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K₂:

K₂ = 0,92 + 6,60 : 182,17 = 0,9562

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací
1.PP	2,50	0,00
1.NPa	4,00	0,00
1.NPb	3,00	0,00
2.NP	3,20	0,00

Průměrná výška podlaží: 3,46 m

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K₃:

K₃ = 0,30 + 2,10 : 3,46 = 0,9065

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	6,1000	-1,000	-0,0610
2 Svislé konstrukce	standard	15,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,1000	0,000	0,0000
4 Krov, střecha	standard	6,2000	0,000	0,0000
5 Krytiny střech	standard	2,9000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,6000	0,000	0,0000
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	7,3000	0,000	0,0000
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,3000	0,000	0,0000
9 Vnitřní obklady keramické	standard	3,2000	0,000	0,0000
10 Schody	podstandard	2,7000	-1,000	-0,0270
11 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
12 Vrata	podstandard	0,0000	-1,000	0,0000
13 Okna	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
14 Povrchy podlah	standard	3,3000	0,000	0,0000
15 Vytápění	standard	4,8000	0,000	0,0000
16 Elektroinstalace	standard	5,9000	0,000	0,0000
17 Bleskosvod	standard	0,3000	0,000	0,0000
18 Vnitřní vodovod	standard	3,2000	0,000	0,0000
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
21 Ohřev vody	standard	2,0000	0,000	0,0000
22 Vybavení kuchyní	standard	1,9000	0,000	0,0000
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	4,2000	0,000	0,0000
24 Výtahy	chybí	1,3000	-1,852	-0,0241
25 Ostatní	podstandard	4,4000	-1,000	-0,0440
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000

Součet podílů:	-0,2215
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,2215 \times 0,54 =$	0,8804
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5790
Základní cena upravená: $2\,669,00 \text{ Kč} \times 0,9390 \times 0,9562 \times 0,9065 \times 0,8804 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,5790 =$	1 831,69 Kč
Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $95,92 \times 2,50 =$	239,80 m ³
OP vrchní stavby: $167,20 \times 4,00 + 95,92 \times 3,00 + 187,48 \times 3,20 =$	1556,50 m ³
OP zastřešení: $10,90 \times 17,20 \times (0,70 + 3,30 : 2) =$	440,58 m ³
Obestavěný prostor celkem:	2236,88 m ³
Stáří:	82 roky
Životnost:	122 roky
Lineární opotřebení:	67,21%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,831,69 \text{ Kč} \times 2236,88 \text{ m}^3 =$	4 097 270,73 Kč
Opotřebení: $4\,097\,270,73 \text{ Kč} \times 67,21\% =$	2 753 775,66 Kč
Cena celkem:	1 343 495,07 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovod

Jedná se o přípojku vody z obecního rozvodu.

Vodovody - vodovodní přípojka ocel - DN 50 mm (položka 1. 1. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	420,00 Kč
Množství:	3,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5790
Reprodukční cena s vlivem K_p : $420,00 \text{ Kč} \times 3,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,5790 =$	1 276,80 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	41,67%
Opotřebení: $1\,276,80 \text{ Kč} \times 41,67\% =$	532,04 Kč
Cena celkem:	744,76 Kč

b) Kanalizace

Odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace.

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:	6,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5790
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\ 180,00\ \text{Kč} \times 6,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,5790 =$	7 174,42 Kč

Stáří:	25 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	31,25%
Opotřebení: $7\ 174,42\ \text{Kč} \times 31,25\% =$	2 242,01 Kč

Cena celkem: 4 932,41 Kč

c) Zpevněná plocha

Část před budovou k ulici je zpevněna a tvoří přístupový chodník.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - betonový monolitický povrch tloušťky 10 cm
(položka 8. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m^2	235,00 Kč
Množství: 22 =	22,00 m^2
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5790
Reprodukční cena s vlivem K_p : $235,00\ \text{Kč} \times 22,00 \times 0,8500 \times 2,0430 \times 0,5790 =$	5 198,24 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $5\ 198,24\ \text{Kč} \times 25,00\% =$	1 299,56 Kč

Cena celkem: 3 898,68 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 34

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 34 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 285 m^2 , na které je postavena budova čp.27.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	758
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_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5790

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10
Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	34
Plocha:	285 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,5790 \times 1,9460 =$	43,38 Kč/m ²
Cena za parcelu: $43,38 \text{ Kč/m}^2 \times 285 \text{ m}^2 =$	12 363,30 Kč
Cena celkem:	12 363,30 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Budovy a haly (§3)

a) Budova čp. 27 1 343 495,07 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovod 744,76 Kč
b) Kanalizace 4 932,41 Kč
c) Zpevněná plocha 3 898,68 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 34 12 363,30 Kč

Cena nemovitosti celkem: 1 365 430,00 Kč

OBVYKLÁ CENA BUDOVY č.p. 27

Při stanovení obvyklé ceny budovy čp. 27 v katastrálním území Litultovice, která je ve společném jmění bývalých manželů pana Miroslava OCHRANY a jeho bývalé manželky paní Hany NÁDVORNÍKOVÉ bytem v Litultovicích čp. 27, 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.

Objekt občanské vybavenosti čp. 27 je zděná budova se dvěma nadzemními podlažními v centru obce Litultovice, která v nedávné minulosti sloužila jako prodejna a výrobna – cukrárna v přízemí s bytovou jednotkou v patře a dvěma garážemi na konci objektu. Tato prodejna a výrobna již několik let není v provozu pro špatnou ekonomickou situaci majitelů a v bytě patra bydlí pan Miroslav OCHRANA. Původní objekt má stáří cca 80 let, je v přiměřeném technickém stavu a modernizaci zajistili současní majitelé po roce 1997. Napojen je na obecní vodovod a kanalizaci, plynová přípojka je ukončena u boční zdi s možností napojení. Značnou nevýhodou je skutečnost, že oceňovaný objekt je postaven na pozemku parcelní číslo 34 o výměře 285 m², což je jediný pozemek ve vlastnictví, okolí tvoří buďto stavba souseda nebo obecní pozemky.

Pro porovnání se mi nepodařilo zjistit obdobnou nemovitost, která by byla v nedávné době nabízena k prodeji. Z tohoto důvodu jsem porovnával cenu některých větších rodinných domů případně některých typů komerčních budov a zjistil jsem, že tyto se pohybují od 1,2 mil. Kč do 2 mil. Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu objektu občanské vybavenosti č.p. 27 v Litultovicích ve výši :

= 1 500 000 Kč =

slovy : jedenmilionpětsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 528 pro katastrální území a obec Litultovice, vyhotovený KÚ v Opavě dne 25.6.2004
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 16.7.2007 za účasti soudního znalce a pana Miroslava OCHRANY
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 16.7.2007
- kopie katastrální mapy

Tento znalecký posudek obsahuje 7 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).