

Znalecký posudek číslo 3856 – 196/08

O ceně nemovitosti: Rodinný dům čp. 116

O S T R A V A

katastrální území: Zábřeh nad Odrou

statutární město: Ostrava

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Slévařská 410/14 , OSTRAVA - Mariánské Hory

Vlastník nemovitosti:

S I T K O V Á Miroslava
Jubilejní 289/31
O S T R A V A - Hrabůvka

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 11.10.2008

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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp. 116 s příslušenstvím, který je postavený na rovinatém pozemku v původním centru Zábřehu nad Odrou, který je součástí statutárního města OSTRAVY.

Jedná se o velmi starý zanedbaný dům s jednoduchým zastaralým vybavením u kterého pravá část slouží k obývání a v levé části je hospodářská budova, nad kterou je propadlý krov a do stavby prosakují veškeré dešťové srážky. Ve dvoře za domem je zděná kůlna na palivo a materiál, kolem domu jsou minimální venkovní úpravy a dvě parcely přilehlého pozemku o celkové výměře 586 m². Rodinný dům s hospodářskou částí je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 27/4. Příjezd k domu je po Dolní ulici ve Starém Zábřehu.

Na listu vlastnictví číslo 2154 pro paní Miroslavu SITKOVOU (Dobřanskou) jsou vedeny tři parcely zemědělského pozemku, který leží ve značné vzdálenosti od domu a pozemky jsou v desolátním stavu. Tráva není několik let kosená a vyrůstají zde keře a stromy z náletů semen okolních rostlin. Pozemek je v sousedství zahrádkářské kolonie a na pravém břehu řeky Odry. Domnívám se, že pozemky jsou neprodejně, musely by být draženy samostatně a proto je neoceňuji.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 809/03-56 ze dne 26.8.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku paní Miroslavy SITKOVÉ z Ostravy - Hrabůvky.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům čp. 116

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Kůlna

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

4) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)

a) Zastavěný pozemek

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp. 116

Rodinný dům čp. 116 je stará zanedbaná stavba bez podsklepení se sedlovou střechou bez podkroví.

Dům byl postaven kolem roku 1930 a jeho stav je velmi zanedbaný. Většina prvků je původní bez modernizace, vybavenost je na velmi nízké úrovni. Celkovou životnost stanovuji na 110 let.

Vstup do domu je z jeho jižní strany do chodby, ze které rovněž napravo vstup do kuchyně a pokoje, vlevo je pokoj a sociální zařízení včetně schodů na půdu. V levé hospodářské části je propadlý krov, do stavby zatéká a její hodnota je nulová.

Standardní klasifikace produkce (SKP):

46.21.11

Klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

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:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	2 290,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
17 Elektroinstalace	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
20 Zdroj teplé vody	podstandard	1,9000	-1,000	-0,0190
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
24 Vnitřní vybavení	podstandard	4,1000	-1,000	-0,0410
25 Záchod	podstandard	0,3000	-1,000	-0,0030
26 Ostatní	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340

Součet podílů: -0,4284
Koeficient vybavení stavby K₄: $1 - 0,4284 \times 0,54 = 0,7687$

Koeficient polohový K₅: 1,2000
Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0310
Koeficient prodejnosti K_p: 0,7210
Základní cena upravená: $2\,290,00 \text{ Kč} \times 0,7687 \times 1,2000 \times 2,0310 \times 0,7210 = 3\,093,28 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $9,00 \times 12,00 \times 3,10 = 334,80 \text{ m}^3$
OP zastřešení: $9,00 \times 12,00 \times 3,80 : 2 = 205,20 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem: $540,00 \text{ m}^3$

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K ₄	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	4,9072	0,00	4,9072
2 Zdivo	27,5803	0,00	27,5803
3 Stropy	10,2776	0,00	10,2776

4 Střecha	9,4970	0,00	9,4970
5 Krytina	4,4233	0,00	4,4233
6 Klempířské konstrukce	1,1709	0,00	1,1709
7 Vnitřní omítky	7,5456	0,00	7,5456
8 Fasádní omítky	3,6425	75,00	0,9107
9 Vnější obklady	0,0000	0,00	0,0000
10 Vnitřní obklady	1,3764	0,00	1,3764
11 Schody	0,5984	0,00	0,5984
12 Dveře	1,9150	0,00	1,9150
13 Okna	6,7650	0,00	6,7650
14 Podlahy obytných místností	1,3166	0,00	1,3166
15 Podlahy ostatních místností	0,5984	0,00	0,5984
16 Vytápění	3,1119	0,00	3,1119
17 Elektroinstalace	2,5733	0,00	2,5733
18 Bleskosvod	0,0000	0,00	0,0000
19 Rozvod vody	1,9150	0,00	1,9150
20 Zdroj teplé vody	1,1370	0,00	1,1370
21 Instalace plynu	0,6505	0,00	0,6505
22 Kanalizace	4,0330	0,00	4,0330
23 Vybavení kuchyně	0,2992	0,00	0,2992
24 Vnitřní vybavení	2,4536	0,00	2,4536
25 Záchod	0,1795	0,00	0,1795
26 Ostatní	2,0347	0,00	2,0347

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 97,2701
Koeficient dokončenosti stavby: 0,9727

Stáří: 78 roků
Životnost: 110 roků
Lineární opotřebení: 70,91%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $3\ 093,28\ Kč \times 540,00\ m^3 \times 0,9727 =$
1 624 770,07 Kč
Opotřebení: $1\ 624\ 770,07\ Kč \times 70,91\% =$ 1 152 124,46 Kč

Cena celkem: 472 645,61 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Kůlna

Ve dvoře za domem je postavena zděná kůlna, která slouží pro uskladnění paliva a přebytečného materiálu a v současné době není v dobrém technickém stavu.

Jedná se o zděnou konstrukci s kamennými základy s nízkou pultovou střechou.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za $1\ m^3$ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Obvodové stěny	standard	31,8000	0,000	0,0000
3 Stropy	podstandard	19,8000	-1,000	-0,1980
4 Krov	podstandard	7,3000	-1,000	-0,0730
5 Krytina	podstandard	8,1000	-1,000	-0,0810
6 Klempířské práce	chybí	1,7000	-1,852	-0,0315
7 Úprava povrchů	standard	6,1000	0,000	0,0000
8 Schodiště	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
9 Dveře	standard	3,0000	0,000	0,0000
10 Okna	standard	1,1000	0,000	0,0000
11 Podlahy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
12 Elektroinstalace	chybí	5,8000	-1,852	-0,1074

Součet podílů: -0,5729
 Koeficient vybavení stavby K₄: $1 - 0,5729 \times 0,54 = 0,6906$

Koeficient polohový K₅: 1,2000
 Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9960
 Koeficient prodejnosti K_p: 0,7210
 Základní cena upravená: $1\,250,00\text{ Kč} \times 0,6906 \times 1,2000 \times 1,9960 \times 0,7210 = 1\,490,78\text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $4,00 \times 7,00 \times 6,80 + 5,00 \times 10,00 \times 6,20 = 500,40\text{ m}^3$
 Obestavěný prostor celkem: 500,40 m³

Stáří: 65 roků
 Životnost: 80 roků
 Lineární opotřebení: 81,25%

Reprodukční cena s vlivem K_p: $1\,490,78\text{ Kč} \times 500,40\text{ m}^3 = 745\,986,31\text{ Kč}$
 Opotřebení: $745\,986,31\text{ Kč} \times 81,25\% = 606\,113,88\text{ Kč}$

Cena celkem: 139 872,43 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

K venkovním úpravám patří přípojka vody, plynu, kanalizace a částečné oplocení pozemku.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
Kůlna	139 872,43 Kč
Rodinný dům čp. 116	472 645,61 Kč

Cena staveb: 612 518,04 Kč
 Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb: 3,50%
 Výpočet ceny venkovních úprav: $612\,518,04\text{ Kč} \times 3,50\% = 21\,438,13\text{ Kč}$

Cena venkovních úprav: 21 438,13 Kč

4) *Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o tři parcely pozemku parcelní číslo 27/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 476 m², parcelní číslo 270/17 - ostatní plocha o výměře 114 m² a parcelní číslo 275/1 - ostatní plocha o výměře 472 m², které jsou oceněny v cenové mapě pro město OSTRAVA částkou - 380 Kč/m².

Cena podle cenové mapy: 380,00 Kč/m²

<u>Číslo parcely</u>	<u>výměra m²</u>	<u>cena za parcelu</u>
270/17	114	43 320,00 Kč
275/1	472	179 360,00 Kč
st. 27/4	476	180 880,00 Kč
Celkem:	1062	403 560,00 Kč
Cena celkem:		403 560,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp. 116: 472 645,61 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Kůlna: 139 872,43 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy: 21 438,13 Kč

4) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)

a) Zastavěný pozemek 403 560,00 Kč

Cena nemovitosti celkem: 1 037 520,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilióntřicetsedmtisícpětsetdvacet korun českých

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z exekutorského úřadu v Ostravě čj. 024 EX 809/03-56 ze dne 26.8.2008 je potřeba stanovit obvyklou tržní cenu nemovitosti v majetku povinné Miroslavy SITKOVÉ (DOBŘANSKÉ) bytem Jubilejní 289/31 Ostrava - Hrabůvka, kterým je rodinný dům čp. 116 s kůlnou, venkovními úpravami a pozemky parcelní číslo st. 27/4, 270/17 a 275/1, které jsou vedeny na listu vlastnictví číslo 2154 pro katastrální území Zábřeh nad Odrou statutárního města OSTRAVY.

Technický stav nemovitosti je velmi špatný. Většina prvků stavby je původní se stářím cca 70 let, modernizace není žádná.

Dle podkladů z listu vlastnictví nevyplývají žádné právní závady, které by měly vliv na její cenu, příjezd a přístup k domu je zajištěn z Dolní ulice v centru starého Zábřehu nad Odrou.

Cena nemovitosti dle zákona 151/97 Sb. je – **1 037 520 Kč.**

V internetové nabídce se vůbec žádné nemovitosti nedají porovnat se špatným stavem této nemovitosti s domem čp. 116, proto pro stanovení obvyklé ceny vyjdu pouze z ceny dle oceňovacího předpisu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace, získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 2154, což je rodinný dům čp. 116 včetně kůlny, venkovních úprav, zastavěného pozemku parcelní číslo st. 27/4 o výměře 476 m² a přilehlého pozemku parcelní číslo 270/17 o výměře 114 m² a parcelní číslo 275/1 o výměře 472 m² ve výši

= 1 037 000 Kč=

slovy : jedenmilióttřicetsedmtisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 2154 pro katastrální území Zábřeh nad Odrou statutárního města OSTRAVA, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 26.6.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 809/03-56 ze dne 26.8.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 11.10.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 11.10.2008

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).