

Znalecký posudek číslo 3438 – 108/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp.15

DÍVČÍ HRAD

katastrální území: Dívčí Hrad

bývalý okres: Bruntál

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ

Poděbradova 41

O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

Z I M M E R M A N N O V Á Vlasta

D Í V Č Í H R A D čp. 15

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 25.4.2007

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:

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp.15, který je postavený na mírně svažitém pozemku na okraji centra obce Dívčí Hrad v bývalém okrese Bruntál.

Jedná se o velmi starý rodinný dům, na který navazuje hospodářská budova s chlévy, které však jsou již v desolátním stavu a nemají žádnou hodnotu, protože z nich zbyla pouze hrubá stavba a vadný krov. Dům je napojen na místní vodovod, splašky jsou svedeny do žumpy a přípojka NN je z venkovního vzdušného rozvodu obce.

Postaven je na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 87/2 - zastavěná plocha a nádvoří s domem čp.15 a přílehlým pozemkem je parcela st. 87/3 - společný dvůr.

Obec Dívčí Hrad je v bývalém okrese Bruntál před Osoblažským výběžkem, což je zcela zemědělský kraj se zanedbanou průmyslovou výrobou a s velkým nedostatkem pracovních příležitostí, což má zásadní vliv na kupní sílu obyvatelstva. Před štítovou stěnou domu směrem k obecní komunikaci je samostatný pozemek parcelní číslo 126, na kterém je postaven památný kříž německým obětem války a tento pozemek je ve vlastnictví manželů Vladimíra a Dany M8DROVÝCH z Ostravy Bělského Lesa, což jsou předešní vlastníci celé nemovitosti před paní ZIMMERMANNOVOU a kterým paní ZIMMERMANNOVA dosud nezaplatila za koupi této nemovitosti.

Při prohlídce a zaměření rodinného domu čp.15 jsem majitelku nestihl doma, neboť dle vyjádření sousedů je na delší dobu na návštěvě u dcery ve Fryčovicích.

Dle vyjádření zástupců obecního úřadu v Dívčím Hradě a sousedů jsem zjistil, že dům byl postaven kolem roku 1880 a že jej až do roku 1945 vlastnili Němci, po osvobození jej získali do nájmu občané Československa, kteří jej však pro nevyjasněnost vlastnických vztahů pouze užívali bez patřičné údržby. Teprve vlastníci před paní Zimmermannovou jej získali do vlastnictví a provedli na něm vnitřní úpravy a modernizaci.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Exekutorského úřadu v Ostravě čj. 024 EX 1320/05-19 ze dne 16.3.2007 a bude sloužit pro veřejnou dražbu majetku povinné Vlasty ZIMMERMANNOVÉ z Dívčího Hradu.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
 - a) Rodinný dům čp. 15
- 2) *Vedlejší stavby (§7)*
 - a) Hospodářská budova
- 3) *Venkovní úpravy (§10)*
 - a) Vodovod
 - b) Žumpa
- 4) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek p.č. 87/2 a 87/3

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp. 15

Rodinný dům čp.15 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou, pod kterou není možné obytné podkroví.

Dům byl údajně postaven kolem roku 1880 a jeho technický stav je přiměřený, dlouhodobě byl neudržován, neboť jeho vlastnictví patřilo státu a až po roce 1990 došlo k jeho větší vnitřní rekonstrukci a modernizaci.

Vstup do domu je z jeho západní strany do chodby a v přízemí je kuchyně s jídelnou, pokoj, sociální zařízení, kotelna a garáž. V patře je chodba a pět obytných místností. malý sklep je pouze pod jednou místností a neslouží svému účelu, neboť je v něm nadměrná vlhkost.

Tento popis vychází ze svědectví sousedů, kteří jej znají, neboť zde bydlí od roku 1953.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B
 Konstrukce: zděná
 Střecha: šikmá nebo strmá
 Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
 Počet nadzemních podlaží: 2
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví: 1,0000
 Umístění domu: samostatný
 Koeficient umístění: 1,0000
 Základní cena: 1 975,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	7,1000	-1,000	-0,0710
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	podstandard	3,1000	-1,000	-0,0310
9 Vnější obklady	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,1298

Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,1298 x 0,54 = 0,9299

Koeficient polohový K₅: 0,8500

Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p : 0,6720
 Základní cena upravená: $1\,975,00 \text{ Kč} \times 0,9299 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,6720 = 2\,041,43 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
 OP spodní stavby: $4,20 \times 8,00 \times 2,10 = 70,56 \text{ m}^3$
 OP vrchní stavby: $7,65 \times 18,50 \times 5,60 = 792,54 \text{ m}^3$
 OP zastřešení: $7,65 \times 18,50 \times (0,20 + 3,00 : 2) = 240,59 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor celkem: $1103,69 \text{ m}^3$

Stáří: 127 roků
 Životnost: 160 roků
 Lineární opotřebení: 79,38%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,041,43 \text{ Kč} \times 1103,69 \text{ m}^3 = 2\,253\,105,88 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $2\,253\,105,88 \text{ Kč} \times 79,38\% = 1\,788\,515,45 \text{ Kč}$

Cena celkem: 464 590,43 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Hospodářská budova

Hospodářská budova navazuje na severní štítovou stěnu rodinného domu. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce se sedlovou střechou. V hospodářské budově byly v minulosti chlévy a sklad zemědělských strojů. Jelikož nebyla budova udržována, došlo k poškození stropů a zborcení severní štítové stěny, čímž se budova stala nepotřebnou. Nosné zdivo, část stropů a krov je v přiměřeném stavu a je možné jej uvést do provozu. Stáří je určitě stejné jako u rodinného domu a to 127 let.

Typ: A
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
 Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
 Střecha: střecha - krov umožňující zřízení podkrovní
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
 Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru: 1 250,00 Kč
 Využitelné podkrovní: není
 Koeficient podkrovní: 1,0000
 Základní cena: 1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	6,2000	-1,000	-0,0620
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	19,3000	0,000	0,0000
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
6 Klempířské práce	standard	1,9000	0,000	0,0000
7 Úprava povrchů	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
8 Schodiště	chybí	3,8000	-1,852	-0,0704
9 Dveře	chybí	3,1000	-1,852	-0,0574
10 Okna	chybí	1,0000	-1,852	-0,0185
11 Podlahy	podstandard	6,8000	-1,000	-0,0680
12 Elektroinstalace	chybí	4,9000	-1,852	-0,0907
Součet podílů:				-0,4160

Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,4160 \times 0,54 =$	0,7754
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8600
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6720
Základní cena upravená: $1\ 250,00\ \text{Kč} \times 0,7754 \times 0,8500 \times 1,8600 \times 0,6720 =$	1 029,76 Kč

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: $7,65 \times 10,50 \times 4,60 =$	369,50 m ³
OP zastřešení: $7,65 \times 10,50 \times (0,20 + 3,00 : 2) =$	136,55 m ³
Obestavěný prostor celkem:	506,05 m ³

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K_4	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	3,6783	0,00	3,6783
2 Obvodové stěny	39,2076	0,00	39,2076
3 Stropy	19,3000	50,00	12,4458
4 Krov	13,9290	0,00	13,9290
5 Krytina	8,8991	0,00	8,8991
6 Klempířské práce	2,4505	0,00	2,4505
7 Úprava povrchů	2,9070	0,00	2,9070
8 Schodiště	0,0000	0,00	0,0000
9 Dveře	0,0000	0,00	0,0000
10 Okna	0,0000	0,00	0,0000
11 Podlahy	4,0343	0,00	4,0343
12 Elektroinstalace	0,0000	0,00	0,0000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %):	87,5516
Koeficient dokončenosti stavby:	0,8755

Stáří:	127 roků
Životnost:	150 roků
Lineární opotřebení:	84,67%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $1\ 029,76\ \text{Kč} \times 506,05\ \text{m}^3 \times$	
$0,8755 =$	456 231,85 Kč
Opotřebení: $456\ 231,85\ \text{Kč} \times 84,67\% =$	386 291,51 Kč

Cena celkem: 69 940,34 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovod

Vodovod je proveden od napojení na obecní vodovod před domem do suterénu domu.

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 :	0,6720
Reprodukční cena s vlivem K_p : $360,00 \text{ Kč} \times 12,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,6720 =$	5 080,76 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: $5 080,76 \text{ Kč} \times 37,50\% =$	1 905,29 Kč
Cena celkem:	3 175,48 Kč

b) Žumpa

Betonová žumpa slouží pro jímání splaškových vod.

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 m^3 OP	2 300,00 Kč
Množství:	2,40 m^3 OP
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6720
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2 300,00 \text{ Kč} \times 2,40 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,6720 =$	6 492,08 Kč
Stáří:	65 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	81,25%
Opotřebení: $6 492,08 \text{ Kč} \times 81,25\% =$	5 274,81 Kč
Cena celkem:	1 217,26 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 87/2 a 87/3

Jedná se o dvě parcely pozemku parcelní číslo 87/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 600 m^2 , na které je postavený rodinný dům a hospodářská budova a 87/3 - zastavěná plocha - společný dvůr o výměře 36 m^2 , který tvoří příjezd do areálu z obecní komunikace.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	259
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 :	0,6720

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	srážka 7%

Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	87/3
Plocha:	36 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6720 \times 1,9460 =$	42,57 Kč/m ²
Cena za parcelu: $42,57 \text{ Kč/m}^2 \times 36 \text{ m}^2 =$	1 532,52 Kč
Parcela číslo:	st. 87/2
Plocha:	600 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6720 \times 1,9460 =$	42,57 Kč/m ²
Cena za parcelu: $42,57 \text{ Kč/m}^2 \times 600 \text{ m}^2 =$	25 542,00 Kč
Cena celkem:	27 074,52 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp. 15 464 590,43 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Hospodářská budova 69 940,34 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovod 3 175,48 Kč
b) Žumpa 1 217,26 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 87/2 a 87/3 27 074,52 Kč

Cena nemovitosti celkem: 566 000,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Pětsetšedesátšesttisíc korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 15

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 49 pro katastrální území Sádek u Dívčího Hradu v bývalém okrese Bruntál, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví paní Vlasty ZIMMERMANNOVÉ, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp. 15 s přístavbou hospodářské budovy, postavený na mírně svažitém pozemku na okraji centra obce DÍVČÍ HRAD s příjezdem po místní asfaltové komunikaci. Rodinný dům čp. 15 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích se sedlovou střechou bez podkroví, ve kterém je byt s kuchyní a pokojem v přízemí a pět pokojů v patře, s garáží a malým nepoužitelným suterénem.

Dům byl postaven kolem roku 1880 a žili v něm až do konce války němečtí občané, po válce se dostal do vlastnictví státu o pronajat k bydlení. Převod do vlastnictví občanů nastal až po roce 1990 a teprve v tuto dobu byla zahájena jeho modernizace a opravy, které nebyly ještě dokončeny. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, dle vyjádření sousedů se však jeví poměrně standardní a takto je také oceněn. K domu patří polorozpadlá hospodářská budova, která je přistavěna k severní štitové stěně, vodovod a ~~rodinný~~ dům je postaven na parcele stavebního pozemku a to parcelní číslo st. 87/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 600 m², přilehlým pozemkem je parcelní číslo st. 87/3 – společný dvůr o výměře 36 m².

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 49 neváže žádné věcné břemeno.

Cena celé nemovitosti z LV číslo 49, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - **566 000 Kč.**

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, věkově i dispozičně podobných rodinných domů a objektů k bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v místě oceňované nemovitosti a jeho blízkém okolí. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu.

Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- rodinný dům HORNÍ VÁCLAVOV - 740 000 Kč
- rodinný dům DVORCE - 600 000 Kč
- rodinný dům HOLČOVICE - 700 000 Kč

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 49 pro katastrální území SÁDEK obce DÍVČÍ HRAD v bývalém okrese Bruntál, tedy rodinného domu čp. 15 s vedlejší stavbou a venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo st. 87/2 o výměře 600 m² a parcelní číslo st. 87/3 o výměře 36 m² ve výši :

= 600 000 Kč =

slovy : šeststtisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 49 pro katastrální území Sádek obce DÍVČÍ HRAD, vyhotovený KÚ v Bruntále dne 23.3.2007
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 25.4.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 25.4.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 9 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).