

Znalecký posudek číslo 3793 – 133/08

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp. 21

TUROVICE

katastrální území: Turovice

bývalý okres: Přerov

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Slévárenská 410/14 , O S T R A V A – Mariánské Hory

Vlastník nemovitosti:

H U D E C Stanislav
T U R O V I C E čp. 21

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 24.7.2008

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 havarijní rodinný dům čp. 21, který je postavený na rovinatém pozemku v centru obce TUROVICE v bývalém okrese Přerov s přístupem po místní asfaltové komunikaci a s možností napojení na obecní rozvod vody, plynu a NN. Zastavěným pozemkem je parcelní číslo 179 o značné výměře 744 m² což zahrnuje nejen plochu s domem ale i značný prostorný dvůr za domem. Na tento pozemkem navazuje parcela číslo 180, což je velká zahrada o výměře 2 464 m², v současné době jsou na něm staré zemědělské stroje a dle územního plánu pro obec Turovice je možné jej zastavět rodinnými domy.

Nemovitost leží uprostřed obce Turovice a je jeho velikou ostudou a nebezpečím zároveň. Ve skutečnosti se jedná o bývalý velmi starý hostinec v desolátním stavu, který má okna zabetonována prkny, dveře jsou však otevřeny a uvnitř je nehorázný nepořádek a sklad věcí, které zde zanechal nějaký předchozí podnikatel (zbytky nepotřebných autosoučástek) a místní bezdomovci. Kolmo na tento hostinec navazuje rodinný dům čp. 21, jehož stav je obdobný. Zdivo obou budov je smíšené, převládají však cihly s nepálené hlíny, část je z cihel pálených a tak jejich statika je velmi narušena a hrozí jejich zřícení. S ohledem na to, že se jedná o prostor místní návsi, je naprosto zbytečné a nevhodné se pokoušet tento stav nějak provizorně napravit. Jediné rozumné a ekonomické řešení je stávající budovy zdemolovat a jejich dobré umístění využít pro nové objekty.

Při prohlídce na místě samém jsem zjistil, že rodinný dům je ve stáří minimálně 100 let, všechny prvky jsou na konci životnosti a díky dlouhodobému neuzívání jsou téměř bezcenné. Co se týče bývalého hostince, jeho stáří je ještě podstatně vyšší a také technický stav je mnohem horší na pokraji zřícení některých nosných stavebních prvků. Všechno je značně navlhle a díky převládajícímu materiálu z nepálených cihel nevhodné cokoliv opravovat.

Jako rozumné řešení se jeví demolice obou budov a prodej jednak takto uvolněné parcely 179 a velké zahrady 180 pro novou výstavbu rodinných domů, což je současně v souladu s územním plánem obce TUROVICE.

Celá nemovitost je ve výlučném vlastnictví pana Stanislava HUDCE, který v nemovitosti dlouhodobě nebydlí a údajně žije někde v okolí Přerova.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Ostravy č.j. 024 EX 36/06-27 ze dne 16.5.2008 a bude sloužit pro exekuci majetku povinného pana Stanislava HUDCE.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
 - a) Rodinný dům čp. 21
- 2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek
- 3) *Jiné pozemky (§32)*
 - a) Pozemek pro výstavbu

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp. 21

Jedná se o velmi starý rodinný dům bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez podkroví.

Postaven byl nejméně před 100 lety a jeho technický stav je velmi špatný. Zdivo je smíšené i z nepálených cihel a vlhkostí se stává havarijním. Vybavenost byla velmi prostá, nyní působením vlhkosti a pobytem bezdomovců je v desolátním stavu.

V domě je kuchyň, dva pokoje, sklad s kotelnou a průjezd z ulice do dvora.

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 m³ 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	podstandard	21,2000	-1,000	-0,2120
3 Stropy	podstandard	7,9000	-1,000	-0,0790
4 Střecha	podstandard	7,3000	-1,000	-0,0730
5 Krytina	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
6 Klempířské konstrukce	chybí	0,9000	-1,852	-0,0167
7 Vnitřní omítky	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
8 Fasádní omítky	podstandard	2,8000	-1,000	-0,0280
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
11 Schody	chybí	1,0000	-1,852	-0,0185
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
13 Okna	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
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	chybí	1,9000	-1,852	-0,0352
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	chybí	3,1000	-1,852	-0,0574
23 Vybavení kuchyně	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
24 Vnitřní vybavení	chybí	4,1000	-1,852	-0,0759
25 Záchod	podstandard	0,3000	-1,000	-0,0030
26 Ostatní	chybí	3,4000	-1,852	-0,0630

Součet podílů: -1,1603
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 1,1603 x 0,54 = 0,3734

Koeficient polohový K₅: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0310
Koeficient prodejnosti K_p: 0,8010
Základní cena upravená: 2 290,00 Kč x 0,3734 x 0,8500 x 2,0310 x 0,8010 = 1 182,42 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 17,70x8,50x3,00 = 451,35 m³

OP zastřešení: $17,70 \times 8,50 \times (0,50 + 3,20 : 2) =$	315,94 m ³
Obestavěný prostor celkem:	767,29 m ³
Stáří:	100 roků
Životnost:	120 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Reprodukční cena s vlivem K _p : $1\,182,42 \text{ Kč} \times 767,29 \text{ m}^3 =$	907 259,04 Kč
Opotřebení: $907\,259,04 \text{ Kč} \times 83,33\% =$	756 018,96 Kč
Cena celkem:	151 240,08 Kč

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

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 179 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 744 m², na které je postaven rodinný dům čp. 21 a starý hostinec a velká plocha vnitřního dvora, který je v současné době zaplevelen jednak neudržovanými ovocnými stromy a plevelovitými travinami a keři z náletu okolní zeleně.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 217

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/m²

Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0310

Koeficient prodejnosti K_p: 0,8010

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2. 3 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10

Úpravy podle tabulky 1: nejsou

Úpravy podle tabulky 2: přírážka 3%

Úpravy podle tabulky 3: nejsou

Parcela číslo: 179

Plocha: 744 m²

Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,8010 \times 2,0310 =$ 58,65 Kč/m²

Cena za parcelu: $58,65 \text{ Kč/m}^2 \times 744 \text{ m}^2 =$ 43 635,60 Kč

Cena celkem: 43 635,60 Kč

3) Jiné pozemky (§32)

a) Pozemek pro výstavbu

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 180 - zahrada o výměře 2 464 m², která navazuje na nemovitost na p.č. 179, dle územního plánu pro obec Turovice je určena pro výstavbu rodinných domů a přístup k ní je po obecní komunikaci p.č. 737 a 736. Na parcele je možnost napojení na vodovo,

plynovod a rozvod NN.

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2. 3 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10
Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 3%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou
Parcela číslo:	180
Plocha:	2464 m ²
Ocenění je provedeno podle odstavce:	1
Pozemek, který není stavební, ale je zahrnut do platného územního nebo regulačního plánu jako určený k zastavění.	
Cena určená podle §28 odst. 2 se násobí koeficientem 0,30.	
Základní cena:	35,00 Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8010
Koeficient inflace K _i :	2,0310
Cena podle §28, odst. 2: $35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,8010 \times 2,0310 =$	58,65 Kč/m ²
Úprava ceny podle §32, odst. 1: $58,65 \text{ Kč/m}^2 \times 0,30 =$	17,59 Kč/m ²
Cena parcely: $2464 \text{ m}^2 \times 17,59 \text{ Kč/m}^2 =$	43 341,76 Kč
Cena celkem:	43 341,76 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp. 21 151 240,08 Kč

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

a) Zastavěný pozemek 43 635,60 Kč

3) Jiné pozemky (§32)

a) Pozemek pro výstavbu 43 341,76 Kč

Cena nemovitosti celkem: 238 220,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvěstatřicetosmtisícdvěstadvacet korun českých

OBVYKLÁ CENA RD čp. 21

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 14 pro katastrální území a obec TUROVICE v bývalém okrese Přerov, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví pana Stanislava HUDCE 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. 21 ve velmi špatném technickém stavu, postaveném na zastavěném pozemku parcelní číslo 179 což je současně i pozemkem přilehlým. Další pozemek tvoří samostatná parcela v přímém sousedství a to parcelní číslo 180 – zahrada, která je dle územního plánu obce Turovice určena pro výstavbu rodinných domů. V současné době na pozemku skladuje jeden z občanů obce zemědělské stroje.

Dům má dlouhodobě zanedbanou údržbu a všechny stavební prvky domu jsou původní z doby výstavby před cca 100 lety. Jelikož se v domě nebydlí, vlhkost nepříznivě ovlivňuje kvalitu vnitřního vybavení a navíc je vše zdevastováno nežádoucím pobytem bezdomovců, takže působí velmi špatným dojmem.

K domu je přistavěna budova bývalého hostince, která je ještě podstatně starší a její stav je zase podstatně horší, téměř dezolátní s nebezpečím zborcení střechy a stropů. Hodnota této stavby je nulová.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 14 nevážou žádné právní povinnosti nebo závady, mající vliv na celkovou cenu nemovitosti.

Cena domu čp. 21 s pozemky a porosty, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí částku – 238 220 Kč.

Porovnání s jinými obdobnými objekty nelze provést, neboť se na trhu s nemovitostmi v současné době podobné havarijní stavby nevyskytují.

V daném případě stanovuji obvyklou cenu nemovitosti a to rodinného domu čp. 21 s pozemky parcelní číslo 179 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře – 744 m² a parcelní číslo 180 – zahrada o výměře – 2 464 m² ve výlučném vlastnictví pana Stanislava HUDCE z TUROVIC čp. 21 ve výši obvyklé ceny pozemků, které mají celkovou výměru 3 208 m² a v místě a nejbližším okolí se jejich obvyklá cena pohybuje ve výši 65 Kč/m². V daném případě pak činí

= 210 000 Kč =

slov : dvěstědesettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 14 a 10001 pro katastrální území a obec Turovice, vyhotovený dne 23.5.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 36/06-27 ze dne 16.5.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 24.7.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 24.7.2008

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).