

Znalecký posudek číslo 3788 – 128/08

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

O ceně nemovitosti:

Rozestavěný rodinný dům LOMNICE

katastrální území: Lomnice u Rýmařova
bývalý okres: Bruntál

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S J M M O R A Petr a Vladimíra
Lidická 1760/29 a Na Vyhliďce 1378/11
B R U N T Á L

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 16.7.2008

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 rozestavěný rodinný dům, který je postavený na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 425 a přilehlým pozemkem je dalších pět parcel trvalého travního porostu o celkové výměře 3 816 m².

Nemovitost leží uprostřed obce Lomnice u státní silnice číslo 45 z Bruntálu na Štemberk a je zde možnost napojení na obecní vodovod a rozvod NN.

Při prohlídce na místě samém jsem zjistil, že rodinný dům má provedenou hrubou stavbu a to základy bez podsklepení s izolací zdí a podlah proti zemní vlhkosti, kompletní svislé konstrukce s rozdělovacími příčkami, dřevěný krov sedlového tvaru s bedněním z prken a hrubý rozvod vnitřní elektroinstalace. Zásadní problém je v tom, že střecha zůstala bez jakékoliv byt' i provizorní krytiny a tak po celou dobu tohoto rozestavění v délce pěti let do domu prosakuje dešťová voda přes řídké dřevěné bednění střechy, což zapříčiňuje vsakování této vody do stěn z pálených zdicích bloků, které se následnými mrazy začínají rozpadat a tím narušují statiku domu do havarijního stavu, který nastane zřejmě v příštím roce 2009. Prohlídkou rozestavěného domu jsem zjistil, že dům bude nepodsklepený s malým prohloubením kotelny, v pravé části přízemí bude vstup se sociálním zařízením, kuchyně a pokoj s jídelnou a venkovní krytou terasou, v levé části je garáž a kotelna. V podkroví bude šest pokojů, z toho dva budou mít lodžie, a sociální zařízení.

Stavba rodinného domu probíhala v letech 2002 a 2003, kdy byly veškeré práce přerušeny a tento stav trvá dosud. V současné době je těžké posoudit, kdy může dojít alespoň k provizornímu zakrytí střechy a přerušení zatékání dešťových vod do nosných zděných konstrukcí. Teprve pak je možné po vyschnutí zdiva posoudit, které zdivo bude potřeba zcela vybourat a které bude možné pouze vyspravit.

Celá nemovitost je ve společném jmění manželů Petra a Vladimíry MOROVÝCH, kteří dle vyjádření sousedů jsou již údajně rozvedeni a bydlí každý na jiné adrese v bývalém okresním městě Bruntál ve vzdálenosti cca 10 km od Lomnice.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Ostravy č.j. 024 EX 2132/07-75 ze dne 28.4.2008 a bude sloužit pro exekuci společného majetku povinných bývalých manželů pana Petra MORA a paní Vladimíry MOROVÉ z Bruntálu.

Sestavení posudku:

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

- 2) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek st. 11
 - b) Přilehlý pozemek

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rozestavěný rodinný dům

Rozestavěný rodinný dům je přízemní nepodsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou. Stavba hrubé stavby domu proběhla v letech 2002 a 2003, kdy byla zcela přerušena a tento stav trvá dosud. Provedeny jsou základy s vodorovnou izolací stěn a podlah, nosné zdivo včetně rozdělovacích příček, stropy nad přízemím a konstrukce sedlového vaznicového krovu s bedněním střechy prkny. Na těchto prknech bednění však není žádná střešní krytina a tak dešťové vody na všech místech střechy pronikají dovnitř a vsakují do všech cihelných konstrukcí, které jsou již značně narušeny mrazy v zimních obdobích. Pro stav ke dni odhadu budu považovat pouze polovinu těchto konstrukcí, neboť jsem přesvědčen, že než dojde k dražbě této nemovitosti a získá ji nový majitel, bude nutno nejméně polovinu těchto konstrukcí vybourat a nahradit

novými. Mimo tyto práce je provedena hrubá montáž vnitřní elektroinstalace, která zřejmě bude muset být nahrazena novou a v ceně s ní nebudou počítat.

V pravé obytné části přízemí je vstup se sociálním zařízením, kuchyně a pokoj s jídelnou a venkovní terasou, v levé části je garáž a kotelna. V podkroví je vedle schodiště a sociálního zařízení šest pokojů, z nichž dva jižní štítové mají lodžie.

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: 3/3
Koeficient podkroví: 1,1200
Základní cena: 2 564,80 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,2000	0,000	0,0000
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	standard	0,5000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	1,0000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,2000	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	1,0000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	4,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: 0,0000
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 + 0,0000 x 0,54 = 1,0000

Koeficient polohový K₅: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0310
Koeficient prodejnosti K_p: 0,6830
Základní cena upravená: 2 564,80 Kč x 1,0000 x 0,8500 x 2,0310 x 0,6830 = 3 024,15 Kč

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $5,50 \times 2,20 \times 0,80 =$	9,68 m ³
OP vrchní stavby: $(10,70 \times 10,40 + 2,85 \times 1,25) \times 3,20 + 9,50 \times 5,50 \times 3,00 =$	524,25 m ³
OP zastřešení: $11,95 \times 10,40 \times (1,55 + 4,00 : 2) + 9,50 \times 5,50 \times (1,25 + 3,30 : 2) =$	592,72 m ³
Obestavěný prostor celkem:	1126,65 m ³

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K ₄	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	8,2000	0,00	8,2000
2 Zdivo	21,2000	0,00	21,2000
3 Stropy	7,9000	30,00	5,5300
4 Střecha	7,3000	0,00	7,3000
5 Krytina	3,4000	100,00	0,0000
6 Klempířské konstrukce	0,9000	100,00	0,0000
7 Vnitřní omítky	5,8000	100,00	0,0000
8 Fasádní omítky	2,8000	100,00	0,0000
9 Vnější obklady	0,5000	100,00	0,0000
10 Vnitřní obklady	2,3000	100,00	0,0000
11 Schody	1,0000	100,00	0,0000
12 Dveře	3,2000	100,00	0,0000
13 Okna	5,2000	100,00	0,0000
14 Podlahy obytných místností	2,2000	100,00	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	1,0000	100,00	0,0000
16 Vytápění	5,2000	100,00	0,0000
17 Elektroinstalace	4,3000	100,00	0,0000
18 Bleskosvod	0,6000	100,00	0,0000
19 Rozvod vody	3,2000	100,00	0,0000
20 Zdroj teplé vody	1,9000	100,00	0,0000
21 Instalace plynu	0,5000	100,00	0,0000
22 Kanalizace	3,1000	100,00	0,0000
23 Vybavení kuchyně	0,5000	100,00	0,0000
24 Vnitřní vybavení	4,1000	100,00	0,0000
25 Záchod	0,3000	100,00	0,0000
26 Ostatní	3,4000	100,00	0,0000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 42,2300
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,4223

Stáří: 5 roků
 Životnost: 50 roků
 Lineární opotřebení: 10,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $3\,024,15 \text{ Kč} \times 1126,65 \text{ m}^3 \times 0,4223$
 = 1 438 843,08 Kč
 Opotřebení: $1\,438\,843,08 \text{ Kč} \times 10,00\% =$ 143 884,31 Kč

Cena celkem: 1 294 958,77 Kč

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

a) Zastavěný pozemek st. 425

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 425 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m², na které je postaven rozestavěný rodinný dům.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce j).
 Počet obyvatel v místě:

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku: $ZC = (35 + (1000 - 1000) \times 0,007414) \times 2,00 =$	70,00 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0310
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6830

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2. 3 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	srážka 7%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo: st. 425

Plocha: 160 m²

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

$70,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6830 \times 2,0310 =$ 90,30 Kč/m²

Cena za parcelu: $90,30 \text{ Kč/m}^2 \times 160 \text{ m}^2 =$ 14 448,00 Kč

Cena celkem: 14 448,00 Kč

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o pět parcel pozemku parcelní číslo 1574/3 - TTP o výměře 697 m², parcelní číslo 1574/24 - TTP o výměře 294 m², parcelní číslo 1574/25 - TTP o výměře 366 m², parcelní číslo 1574/30 - TTP o výměře 1 937 m² a parcelní číslo 1575 - ostatní plocha o výměře 362 m², které tvoří s rozestavěným rodinným domem jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce j).

Počet obyvatel v místě: 543

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku: $ZC = (35 + (1000 - 1000) \times 0,007414) \times 2,00 =$ 70,00 Kč/m²

Koeficient změn ceny staveb K_j : 2,0310

Koeficient prodejnosti K_p : 0,6830

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2. 3 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	srážka 7%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo: 1574/24

Plocha: 294 m²

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se staveb
Základní cena upravená:

$70,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6830 \times 2,0310 \times 0,4 =$ 36,12 Kč/m²

Cena za parcelu: $36,12 \text{ Kč/m}^2 \times 294 \text{ m}^2 =$ 10 619,28 Kč

Parcela číslo: 1574/25

Plocha: 366 m²

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se staveb

Základní cena upravená:	
$70,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6830 \times 2,0310 \times 0,4 =$	36,12 Kč/m ²
Cena za parcelu: $36,12 \text{ Kč/m}^2 \times 366 \text{ m}^2 =$	13 219,92 Kč
Parcela číslo:	1574/3
Plocha:	697 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se staveb	
Základní cena upravená:	
$70,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6830 \times 2,0310 \times 0,4 =$	36,12 Kč/m ²
Cena za parcelu: $36,12 \text{ Kč/m}^2 \times 697 \text{ m}^2 =$	25 175,64 Kč
Parcela číslo:	1574/30
Plocha:	1937 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se staveb	
Základní cena upravená:	
$70,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6830 \times 2,0310 \times 0,4 =$	36,12 Kč/m ²
Cena za parcelu: $36,12 \text{ Kč/m}^2 \times 1937 \text{ m}^2 =$	69 964,44 Kč
Parcela číslo:	1575
Plocha:	362 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se staveb	
Základní cena upravená:	
$70,00 \times (100 + 0)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6830 \times 2,0310 \times 0,4 =$	36,12 Kč/m ²
Cena za parcelu: $36,12 \text{ Kč/m}^2 \times 362 \text{ m}^2 =$	13 075,44 Kč
Cena celkem:	132 054,72 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rozestavěný rodinný dům 1 294 958,77 Kč

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

a) Zastavěný pozemek st. 11 14 448,00 Kč

b) Přilehlý pozemek: 132 054,72 Kč

Cena nemovitosti celkem: 1 441 460,00 Kč

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z exekutorského úřadu v Ostravě čj. 024 EX 2132/07-75 ze dne 28.4.2008 je potřeba stanovit obvyklou tržní cenu nemovitosti v majetku povinných manželů Petra MORY a Vladimíry MOROVÉ, kteří jsou údajně rozvedeni a bydlí každý samostatně a oceňovaný majetek mají dosud ve společném jmění manželů a ten je veden na listu vlastnictví číslo 211 pro obec a katastrální území Lomnice u Rýmařova v bývalém okrese Bruntál.

K oceňovanému majetku patří rozestavěný rodinný dům, na kterém je provedena hrubá stavba včetně krovu, avšak bez střešní krytiny, což zapříčiňuje devastaci cihelného zdiva svislých konstrukcí. Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 425 o výměře 160 m², přílehlý pozemek tvoří pět parcel travního porostu o celkové výměře 3 656 m². Budoucí rodinný dům je možné napojit na obecní rozvod vody a NN, na pozemek je přímý přístup se státní silnice číslo 45 z Bruntálu do Štemberku.

Technický stav rozestavěného domu je na pokraji životnosti a to především u nosných zdí, které stále přijímají dešťovou vodu a v zimním období pak dochází k jejich namrzání a drolení. Tento stav se může značně zhoršit v průběhu příštího roku 2009. Hlavní nepříznivou skutečností se stal údajný rozvod manželství vlastníků.

Dle podkladů z listu vlastnictví nevyplývají žádné právní závady, které by měly vliv na její cenu.

Cena rozestavěné nemovitosti dle zákona 151/97 Sb. je - **1 441 460 Kč**, obvyklá tržní cena bude nižší, neboť se jedná o narušený rodinný dům v území s velkou nezaměstnaností.

Obvyklou cenu rozestavěného rodinného domu nebude možné stanovit běžnou porovnávací metodou, neboť výskyt nabídek prodeje rozestavěných nemovitostí je pouze sporadický a v daném případě se navíc jedná o velmi narušenou statiku svislých konstrukcí.

Na základě podkladů z internetové nabídky na prodej obdobné nemovitosti, pokud by byla dokončena bez závad, se pohybuje v částce kolem **tří miliónů Kč**. Nedokončenost domu dle objemových podílů je **cca 60 %**, z čehož vyplývá částka kolem **1,2 miliónů Kč**. Tuto cenu snížím s ohledem na narušené cihelné zdivo o **35 %** a dostávám se k částce **800 000 Kč**.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu rozestavěného rodinného domu se zastavěným a přílehlým pozemkem z LV číslo 211 ve výši

= 800 000 Kč =

slovy : osmsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 211 pro katastrální území a obec Lomnice u Rýmařova, vyhotovený dne 13.2.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 2132/07-75 ze dne 28.4.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 16.7.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 16.7.2008

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).