Popis

č. 4114/2014

o ceně nemovitostí – pozemek parc.č. st. 1587, jehož součástí je rodinný dům č.p. 308 stojící na pozemku parc.č. st. 1587, pozemek parc.č. st. 473/1, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc.č. st. 473/1, a pozemky parc.č. 2349, 3350/1, 3350/2, 3351, 3353, 3359, 3360, 3361, 3362/1, 3362/2, 3374/1 a 3374/2; pozemky a budovy k datu 22.9.2014 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Vsetín, obec a katastrální území Hovězí na listu vlastnictví č. 314 pro výlučného vlastníka:
Hnátek Josef, č.p. 308, 75601 Hovězí

Objednatel posudku:	DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011 Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny pro insolvenční dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Zhotovitel posudku:	**Ing. Zbyněk Domanský**, tel: **731 402 122** soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389 **Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín** ***z.domansky@gmail.com***, *www.doming.euweb.cz*
Datum místního šetření:	15.8.2014
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	15.8.2014

Ve Zlíně dne 22.9.2014

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:
1. Pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Hovězí leží 8 km jihovýchodně od Vsetína na silnici II. třídy č. 487. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má obec celkem 2 379 obyvatel a je zde pošta, matrika, škola a zdravotní zařízení.

Soubor nemovitostí se nachází na severním okraji souvisle zastavěného území obce.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna 1). V místě je možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci (momentálně je ve výstavbě), plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Pozemky:
Stavební pozemky v okolí rodinného domu mají svažitý charakter se spádem k jihozápadu.
- Pozemek parc.č. st. 1587 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 88 m^2) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem.
- Pozemek parc.č. st. 473/1 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m^2) tvoří plocha nyní nezastavěná plocha, dříve plocha zastavěná zemědělskou stavbou.
- Pozemky parc.č. 3374/1 (podle KN ostatní plocha / neplodná půda o výměře 293 m^2) a 3374/2 (podle KN zahrada o výměře 91 m^2) má charakter dvora a zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba. Pozemek parc.č. 3374/1 je zčásti zastavěn přístavbou rodinného domu.

Pozemky na okraji souvisle zastavěného území obce:
- Pozemky parc.č. 3350/1 (podle KN trvalý travní porost o výměře 3310 m^2), 3350/2 (podle KN trvalý travní porost o výměře 409 m^2), 3351 (podle KN trvalý travní porost o výměře 79 m^2), 3353 (podle KN trvalý travní porost o výměře 1244 m^2), 3359 (podle KN trvalý travní porost o výměře 863 m^2), 3360 (podle KN ostatní plocha / neplodná půda o výměře 665 m^2), 3361 (podle KN trvalý travní porost o výměře 450 m^2), 3362/1 (podle KN zahrada o výměře 1132 m^2) a 3362/2 (podle KN orná půda o výměře 566 m^2) jsou nezastavěné zemědělské plochy zatravněné louky nebo ovocného sadu.
  Bonita půdy: BPEJ 83541a 84189.

Pozemek mimo souvisle zastavěné území obce:
- Pozemek parc.č. 2349 (podle KN lesní pozemek o výměře 6265 m^2) má charakter zalesněné plochy s lesním porostem.

Hlavní stavba:
- Rodinný dům č.p. 308 (podle KN rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. st. 1587) – samostatný dům. Ve skutečnosti stojí také na části pozemku parc.č. 3374/1.

Vedlejší stavby:
- Dílna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 3374/1) – stavba ve dvoře přiléhající k rodinnému domu.
- Kůlna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 3374/1) – samostatné stavba ve dvoře.
- Přístřešek (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 3374/1) – zastřešená plocha mezi rodinným domem, dílnou a kůlnou.

Dřívější zemědělská stavba, zřejmě stodola, zde již nestojí.

Další součásti a příslušenství:
Přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty.

Omezení vlastnického práva:
- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou apod.
- Není neuspořádaný vlastnický vztah mezi pozemky a stavbami, avšak stav zápisu v KN a zakreslení do katastrální mapy již neodpovídá skutečnosti.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Dražební vyhláška
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Nařízení exekuce - Hnátek Josef
  - Předkupní právo
  - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hnátek Josef
  - Zástavní právo exekutorské
  - Zástavní právo smluvní
  - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Specifické tržní charakteristiky:
- Vhodné dispoziční řešení rodinného domu – umožňuje až 3 samostatná bydlení.

- Rodinný dům je v zastaralém provedení, v nedostatečně udržovaném stavu.
- Stav zápisu v KN a zakreslení do katastrální mapy již neodpovídá skutečnosti.

1.4 Pozemky

Pozemky v okrese Vsetín v obci s počtem 2 001 – 5 000 obyvatel.

parc.č.	*výměra (m^2)*	*druh pozemku podle KN*	*skutečné využití*
st. 1587	88	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
st. 473/1	32	zastavěná plocha a nádvoří	funkčně související plocha
3374/1	293	ost. plocha / neplodná půda	funkčně související plocha
3374/2	91	zahrada	funkčně související plocha

	504		

Stavební pozemky:
Pozemky parc.č. st. 1587, st. 473/1, 3374/1 a 3374/2 tvoří navzájem jednotný funkční celek společně s hlavní stavbou, tj. rodinným domem.

Zemědělské plochy:
Pozemky parc.č. 3350/1, 3350/2, 3351, 3353, 3359, 3360, 3361, 3362/1 a 3362/2 – nezastavěné plochy zatravněné louky nebo ovocného sadu v sousedství souvislé zástavby.

Lesní plochy:
Pozemek parc.č. 2349 – zalesněná plochy s lesním porostem.
Výměra: P = 6265 m^2

1.5 Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.5.1 Popis hlavní stavby

Zčásti podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími (přičemž 2.NP je pouze v částečné, v přístavbě), bez vybaveného podkroví. Půdorys zastavěné plochy původně obdélníkový, po přístavbě ve tvaru písmene L. Hlavní vchody do domu jsou v úrovni 1.NP z ulice na jihovýchodní straně domu. Přístup do sklepa je zvenčí, ze dvora. Přístup do 2.NP je po vnitřním schodišti.

Konstrukce a vybavení:
Původní základové pasy, u přístavby betonové. Svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva (s převahou nepálený cihel), v tloušťce 45 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou z plechových šablon. Klempířské konstrukce plechové. Vnitřní schodiště betonové, jednoramenné. Stropy dřevěné s rovným podhledem. Podlahové krytiny – betonový potěr, dřevěná prkna, keramická dlažba a PVC. Vnitřní omítky štukové, hladké. Fasáda s omítkami, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné. Okna dřevěná dvojitá. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkový plynovod a elektrickou síť. Voda je odebírána ze studny umístěné mimo areál rodinného domu, na niž je napojeno celkem 8 rodinných domů. Oceňovaný rodinný dům je na trase tohoto společného vodovodu první. Na hranici pozemku je možnost napojení na dálkový vodovod, domovní přípojka však není provedena. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy (vyváží se asi 1x za čtvrt roku). Brzy již bude možnost napojení na dálkovou kanalizaci, která je momentálně ve výstavbě. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné a třífázové elektroinstalace. Ústřední topení z kotle na tuhá paliva. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně podstandardní – malá kuchyňská linka, plynový sporák. Vybavení soc. zařízení podstandardní – vana a umyvadlo. Splachovací WC není. Používá se suchý záchod ve zděné kůlně.

Dispoziční řešení:
1.PP: kotelna
1.NP=1.byt: předsíň, koupelna (nefunkční), kuchyň, 2 pokoje
1.NP=2.byt: předsíň, koupelna, pokoj
2.NP=3.byt: předsíň, bývalá kuchyň, pokoj
Pro uživatele všech 3 bytů slouží společná kuchyň v 1. bytě a společná koupelna v 2. bytě.

Historie a stav:
Stáří původní části domu S1 = 90 roků. Dvoupodlažní přístavba je pozdější. Dům je v zanedbaném stavebně technickém stavu, s řadou stavebních závad. Dům trpí vzlínáním zemní vlhkosti, která způsobuje i plíseň, a dále různými prasklinami nosných stěn. Vnitřní elektroinstalace je ještě v původním hliníkovém provedení, je poruchová.

1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavby:
- Dílna – nepodsklepená zděná stavba s pultovou střechou.
- Kůlna – nepodsklepená zděná stavba s vysokou sedlovou střechou.
- Přístřešek – dřevěná konstrukce.

Venkovní úpravy:
- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, plynová a elektrická
- studna – kopaná, z jedné betonové skruže, s rezervoárem
  (je jiného vlastníka – na pozemku jiného vlastníka)
- zpevněné plochy – betonové monolitické
- oplocení – ocelové, dřevěné

Trvalé porosty: Ovocné stromy – ve standardním rozsahu a kvalitě.

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

1. Stavební pozemky	Kč	245 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	792 000,00
CO →	**Kč**	**1 037 000,00**

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 150 m^2 užitné plochy) v obci Hovězí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 850-1200 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu na úrovni **950 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: (950000+1037000)/2 = **993 500,00 Kč**

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením dražby. Nejsou mně známy aktuální závazky a výše případných nedoplatků plynoucích ze zapsaného zástavního práva. K zástavnímu právu při ocenění tedy nepřihlížím, budiž vypořádáno individuálně. Po provedeném zohlednění stavebně technického

stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudu započítávat srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Bude započtena srážka ve výši 10 % za možné komplikace při vyklízení nemovitostí po provedení dražby v rámci insolvenčního řízení.

993500,00*0,9 = **894 150,- Kč**

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

900 000,- Kč

slovy: devětsettisíc korun českých

Ve Zlíně dne 22.9.2014 Ing. Zbyněk Domanský