

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3255-145/2013

O ceně obvyklé rodinného domu č.p. 62, vedlejší stavby, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků v katastrálním území Maršovice u Nového Města na Moravě



Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 299/26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 17.7.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Juráková

Pikárec 11

592 53 Strážek

telefon: +420 603 156 800

e-mail: ingjurakova@atlas.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Pikárci dne 17.7.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí, zapsaných na listu vlastnictví číslo 1985 pro katastrální území Maršovice u Nového Města na Moravě a obec Nové Město na Moravě

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 62, vedlejší stavby, venkovní úpravy , trvalé porosty a pozemky
Adresa předmětu ocenění: Maršovice
592 31 Maršovice
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Nové Město na Moravě
Katastrální území: Maršovice u Nového Města na Moravě
Počet obyvatel: 10 247
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 103,5573 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j): $ZC = C_p * 2,0 = 207,11 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.7.2013 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z listu vlastnictví číslo 1985 pro katastrální území Maršovice u Nového Města na Moravě a obec Nové Město na Moravě
- snímek mapy
- zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky číslo 456/2008 Sb., vyhlášky číslo 460/2009 Sb., vyhlášky číslo 364/2010 Sb. a vyhlášky číslo 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen vyhláška)
- výsledky místního šetření a zaměření nemovitostí ze dne 11.7.2013
- část projektové dokumentace RD
- související právní předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z listu vlastnictví číslo 1985 pro katastrální území Maršovice u Nového Města na Moravě a obec Nové Město na Moravě

Vlastník:

SJM - Fiala Radek, r.č. 720309/4712, Fialová Simona, 755310/4053, Maršovice 62, 592 31 Nové Město na Moravě

Pozemky

92	266 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
93	316 m ²	zahrada

Budovy

Maršovice, rodinný dům č.p.62 na pozemku parcela číslo 92

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí

Nařízení exekuce

Zástavní právo exekutorské

Nabývací listiny:

Kupní smlouva V 508/2002-747 ze dne 9.10.2002, právní účinky vkladu práva ke dni 9.10.2002.

Vyhotoveno dne: 19.6.2013

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav souhlasí se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům č.p.62 v obci Maršovice. Přístup po zpevněné místní komunikaci.

Dům je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektřinu.

Pozemek u domu je oplocen. Na zahradě za domem jsou ovocné stromy.

Vedle domu je sklad.

Pro nekontaktnost vlastníků je ocenění provedeno na základě projektové dokumentace a místního šetření - prohlídky domu z ulice.

V částečné dokumentaci, kterou se mi podařilo zajistit na Městském úřadu v Novém Městě na Moravě je nemovitost popsána, je zde uvedeno částečně i vybavení. Z vnějšího ohledání je zřejmé, že od roku 1984, kdy byl popis vyhotoven, se nic nezměnilo.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 62

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 62

Popis

Rodinný dům č.p.62 je částečně podsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím, základy bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce úplné - pozinkovaný plech, vnější omítky vápenné, vnější obklady chybí, bleskosvod chybí, vnitřní vybavení stanoveno pro nemožnost prohlídky pouze odhadem a z částečné dokumentace, kde je nemovitost popsána: vytápění lokální na tuhá paliva, odpady svedeny do jímky na vyvážení a do veřejné kanalizace, elektroinstalace, rozvod studené vody.

V domě jsou tři pokoje, kuchyně, WC, koupelna, zádveří a hala. Podsklepena je pouze část 2,7x3,6 m.

Dle dokumentace se jedná o původní rodinný dům, ke kterému byla přistavena jedna místnost a sociální zařízení. V roce 1987 byla provedena přístavba verandy. Na dům navazuje kolna.

Původní dům - stáří stanoveno odhadem na 80 roků. Přístavba kolny byla povolena v roce 1971, kolaudace provedena v roce 1976, stav nemovitostí odpovídá stáří, údržba zcela chybí.

Venkovní úpravy u domu č.p. 62:

- vodovodní přípojka
- kanalizační přípojka
- elektropřípojka
- oplocení pozemku
- plotová vrátka a vrata

Vedlejší stavba kolna - zastavěná plocha 16 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	2 816,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	14*7	=	98,00 m ²
1.PP:	3,6*2,7	=	9,72 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	98,00 m ²	3,10 m
1.PP:	9,72 m ²	2,05 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(14*7)*(3,10)	=	303,80 m ³
1.PP:	(3,6*2,7)*(2,05)	=	19,93 m ³
Zastřešení:	98*2,9/2	=	142,10 m ³
Veranda:	7*2*2,6	=	36,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	502,23 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	98,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	107,72 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,10	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 80 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,263}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	I	-0,03
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - žádná základní škola ani sportovní zařízení	I	-0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,263 * 0,990 * 0,950 = \mathbf{0,247}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,816,- \text{ Kč/m}^3 * 0,247 = 695,55 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 695,55 \text{ Kč/m}^3 * 502,23 \text{ m}^3 = 349\,326,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{349\,326,08 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.1. Pozemek v obci uvedené v § 28 odst. 1 písmeno b), -20 %

d), f), h), j), se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, hospodářského či kulturního:

Úprava cen: -20 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: -20% + 10% * (100 % + -20%) -12,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Použita srážka 20% tabulka 1, pol. 1.1.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,9140

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	207,11	1,00	2,1460	0,9140	-12,00	357,49
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	207,11	0,40	2,1460	0,9140	-12,00	142,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	92	266,00	357,49	95 092,34
§ 28 odstavec 5	zahrada	93	316,00	142,99	45 184,84
Stavební pozemky - celkem					140 277,18

Stavební pozemky - zjištěná cena = 140 277,18 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku: Kč 140 277,18

Celková výměra pozemku m² 582

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m² 120

Cena pokryvné plochy porostů Kč 28 923,13

Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: * 0,045

Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy: = 1 301,54

Trvalé porosty - zjištěná cena 1 301,54 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 62

349 326,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

349 326,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky

140 277,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

140 277,20 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

1 301,50 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

1 301,50 Kč

Celkem

490 904,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

490 904,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

490 910,- Kč

slovy: Čtyřistadevadesáttisícdevětsetdeset Kč

D. Posudek II. – Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno dosáhnout v rozhodné době a místě za konkrétní věc jako předmět prodeje.

Úroveň obvyklých cen je odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří a podobně. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak nepřihlíží se k mimořádným okolnostem (stav tísně prodávajícího, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím, cena zvláštní obliby).

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty i značně odlišovat. Je třeba mít na paměti rozdíl mezi hodnotou a cenou. Hospodářství má svůj cyklus s obdobími recese a konjunktury, liší se koupěschopnost obyvatelstva. Nemovitosti jsou věcmi dlouhodobého charakteru, cena za ně dosahovaná může být v jistých obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty.

Závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny neexistuje.

Pro většinu odhadů nemovitostí lze doporučit následující schéma:

1. ocenění dle cenového předpisu
2. výnosová metoda
3. porovnávací metoda

Výnosová hodnota nemovitostí

Je to součet všech předpokládaných budoucích čistých příjmů z pronájmu diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu. Příjem z nemovitostí je nutno počítat z nájemného, které by bylo možno reálně dosáhnout. Oceňované nemovitosti nebyly nikdy v pronájmu, výnosovou metodu jsem proto nepoužila.

Srovnávací metoda

Je jedním ze způsobů oceňování, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.

Porovnání se provádí na základě řady hledisek:

- druh a účel věci
- velikost
- využitelnost
- umístění

Dle podkladů získaných od realitních kanceláří, z vlastní databáze znalce a na internetu jsem zjistila nabízené obdobné nemovitosti v daném místě a čase.

Rodinný dům Obyčtov, 2+1, na vlastním pozemku 296 m² s malým uzavřeným dvorkem, dům je v původním stavu k rekonstrukci, malý klenutý sklep, zavedena obecní voda, před domem vede kanalizace - možnost napojení, suché WC, elektřina 220 + 380 V, lokální topení, na půdě je ještě 1 letní místnost, menší stodola, zastavěná plocha 250 m², celkem 296 m². **Cena 299.000,-Kč.**

Nemovitost je zhruba stejně velká jako oceňovaná nemovitost, stejně vybavená, zhruba stejně stará, menší pozemek.

2. Rodinný dům Radšínská Svratka, RD 2+1, rodinný dům, jedno nadzemní podlaží, v původním stavu, nutná rekonstrukce, elektřina 230, voda veřejný vodovod, kanalizace veřejná, zastavěná plocha 194 m², celkem pozemek 194 m². **Cena 70.000,--Kč.**

Nemovitost je zhruba stejně velká jako oceňovaná nemovitost, méně vybavená, starší, menší pozemek.

3. Rodinný dům Lhota RD 2+1, jedno nadzemní podlaží, možná vestavby podkroví, podsklepený, zděný, elektřina 220/380, voda veřejný vodovod, kanalizace obecní, vytápění lokální na tuhá paliva, technický stav – nutná rekonstrukce, zastavěná plocha 203 m², celkem pozemek 540 m². **Cena 500.000,--Kč.**

Nemovitost je větší než oceňovaná nemovitost, lépe vybavená, zhruba stejně stará, stejně velký pozemek.

Odhad ceny rodinného domu cenovým porovnáním 360.000,--Kč

E. Rekapitulace cen

Rodinného domu č.p. 62, venkovních úprav a pozemků, zapsaných na LV číslo 1985 pro k.ú. Maršovice u Nového Města na Moravě a obec Nové Město na Moravě

Cena podle cenového předpisu	490.910,-- Kč
Odhad ceny cenovým porovnáním	360.000,-- Kč
Odhad obvyklé ceny	360.000,--Kč

F. Závěr

Rodinný dům hodnotím jako hůře obchodovatelný, jedná se o starší rodinný dům, který je sice vhodný k trvalému rodinnému bydlení, ale pouze po celkové a finančně náročné rekonstrukci.

Dům je umístěn v obci Maršovice u místní komunikace. Obec Maršovice patří pod obec Nové Město na Moravě, nachází se v krásném prostředí Vysočiny. Veškerá vybavenost v Novém Městě na Moravě.

Na základě zjištěných a uvedených skutečností určuji obvyklou cenu nemovitostí dle zákona číslo 151/1997 Sb. - o oceňování majetku, a to:

Rodinného domu č.p. 62 na pozemku p.č. 92, venkovních úprav a pozemků parcel číslo 92 a 93 v katastrálním území Maršovice u Nového Města na Moravě a obci Nové Město na Moravě v daném místě a čase na:

360.000,--Kč

slovy: třistašedesátkorunčeských

V posudku nejsou zohledněny zástavy a exekuce váznoucí na nemovitostech a zapsané v části „C“ listu vlastnictví číslo 1985 pro k.ú. Maršovice u Nového Města na Moravě a obci Nové Město na Moravě.

Ocenění jsem provedla jako osoba nezávislá

Ing. Jana Juráková
Pikárec 11
592 53 Strážek
telefon: +420 603 156 800
e-mail: ingjurakova@atlas.cz

V Pikárci dne 17.7.2013

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.6.2000 č.j. Spr. 3475/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3255-145/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3255-145/2013.

H. Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1985	7
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1