

486/04

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 888-23/2013

O ceně rodinného domu s příslušenstvím nacházejícími se na pozemku p.č. st. 264, dále o ceně pozemku p.č. st. 264, vše v k.ú. Třešť, okres Jihlava, Kraj Vysočina



Objednatel znaleckého posudku:

soudní exekutor JUDr. Jiří Tomek
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení

Podle stavu ke dni 19. 2. 2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
telefon: +420776630065
e-mail: Havelka_z@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Třebíči 25. 2. 2013

1. Úvod

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou:

obvyklou cenu id. 1/2 budovy č.p. 345 - rodinného domu s příslušenstvím - v Třešti na ulici Tovární 345/26, postaveného na pozemku parcelního čísla St. 264 (RD - zastavěná plocha a nádvoří), pozemku č.p. St 264, vše v katastrálním území Třešť.

1.2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s příslušenstvím

Adresa předmětu ocenění: Tovární 345/26

589 01 Třešť

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Jihlava

Obec: Třešť

Katastrální území: Třešť

Počet obyvatel: 5 835

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 70,8467 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. f): $ZC = C_p * 3,0 = 212,54 \text{ Kč/m}^2$

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19. 2. 2013 za přítomnosti paní Marty Petýrkové a pana Michala Kozáka.

1.4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka, šetření a měření na místě samém za přítomnosti paní M. Petýrkové a od ní získané informace k provedení ocenění nemovitosti
- zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška MF č.540/2002 Sb.ve znění vyhl. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 404 vyhotovený k datu 15. 2. 2013
- kopie katastrální mapy k 15. 2. 2013
- vyhlášky a předpisy související
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Michal Kozák, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM
Jarmila Kozáková, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM
Ing. Jiří Lipš, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM
Marta Petýrková, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM

Vlastníci pozemku: Michal Kozák, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM
Jarmila Kozáková, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM
Ing. Jiří Lipš, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM
Marta Petýrková, Tovární 345/26, 589 01 Třešť, vlastnictví: SJM

LV č. 404

Katastrální území Třešť

A:

Vlastník:

B:

<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m²)</u>	<u>Druh pozemku</u>
st. 264	204	zastavěná plocha a nádvoří

Další údaje viz výše uvedený výpis z katastru nemovitostí LV č. 404

1.6. Dokumentace a skutečnost

Není k dispozici. Přeměření objektu provedeno laserovým přístrojem Hilti. Z důvodu účelu posudku a značné složitosti členění stavby není provedeno přesné zakreslení a zaměření stávajícího stavu, výpočet obestavěného prostoru i podlahových ploch je nutno uvažovat jako orientační

1.7. Celkový popis nemovitosti

Všeobecně:

Předmětem ocenění je nemovitost č.p. 26, nacházející se v obci Třešť, katastrální území Třešť.

Popis obce a místa stavby:

Třešť je město v okrese Jihlava, náležící do regionu Kraj Vysočina a má 5835 obyvatel.

Ve městě jsou všechny inženýrské sítě, sítě škol, obchodů, sportovišť, lékaři

Pro obec není zpracována cenová mapa pozemků.

Oceňovaná nemovitost se nachází 70 m severně od náměstí.

Přístupná je po zpevněné místní komunikaci.

Inženýrské sítě:

Oceňovaná nemovitost je vybavena přípojkou elektro, vody a kanalizace, v místě je možnost napojení na plyn

Škodlivé a negativní vlivy

Škodlivé vlivy vzhledem k poloze a okolí nejsou znalci známy

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti

S výjimkou zástavních práv a nařízení exekuce na nemovitosti neváznou žádná další práva nebo závady. Jinak nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem zapsaným v katastru nemovitostí.

Vhodnost využití

Jde o rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami – komerční využití je méně pravděpodobné, funkce bydlení bude nadále uvažována jako nejlepší využití této nemovitost.

2. Posudek – stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

1. *Nemovitost několika vlastníků se dvěma bytovými jednotkami, které lze vyčlenit jako samostatné nemovitosti na základě prohlášením vlastníka*
2. *Bytová jednotka č. 1 (přízemí) je užívána jedním z majitelů nemovitosti paní Petýrkovou, druhá bytová jednotka je na základě údajné písemné dohody v užití pana Kozáka, který jednotku pronajímá bez písemné smlouvy, pronájem údajně v únoru 2013 končí - nájemní vztah tedy nebude považován za závadu spojenou s nemovitostí. Vadou by obdobně neměla být ani údajná písemná dohoda mezi paní Petýrkovou a panem Kozákem, která řeší užívání bytových jednotek rozdílně od evidence v katastru nemovitostí*
3. *Nemovitost je natolik specifická svým členěním a technickým stavem, že je dosti obtížné využít porovnání s obdobnými nemovitostmi*

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:

Posudek rozdělen na části:

<i>„A“ Ocenění celé nemovitosti</i> <i>„B“ Ocenění id ½ nemovitosti</i>
--

1. V části A. 3.1 provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu a to porovnávací metodou.

3. V části A. 3.2. je proveden odhad cen pomocí výnosové hodnoty vypočtené z dosažitelného pronájmu celé nemovitosti ve variantě dlouhodobého fixního výnosu.

3. V části A. 3. 3. je proveden odhad ceny simulací prodeje bytových jednotek - za předpokladu vyčlenění jednotek na základě „Prohlášení vlastníka“ a zohlednění dalších nákladů.

4. V části A. 4. finální odhad ceny pak na základě výše uvedených výpočtů a závěrečné úvahy znalce

5. V části B proveden odhad obvyklé ceny id ½ nemovitosti

A. 3. Ocenění celé nemovitosti

A.3.1. Ocenění podle oceňovacího předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům na p.č. st. 264

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 264

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům na p.č. st. 264

Popis:

1. Všeobecně, popis nemovitosti:

Jedná se rodinný krajový řadový dům ve středové části obce. Osazen ve rovinatém terénu, situovaný hlavní dvoupodlažní částí na západní stranu do ulice, na stranu východní do dvora jsou provedeny přístavby. Dům tedy nepravidelného půdorysu, jednotlivé části s obdélníkovým půdorysem. Všechny hlavní části zastřešeny sedlovou střechou, výjimku tvoří menší přístavby na hlavní části, směrem do dvora na úrovni 2.NP - zde je zastřešení pultovou střechou.

2. Tvar, dispozice:

Dům obsahuje dvě bytové jednotky - první situovaná celá na úrovni 1.NP, Druhá jednotka má samostatnou koupelnu na úrovni 1.NP, ostatní místnosti na úrovni 2.NP.

Vchod z ulice průchodem ve střední části hlavního dvoupodlažního objektu, odtud vlevo vstup do první bytové jednotky situované v severní části hlavního objektu a celé nádvorní východní části nemovitosti a nejsou v evidenci na KÚ.

Bytová jednotka č.1 - za vstupem dva pokoje situované okny do ulice, směrem do dvora chodbou do východní části, kde se nachází koupelna, dva další pokoje, spížka a kuchyň.

Bytová jednotka č.2 - přístup opět z prostoru chodby, zde také vchod do koupelny situované pod schodištěm do 2.NP. Vchod do vlastního bytu na úrovni 2.NP z chodby přímo do kuchyně. Odtud vstup do malé chodby na stranu do dvora (přístavba s pultovou střechou), z chodby do prostoru podkrovní části nad přístavbou 1 přízemní části. Chodba i podkroví nejsou v současné době využívány.

Za kuchyní doplňují část orientovanou okny do ulice další 2 pokoje.

3. Zatřídění objektu:

Dům má 2 nadzemní podlaží, obsahuje 2 bytové jednotky více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení, - vyhovuje tak definici rodinného domu podle §3 Vyhl. č. 137/1998 Sb. („rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví”).

Obestavěný prostor je menší než 1.100 m³, ocenění je tedy provedeno **pro rodinný dům podle §26 a) vyhlášky porovnávacím způsobem**

4. Popis konstrukcí:

Základy vč. zemních prací	bez izolace
Svislé konstrukce	cihla 60 cm
Stropy	dřevěné s omítkou, podhledy SDK
Střecha	sedlová, pultová
Krytina	pozink. plech falcovaný, přístavby keramická krytina horší stav
Klempířské konstrukce	pozink. plech bez nátěru rezavé
Úpravy vnitřních povrchů	štuková
Úpravy vnějších povrchů	nedokončené zateplení kontaktním systémem (EPS 50mm, 2.NP 20 mm) do ulice - viz foto v příloze. Ostatní břizolit, ve dvoře vápenná omítko silně narušená
Vnitřní obklady	standard
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné
Vrata	nejsou
Okna	špaletová, zdvojená, plas , jednoduchá
podlahy obytných místností	beton a dřevo
podlahy ostatních místností	beton a dlažba
Vytápění	kotel
	krbová kamna a kamna na tuhá paliva. Pro 2.NP kotel na tuhá paliva v chodbě přízemí - nově etážové topení s ocel. deskovými tělesy - nepoužívá se
Elektroinstalace	nově měď, 15 roků
Bleskosvod	není
Rozvod vody	plast 15 let
Zdroj teplé vody	el. bojler (odpojený)
Vnitřní plynovod	není, sporák na PB
Vnitřní kanalizace	kuchyň a soc. zařízení
Vybavení kuchyní	standard
Vn.hyg.zařízení	standard
Záchod	standard
Ostatní	není

5. Stáří stavby, technický stav:

Stáří původní části odhadem cca 100 roků, provedeny účelové rekonstrukce - podhledy ze sádkokartonu, výměny některých instalací (elektro, voda), nově topení do bytu 2. NP, částečně zateplení fasády.

Celkově však nekoncepční stav vyžadující nejlépe generální rekonstrukci, značného opotřebení jsou především:

- střešní krytina
- venkovní úpravy povrchů
- podlahy
- některá okna
- vybavení kuchyní

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	2 001 – 10 000
Stáří stavby:	100 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	2 703,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP hlavní část:	5*11,41	=	57,05 m ²
2.NP hlavní část:	5*11,41	=	57,05 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP hlavní část:	57,05 m ²	3,20 m
2.NP hlavní část:	57,05 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:

1.NP hlavní část:	(5*11,41)*(3,20)	=	182,56 m ³
2.NP hlavní část:	(5*11,41)*(3,20)	=	182,56 m ³
střecha hlavní část:	(5*11,41)*(1,09)	=	62,18 m ³
1.NP - přístavba 1:	(2,5*7,06)*(2,70)	=	47,66 m ³
střecha - přístavba 1:	(2,5*7,06)*(1,45)	=	25,59 m ³
1.NP - přístavba 2:	(4,3*7,06)*(2,90)	=	88,04 m ³
střecha - přístavba 2:	(4,3*7,06)*(0,85)	=	25,80 m ³
1.NP - přístavba 3:	((4,17*4,20)-(1,32*3))*(2,87)	=	38,90 m ³
střecha - přístavba 3:	((4,17*4,20)-(1,32*3))*(0,67)	=	9,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	662,37 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	57,05 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	114,10 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

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 B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu - zpevněná plocha dvora, přípojky sítí	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství	III	0,05

- vedlejší stavby celkem do 25 m² - dřevěná kolna ve dvoře do 25m²

- | | | |
|---|----|-------|
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ² - celková výměra pozemku p.č. 264 je 204m ² | I | -0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené - významně snižující cenu - složitý tvar - nevýhoda pro provoz - vysoké náklady na vytápění, údržbu | I | -0,06 |
| 13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - viz komentář výše | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 100 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,398}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad	I	0,00
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
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

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,170}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_v * I_p * I_T = 0,398 * 1,170 * 0,900 = \mathbf{0,419}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * \text{I} = 2\,703,- \text{ Kč/m}^3 * 0,419 = 1\,132,56 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 1\,132,56 \text{ Kč/m}^3 * 662,37 \text{ m}^3 = 750\,173,77 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 750\,173,77 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků**2.1. Pozemek p.č. 264****Popis:****1. Všeobecně:**

Předmětem ocenění jsou pozemky:

* p.č. St. 264 204 m² zastavěná plocha a nádvoří

2. Využití pozemků, ocenění:

Pozemek p.č. St. 264 - zastavěn rodinným domem a dalšími stavbami, v katastru veden jako zastavěná plocha a nádvoří - bude oceněn jako stavební **podle §28 odst. (1) oceňovacího předpisu.**

3. Inženýrské sítě:

RD napojen na přípojku vody, elektro a obecní kanalizaci. Přípojka plynu je provedena na hranici pozemku a ukončena hlavním uzávěrem.

4. Přírážky a srážky:

Uplatňují se přírážky na:

* možnost napojení na plyn

ve výši 10%

Ocenění:**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	70 %
Úprava cen:	70 %
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:	70% + 10% * (100 % + 70%) 87,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

pozemek poblíž středové části obce

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,9990
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,3180

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	212,54	1,00	2,3180	0,9990	87,00	920,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	264	204,00	920,37	187 755,48
Stavební pozemek - celkem					187 755,48

Pozemek p.č. 264 - zjištěná cena = 187 755,48 Kč

Rekapitulace výsledných administrativních cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům na p.č. st. 264 750 173,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 750 173,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 264 187 755,50 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 187 755,50 Kč

Celkem 937 929,30 Kč

A.3.1. Cena podle platných cenových předpisů po zaokrouhlení činí	938 000,- Kč
--	---------------------