

Znalecký posudek č. 3797

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č. 216/1 v rodinném domu č.p. 216 na pozemku parc. č. st. 392 včetně pozemku v obci Moravská Třebová, katastrální území Boršov u Moravské Třebové, okres Svitavy



Podle stavu ke dni 24.8.2010 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Šapovalov
Kožlany 406
331 44 Kožlany
tel.: +420 602 117 658, +420 373 396 638
e-mail: pavel@sapovalov.cz

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kožlanech, 26.8.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny bytové jednotky č. 216/1 v rodinném domu č.p. 216 na pozemku parc. č. st. 392 včetně pozemku v obci Moravská Třebová, katastrální území Boršov u Moravské Třebové, okres Svitavy. Vzhledem k tomu, že jedná o bytovou jednotku v rodinném domě, oceňuji bytovou jednotku jako podíl na rodinném domu.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: bytová jednotka č. 216/1
Boršov 216
571 01 Moravská Třebová

Region: Pardubický

Okres: Svitavy

Katastrální území: Boršov u Moravské Třebové

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.8.2010 za přítomnosti paní Dagmar Juračkové.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 664 a 485 pro obec Moravská Třebová, katastrální území Boršov u Moravské Třebové, ze dne 18.8.2010
- snímek z mapy katastru nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 664 a 485 pro obec Moravská Třebová, katastrální území Boršov u Moravské Třebové, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

6. Dokumentace a skutečnost:

Při zpracování posudku nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno podle skutečností a výměr zjištěných při místním šetření.

7. Celkový popis nemovitosti:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části obce Boršov, na jejím jihozápadním okraji. Jedná se o typový řadový rodinný dům krajový. Jeden funkční celek tvoří rodinný dům č.p. 216 na pozemku parc. č. st. 392 a pozemek parc. č. st. 392. Dům je napojen na veřejný rozvod elektrického proudu a na veřejný vodovod, splaškové vody jsou svedeny do kanalizace. Přístup je po zpevněné místní komunikaci.

8. Obsah posudku:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Rodinný dům č.p. 216

b) Pozemky

- b₁) Pozemek

9. Popis objektů a pozemků:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p. 216

Typový řadový rodinný dům montovaný z panelů na bázi dřevní hmoty. Dům má zděný suterén a dvě nadzemní podlaží, bez účelového využití podkroví. V suterénu se nachází garáž, kotelna, uhelna, sklepy, chodba a schodiště, v 1.N.P. se nachází oceňovaná bytová jednotka s předsíní, obývacím pokojem, dětským pokojem, ložnicí, koupelnou a WC, z obývacího pokoje je přístupný balkon. Ve 2.N.P. je totožná bytová jednotka. Dům je postaven z panelů na bázi dřevní hmoty, střecha je sedlová. Byl postaven před cca 40-ti lety. V oceňovaném bytě jsou plastová okna. Opotřebenění odpovídá stáří.

b) Pozemky

b₁) Pozemek

Jedná se o pozemek zastavěný rodinným domem č.p. 216.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p. 216 - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Pardubický kraj - nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	2 976,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	6,60 * 11,40	=	75,24 m ²
1.N.P.:	6,60 * 11,40	=	75,24 m ²
2.N.P.:	6,60 * 11,40	=	75,24 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	75,24 m ²	2,60 m
1.N.P.:	75,24 m ²	2,65 m
2.N.P.:	75,24 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	6,60 * 11,40 * 2,60	=	195,62 m ³
vrchní stavba:	6,60 * 11,40 * 5,30	=	398,77 m ³
zastřešení:	6,60 * 11,40 * 3,00 / 2	=	112,86 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	707,25 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 75,24 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 225,72 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Typ 4 - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,815}$$

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 v obci - 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 - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - žádná základní škola ani sportovní zařízení	I	-0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	II	-0,03

9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

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 - negativní	I	-0,03

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,815 * 0,890 * 0,920 = \mathbf{0,667}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 2\,976,- \text{ Kč/m}^3 * 0,667 = 1\,984,99 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 1\,984,99 \text{ Kč/m}^3 * 707,25 \text{ m}^3 = 1\,403\,884,18 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 403 884,18 Kč
		1 403 884,18 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	4 525 / 10 000
Rodinný dům č.p. 216 - zjištěná cena	=	<u>635 257,59 Kč</u>

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům č.p. 216	=	635 260,- Kč
--------------------------------	---	---------------------

<u>Cena objektů činí celkem</u>		<u>635 260,- Kč</u>
--	--	----------------------------

Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemek - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 392	82,00	109,35	8 966,70
Součet				8 966,70
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-30 %	
Úprava ceny celkem			-30 %	2 690,01
Mezisoučet				6 276,69
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-7 %	439,37
Mezisoučet				5 837,32
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1060
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				14 029,05

Pozemek - zjištěná cena = **14 029,05 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemek = 14 030,- Kč

Cena pozemků činí celkem **14 030,- Kč**

C. Rekapitulace

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro tento případ ocenění byl použit porovnávací způsob ocenění v souladu s § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s § 4 odst. 1) zákona č. 151/1997 Sb., podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.. Takto zjištěná hodnota po zaokrouhlení podle názoru znalce odpovídá ceně obvyklé. Tato hodnota je v relaci s cenami domů nabízených na www.reality.cz a na www.sreality.cz.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	635 260,- Kč
Administrativní cena pozemků:	14 030,- Kč
Administrativní cena celkem:	649 290,- Kč

Obvyklá cena:

500 000,- Kč

slovy: šestsetpadesát tisíc Kč

V Kožlanech, 26.8.2010

Ing. Pavel Šapovalov
Kožlany 406
331 44 Kožlany
tel.: +420 602 117 658, +420 373 396 638
e-mail: pavel@sapovalov.cz

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 pod č.j.Spr. 2670/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3797 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FV-63/2010.