

Znalecký posudek

č. 4205/2015

o ceně nemovitých věcí – bytová jednotka č. 1190/9 v budově č.p. 1190 na pozemku parc.č. 276 včetně podílu na společných částech pozemku a budovy ve výši 687/21807; k datu 12.1.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec Brumov-Bylnice a katastrální území Brumov na listech vlastnictví č. 2737 (bytová jednotka) a 2363 (pozemek a bytový dům) pro výlučného vlastníka:

Hrnčířiková Markéta, Družba 1190, 763 31 Brumov-Bylnice, nar. 21.3.1970



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
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.z-domansky.eu
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

19.2.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

19.2.2015

Ve Zlíně dne 6.3.2015

Tento posudek obsahuje celkem 9 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

Posudek řeší odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení administrativní ceny.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec Brumov-Bylnice a katastrální území Brumov, list vlastnictví č. 2737, vyhotovený dálkovým přístupem k datu 12.1.2015.
- 2) Znalecký posudek č. 1969-47/2013 ze dne 29.8.2013, který vypracovala Ing. Jana Zábelová, Brumov-Bylnice.
- 3) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyla poskytnuta kopie katastrální mapy a písemné doklady o původu stavby. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 4) Výsledky místního šetření ze dne 19.2.2015.
- 5) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 6) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps ad.
- 7) Povodňové mapy na webovém portálu České asociace pojišťoven.
- 8) Malý lexikon obcí ČR 2014, vydání ze dne 15.12.2014.
- 9) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 10) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1.
- 11) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1694.
- 12) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 13) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 15) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné od 1.10.2014.
- 16) Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Při prohlídce nebyl byt ani dům zpřístupněn, při ocenění se vychází z dostupných podkladů a informací a z výsledků prohlídky z dostupných prostor.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Byt ve vícebytovém domě
včetně podílu na společných částech pozemku a budovy

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Město Brumov-Bylnice leží 52 km jihovýchodně od Zlína a 6 km jižně od Valašských Klobouk na silnici I. třídy č. 57. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 obec má celkem 5 627 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Bytový dům se nachází uvnitř souvisle zastavěného území města v ulici Družba.

1.4 Popis oceňovaného areálu

Samostatný bytový dům o jedné sekci s jedním podzemním a osmi nadzemními podlažími a plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci sever-jih. Hlavní vchod je v úrovni 1.NP na západní straně budovy. 1.PP se nacházejí sklepy a společné prostory, ostatní nadzemní podlaží jsou obytná. Byt se nachází ve 3.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová s dřevěným krovem a střešní krytinou z bitumenových desek Onduline. Klempířské konstrukce. Revitalizace fasády provedená v roce 2010– fasádní omítky s dodatečným zateplením. Schodiště železobetonové, s povrchem z litého teraca. Podlahové krytiny – standardní. Okna plastová.

V místě je kompletní technická infrastruktura. V budově je rozvod studené a teplé vody, kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen a rozvod elektroinstalací. Ústřední topení z dálkového zdroje. Ohřev vody centrální. Osobní výtah.

Pozemek parc.č. 276 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m²) má rovinný charakter, je zastavěn bytovým domem.

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, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti jsou zatíženy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Nařízení exekuce - Hrnčířiková Markéta
 - Předkupní právo
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hrnčířiková Markéta
 - Zahájení exekuce - Hrnčířiková Markéta
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- V budově bylo ustanoveno společenství vlastníků jednotek.
- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.

- Umístění domu v lokalitě s velkým nedostatkem pracovních příležitostí.
- Panelová obvodová nosná konstrukce, budova po revitalizaci, se zateplením fasády.
- Vysoký převis nabídky nad poptávkou v tomto segmentu nemovitostí.
- Bydlení v domě s hromadným způsobem bydlení.
- Omezené možnosti parkování v okolí domu.

2 Posudek

2.1 *Byt ve vícebytovém domě vč. podílu na společ. částech pozemku a budovy*

2.1.1 **Použitá metoda ocenění**

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. U bytové jednotky jako části bytového domu je problematické použití výnosové metody a tím také použití aritmetických metod (střední hodnoty a váženého průměru) vycházejících ze zjištěné věcné hodnoty a současně z výnosové hodnoty. Použití výlučně věcné hodnoty ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí rovněž není vhodné, protože poskytuje výrazně nereálné výsledky, což je v naší současné ekonomice běžným jevem. V tomto případě se tedy jeví jako nejučelnější použití **porovnávací metody**.

2.1.2 **Popis**

Byt velikosti 3+1 se nachází ve 3.NP bytového domu. Byt tvoří chodba, šatna, koupelna, WC, kuchyň, 3 pokoje, balkón s polobočnicemi, komora mimo výt ve 3.NP a sklep v 1.PP, který není místností. Lodžie či terasa se nevyskytují.

Vybavení kuchyně – kuchyňská linka s elektrickou varnou deskou, digestoř. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC, keramické obklady. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny – keramická dlažba, PVC, dřevěné parkety. Okna plastová. Vestavěná skříň.

Byt je po částečné modernizaci provedené v roce 2004, ve stavu běžné údržby.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace, odpady aj.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, podlahové krytiny, nenosné příčky apod. Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a sklepa včetně zárubní a hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody a elektrickým jištěním pro byt. Společnými částmi domu se rozumí zejména jeho základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, okna a dveře přístupné ze společných částí, stoupací instalační vedení, společná technická zařízení a vybavení. Vybavením bytu je kuchyňská linka s dřezem a sporákem, vana, umyvadlo, baterie, klozetová mísa se splachovacím zařízením, topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon apod.

2.1.3 Upravená podlahová plocha

<i>místnost</i>	<i>rozměry</i>	<i>PP (m²)</i>
předsíň	3,31*1,11+3,46*1,11	7,51
šatna	1,61*1,71	2,75
koupelna	1,59*1,64	2,61
WC	1,17*0,82	0,96
kuchyň	3,46*2,14+2,64*1,73	11,97
pokoj	3,43*4,67	16,02
pokoj	4,14*3,45	14,28
pokoj	3,55*3,44	12,21
balkón	3,46*1,28*0,17	0,75
komora	1,63*1,22*0,5	0,99
sklep	1,23*1,00*0,5	0,62
celkem		70,67

Podlahová plocha se upraví koeficienty – u sklepu 0,5, u lodžie 0,25 a u balkónu 0,17.

2.1.4 Opotřebení budovy

Stáří stavby $S = 2015 - 1969 = 46$ roků. Předpokládaná životnost při běžné údržbě u budov se zděnými nebo železobetonovými svislými nosnými konstrukcemi podle přílohy č. 21 vyhlášky činí $ZZ = 100$ roků. Použitá životnost $Z = 90$ roků.

Opotřebení vypočtené lineární metodou činí $A = S / Z = 51,11$ %. Stavba je ve fázi 2. třetiny životnosti.

2.1.5 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1694 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1 (v evidenci celkem 22687 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

Ze souboru srovnávacích objektů byly pro porovnání vybrány níže uvedené reprezentativní vzorky. Všechny tyto objekty budou porovnávány najednou v jednom bloku. Za kritérium porovnávání budou použity jednotkové ceny za 1 m² podlahové plochy vyplývající z reálné obchodovaných cen tak, jak se uskutečnily v nedávné minulosti (toto kritérium má nejlepší vypovídací schopnost).

Tyto hodnoty budou dále upraveny podle odborného názoru zhotovitele posudku pomocí **indexu srovnání Is**, který vyjadřuje relativně vyšší či nižší kvalitu srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému. Při stanovení indexu Is bude přihlédnuto k údajům o poloze stavby a charakteristikách sídelní obce, stavební vybavenosti a opotřebení stavby apod. (viz údaje uvedené v jednotlivých záznamech uvedených databází).

Pro stanovení průměrné standardní jednotkové ceny bude nakonec použit výpočet váženým průměrem zohledňující kvalitu jednotlivých údajů převzatých z uvedených databází pomocí **indexu kvality záznamu Ik**, který reaguje na názor autora příslušného záznamu o stupni optimálnosti realizované tržní ceny a o kvalitě jím uvedené informace o tržní ceně. Tento index bude dále přiměřeně upraven podle odborného odhadu zhotovitele posudku s ohledem na aktuálnost použitého záznamu a redukován u mezních hodnot zjištěných jednotkových cen podlahové plochy.

Společné charakteristiky použitých srovnávacích objektů z databází:

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k oceňovanému objektu, tj. byt velikosti 3+1 v panelovém bytovém domě, po revitalizaci, bytové jádro zděné, po částečné modernizaci, ve stavu běžné údržby, budova ve fázi 2. třetiny životnosti, poloha v domě s výtahem ve 3.NP, s podílem na pozemku, ve městě Brumov-Bylnice s počtem 5 627 obyvatel, a to k datu ocenění.

Výběr z databází:

- Byty 2+1 a 3+1 ve východní části okresu ZL.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 7 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 5 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů,

Zjištění standardních jednotkových cen						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m ²)		
MD 15621	Val.Klobouky	0,50	1,20	18 099	83,33 %	15 083
MD 16428	Slušovice	0,50	1,20	14 883	83,33 %	12 403
MD 16452	Vizovice	1,00	1,20	17 077	83,33 %	14 231
MD 18300	Vizovice	1,00	1,25	15 685	80,00 %	12 548
MD 18302	Vizovice	0,90	1,33	19 192	75,19 %	14 430
SJC - absolutní minimum						12 403
SJC - aritmetický průměr						13 739
SJC - vážený průměr						13 720
SJC - absolutní maximum						15 083

Další podrobnosti o použitých záznamech s reálnými kupními cenami jsou obsaženy v uvedených databázích uskutečněných prodejků.

2.1.6 Výpočet obvyklé ceny

Upravená podlahová plocha	PPU	m ²	70,67
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m ²	13 720,00
Cena za celou výměru	C	Kč	969 592,00
Cena po zaokrouhlení	Cz	Kč	970 000,00

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří a po konzultacích u místních realitních kanceláří (prodej srovnatelných panelových bytů 3+1 po revitalizaci) ve městech Brumov-Bylnice, Valašské Klobouky a Slavičín (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 850 000–1 000 000,- Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného bytu na úrovni **900 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $(970000+900000)/2 = 935\ 000,00\ \text{Kč}$

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech pozemku a budovy ve výši **id. 687/21807**.

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad:

1. Byt ve vícebyt.domě vč.podílu na spol.částech pozemku a budovy	Kč	935 000,00
Celkem →	Kč	935 000,00

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu a předkupnímu právu a exekučnímu a insolvenčnímu titulu se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti.

Bude započtena srážka ve výši 10 % za možné komplikace při vyklizení nemovitostí po provedení dražby v rámci insolvenčního řízení s nedostatečnou součinností vlastníka.

$935000,00*0,9 = 841\ 500,-\ \text{Kč}$

Obvyklá cena nemovitých věcí
(po zaokrouhlení)
činí

840 000,- Kč

slovy: osmsetčtyřicettisíc korun českých

Ve Zlíně dne 6.3.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4205/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 6.3.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh