

Znalecký posudek

č. 4446/2017

o ceně nemovitých věcí – pozemek p.č. 210, jehož součástí je rodinný dům č.p. 282, a pozemek p.č. 211; k datu 15.2.2017 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Břeclav, obec Sedlec a katastrální území Sedlec u Mikulova na listu vlastnictví č. 274 pro výlučného vlastníka:

ARKADIUM, družstvo, Bartáková 2570/7a, Líšeň, 628 00 Brno



Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé pro 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:

2.2.2017

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

2.2.2017

Ve Zlíně dne 15.2.2017

Tento posudek obsahuje celkem 9 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

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

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Informace poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyl předložen výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, projektové dokumentace 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:

- 2) Výsledky místního šetření ze dne 2.2.2017.
- 3) Vlastní znalecký posudek č. 2983/2010 ze dne 30.7.2010.
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 5) Informace z portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových a technických map ad.
- 6) Malý lexikon obcí ČR 2016, vydání ze dne 15.12.2016.
- 7) Územní plán Sedlec z data 5/2016.
- 8) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2016/4.
- 9) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1783.
- 10) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 11) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 12) Vyhláška MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- 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 ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Stavební pozemky
2. Rodinný dům (bez pozemků)
vč. součástí a příslušenství

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Sedlec leží 6 km jihovýchodně od Mikulova a 17 km západně od Břeclavi na silnici I. třídy č. 40. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2016 obec má celkem 860 obyvatel a je zde pošta, malotřídní škola a zdravotnické zařízení.

Rodinný dům se nachází uvnitř souvisle zastavěného území obce.

1.4 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí s rodinným domem 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 obci i v místě je možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

Pozemky:

Pozemky jsou ve svažitém terénu s mírným spádem k jihu. Podle územního plánu je celá plocha pozemků ve stabilizovaném území Br – plochy bydlení v rodinných domech. Jsou užívány v souladu s územním plánem.

- Pozemek **p.č. 210** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **474 m²**) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem.
- Pozemek **p.č. 211** (podle KN zahrada o výměře **128 m²**) je plocha tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a rodinným domem.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům (podle KN stavba **č.p. 282**, rodinný dům, součást pozemku p.č. 210) – samostatná stavba.

Vedlejší stavby:

- Zděná kůlna (stavba nezapsaná v KN) – samostatná stavba ve dvoře.
- Plechová kůlna (stavba nezapsaná v KN) – samostatná stavba ve dvoře.
- Přístřešek (stavba nezapsaná v KN) – stavba přistavěná k rodinnému domu.

Další součásti a příslušenství:

Přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, předložené schody, oplocení a trvalý porost.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, zástavních a předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztahu mezi pozemkem a stavbou apod.

Specifické tržní charakteristiky:

- Poloha v obci s kvalitní společenskou a technickou infrastrukturou.
- Poloha v obci na hlavním silničním tahu.
- Blízká vzdálenost od města Mikulov.
- Relativně dobrý stavebně technický stav domu.
- V domě jsou dva samostatné byty.
- Malý pozemek za domem.

2 Posudek

2.1 Stavební pozemky

2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pozemky tvořící zastavěnou plochu a nádvoří prakticky nebývají předmětem samostatného prodeje. Převod vlastnictví se realizuje společně s hlavní stavbou a příslušenstvím, přičemž v kupních smlouvách nebývá vyspecifikováno rozdělení celkové kupní ceny na podíly připadající stavbám a pozemkům. Není tedy dostatek podkladů pro použití porovnávací přímé metody. Pro ocenění bude podpůrně využita metodika určení ceny zjištěné podle platných cenových předpisů, korigovaná podle odborného odhadu zhotovitele posudku.

2.1.2 Charakteristiky pro ocenění

Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemky tak užívané a pozemky v jednotném funkčním celku s nimi.

Pozemky v okrese Břeclav v obci s počtem 501 - 1000 obyvatel.

| parc.č. | výměra (m ²) | druh podle KN | skutečné využití |
|---------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 210 | 474 | zastavěná plocha a nádvoří | zčásti zastavěná plocha |
| 211 | 128 | zahrada | funkčně související plocha |
| | 602 | | |

2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Oceňované stavební pozemky jsou využívány jako pozemky ve funkčním celku s rodinným domem, přičemž nejsou využitelné jako samostatné stavební místo. Je to typ stavebních pozemků, u nichž nebývá v kupních smlouvách uváděna kupní cena odděleně od kumulované kupní ceny souboru nemovitostí (v tomto případě rodinného domu společně s funkčně souvisejícími pozemky). Není tak dostatek příkladů pro ocenění přímou porovnávací metodou a k odhadu obvyklé ceny je nutné použít alternativní postupy.

V návaznosti na předchozí znalecký posudek (viz podklady tohoto znaleckého posudku) stanovují jednotkovou obvyklou cenu oceňovaných stavebních pozemků ve výši **150,- Kč/m²**.
Potom:

| Obvyklá cena stavebních pozemků: | | | | |
|---|---|-----|---|---------------------|
| 602 | * | 150 | = | Kč 90 300,00 |

2.2 Rodinný dům (bez pozemků)

2.2.1 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. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

2.2.2 Popis hlavní stavby

Nepodsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, bez vybaveného podkrovní. 1.NP je částečně zapuštěno do terénu. Půdorys zastavěné plochy domu je obdélníkový s hlavní osou v orientaci severovýchod-jihozápad, s přístavbou verandy ve dvoře (na jihovýchodní straně domu). Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP přes verandu ze dvora. V domě jsou dva samostatné byty (v 1.NP a 2.NP). Obě podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Půda je přístupná stropním výlezem.

Konstrukce a vybavení:

Základové pasy s vodorovnou izolací. Svislé nosné konstrukce zděné z pálených a bílých vápenopískových cihel. Stropy rovné, nespalné. Schodiště ocelo-dřevěné. Krov dřevěný se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlahy u obytných místností z PVC, keramické dlažby a kobercových textilií. Vnitřní omítky vápenné. Fasádní omítky škrábané s keramickými obklady, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné. Okna dřevěná dvojitá. Bleskosvod instalován.

Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, plynu, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace. Ústřední topení z kotle na plyn. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – plynové sporáky, kuchyňské linky, keramické obložení. Vybavení soc. zařízení – vana, sprchový kout, umyvadla, WC.

Dispoziční řešení:

1.NP: veranda, schodiště, chodba, kuchyň, spíž, koupelna, WC, pokoj + prádelna, kotelna, garáž, uhelna

2.NP: 4 pokoje, chodba, WC, koupelna, kuchyň, terasa

Historie, stav a využití:

Stáří rodinného domu je 25 roků. Dům je v dobře udržovaném stavebně technickém stavu. Dům je užíván pro účely bydlení.

2.2.3 Popis součástí a příslušenství

Vedlejší stavby:

- Zděná kůlna – samostatná zděná stavba s pultovou střechou
 $ZP = 4,90 * 2,00 = 9,80 \text{ m}^2$
- Plechová kůlna – samostatná plechová stavba s pultovou střechou.
 $ZP = 3,00 * 2,90 = 8,70 \text{ m}^2$
- Přístřešek – ocelová konstrukce s pultovou střechou
 $ZP = 6,00 * 1,47 = 8,82 \text{ m}^2$

Venkovní úpravy:

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, elektrická a plynová
- zpevněné plochy – monolitické betonové plochy, dlažba
- předložené schody – betonové
- oplocení – plot, plotová vrata a vrátka

Trvalý porosty:

Bez významných trvalých porostů.

Uvedené součásti a příslušenství nemají podstatný vliv na celkovou obvyklou cenu souboru nemovitostí a nebudou se samostatně oceňovat.

2.2.4 Výměry hlavní stavby pro ocenění

Podlahová plocha hlavní stavby:

| | | |
|----------------------|---|-----------------------|
| 1.NP–obytná část: | $(11,00 * 6,80 + 3,60 * 1,47) * 0,9 =$ | 72,08 m ² |
| 1.NP–technická část: | $11,00 * 6,00 * 0,9 =$ | 59,40 m ² |
| 2.NP–obytná část: | $(10,00 * 12,80 - 6,00 * 1,20) * 0,9 =$ | 120,80 m ² |
| 2.NP–terasa: | $6,00 * 2,67 * 0,95 =$ | 15,22 m ² |

Upravená podlahová plocha staveb:

$$PPU = 72,08 * 3/4 + 120,80 + 59,40/2 + 15,22/10 = \mathbf{206,08 \text{ m}^2}$$

2.2.5 Opotřebení hlavní stavby

Stáří $S = 2017 - 1985 = 32$ roků.

Opotřebení stanovené odborným odhadem činí $A = \mathbf{32,0 \%}$, tj. závěr 1. třetiny životnosti.

2.2.6 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 prozkoumány dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1783 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2016/4 (v evidenci celkem 25136 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 reálně 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 pro použití srovnávacích objektů z databází:

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k dominantní oceňované stavbě, tj. rodinný dům ve fázi závěru 1. třetiny životnosti, poloha v okrese Břeclav ve městě Chropyně s počtem do 1 tis. obyvatel, byty 1+1 a 4+1, vestavěná garáž, ústřední topení na plyn, vnitřní vybavení standardní, údržba dobrá, venkovní vybavenost pozemku a rozsah příslušenství standardní, a to k datu ocenění.

V návaznosti na předchozí znalecký posudek (viz podklady tohoto znaleckého posudku) stanovují jednotkovou cenu obytné podlahové plochy ve výši **10 000,- Kč/m²**. Potom:

2.2.7 Výpočet obvyklé ceny

| | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------------|
| Upravená podlahová plocha | PPU | m ² | 206,08 |
| Standardní jednotková cena | SJC | Kč/m ² | 10 000,00 |
| Cena za celou výměru | C | Kč | 2 060 800,00 |
| Cena po zaokrouhlení | Cz | Kč | 2 061 000,00 |

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez započtení právních závad:

| | | |
|------------------------------|------|------------------------|
| 1. Stavební pozemky | Kč | 90 000,00 |
| 2. Rodinný dům (bez pozemků) | Kč | 2 061 000,00 |
| | CO → | Kč 2 151 000,00 |

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nevypověditelným nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, zástavních a předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztahu mezi pozemkem a stavbou apod. Výsledná cena nebude dále upravena.

$$CO' = 2151000 * 1,00 = \mathbf{2\ 151\ 000,-\ Kč}$$

Obvyklá cena nemovitých věcí
(po zaokrouhlení)
činí

2 150 000,- Kč

slovy: dvamilionyjednostopadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 15.2.2017

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. 4446/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 15.2.2017

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