

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2509 - 48 - 2019

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům č.p.2748 na parcele č. 3175 a 8/16

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Břeclav

Adresa nemovité věci: Veslařská 2478/48, 690 02 Břeclav

Vlastnické údaje:

Pan Břetislav Hasman, Veslařská 48, 690 02 Břeclav, podíl: 2 / 6

Pan Jiří Hasman, Veslařská 48, 690 02 Břeclav, podíl: 1 / 6

Paní Božena Hasmanová, Veslařská 48, 690 02 Břeclav, podíl: 3 / 6

OBJEDNAVATEL: Prokonzulta a.s.

Adresa objednatele: Křenová 299/26, 60200 Brno-město

ZHOTOVITEL : Ing Pavel Škrobák

Adresa zhotovitele: Partyzánská 14, 69504 Hodonín

IČ:

telefon: 602 741 426

e-mail:

skrobakpavel@centrum.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 800 000 Kč

Stav ke dni : 16.7.2019

Datum místního šetření: 16.7.2019

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

V Hodoníně, dne 24.7.2019

Ing Pavel Škrobák

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti - rodinného domu č.p.2748 na parcele č.3175 a 8/16 v k.ú. Břeclav, okr. Břeclav.

Znalecký posudek slouží jako informace o obvyklé ceně nemovitosti pro potřeby příslušného okresního soudu podle stavu ke dni 31.3.2014

Základní pojmy a metody ocenění

Je proveden odhad obvyklé (tržní) ceny domu č.p. 2748 v k.ú.Břeclav, okr. Břeclav

Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. definována následujícím způsobem:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při obdobných prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího, 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Standardně se k odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí dle odborné literatury používají nákladový, výnosový a porovnávací způsob ocenění. Zákon č. 151/97 Sb. v uvedené definici přímo preferuje porovnávací způsob ocenění. U bytů je toto plně v souladu s odbornou literaturou. Věcná hodnota zejména u starších bytů plně neodpovídá tržní ceně. V tomto ocenění je proveden odhad obvyklé ceny porovnávacím způsobem.

Tento způsob vychází porovnáním s prodeji stejných nebo obdobných nemovitostí a cenami sjednanými při prodeji. Údaje o těchto prodejkách pochází z vlastní databáze znalce, z kupních smluv a údaje z realitní kanceláře (prodej nemovitostí z nedávné doby)

Přehled podkladů

- výpis z LV č. 1404 ze dne 18.3.2014
- údaje majitelky nemovitosti
- prohlídka a zaměření nemovitosti
- vlastní databáze znalce
- kopie katastrální mapy uvedené nemovitosti
- projektová dokumentace
- údaje realitních kanceláří

Místopis

Uvedená nemovitost se nachází v zastavěné části obce Břeclav v zóně rodinných domků, přístup k domku je po zpevněné komunikaci, je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Město Břeclav je okresní město, má plnou infrastrukturu, obchodní síť i služby jsou, základní i

mateřské školy, nemocnice s poliklinikou, okresní soud, policie, sportovní i kulturní zařízení, dopravní spojení je autobusy i železnici. Břeclav je důležitý železniční uzel, má přímé napojení na dálnici. Zaměstnanost nevybočuje z normálu. Obec se nachází poblíž okresního města Hodonín se kterým je spojeno místní komunikací i železnici. Rovněž je zde přechod do Rakouska.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Stáří domu je 45 let, tento údaj byl ověřen dotazem u sousedů a na Městském úřadě v Břeclavi, stáří rovněž odpovídá předložené projektové dokumentaci z roku 1972.

V domě se nachází nebytový prostor (garáž), dle § 44 vyhl.č 83/1976 ve znění vyhl. č. 376/1992 Sb. se však jedná o dům rodinný, neboť více jak 1/2 podlahové plochy připadá na byty, obsahuje 2 nadzemní podlaží se dvěma byty, (rodinný dům může mít suterén, dvě nadzemní podlaží s podkrovím s max. 3 byty)

Byla předložena projektová dokumentace, která odpovídá skutečnosti, až na nepatrné dispoziční změny v přízemí a patře.

Silné stránky

Velmi dobrá poloha domu, 7 let po modernizaci domu.

Slabé stránky

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika s umístěním nemovitosti nejsou

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: **Zástavní právo smluvní, exekuce - viz LV č. 1404 v příloze**

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nejsou žádná ostatní rizika

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Stavební pozemek s přílehlou zahradou ve funkčním celku

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena je stanovena dle :

1. Cena v dané lokalitě dle realitní kanceláře Stinx - 3100 Kč/m²
2. Prodej stavebních pozemků v sousedním okresním městě firmou Develop Moravia 3000 Kč - prodejní cena z konce roku 2019

Zde volím 3000 Kč/m², uvedená nemovitost má velmi dobrou polohu, je v klidné lokalitě poblíž řeky Dyje, je přístupná z hlavní ulice po zpevněné komunikaci apod.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3175	219	3 000,00		657 000
zahrada	8/16	294	3 000,00		882 000
Celková výměra pozemků		513	Hodnota pozemků celkem		1 539 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD č.p. 2748

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o řadový koncový dům se dvěma nadzemní podlažími a plochou střechou.

Konstrukční řešení domu:

Konstrukční řešení domu:

základy betonové, zdivo z cihel, střecha rovná, stropy rovné, krytina živičná, obvodové stěny tl. do 35 cm, vnitřní úprava povrchů vápenné omítky, vnější úprava - brizolit, klempířské konstrukce z pozinku, okna plastová, dveře vnitřní i vnější dřevěné, podlahy keramické a plovoucí, vytápění ústřední na plyn, je rozvod vody a kanalizace, sociální zařízení 2x v přízemí i patře, sociální zařízení je obloženo, je provedeno elektro, je zavedena teplá voda (kotel UT), provedena kanalizace.

Dispoziční řešení:

Přízemí obsahuje garáž, vstupní chodbu, schodiště do patra a dvě obytné místnosti se sociálním zařízením.

Patro obsahuje chodbu, sociální zařízení a 3x obytnou místnost.

Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, v roce 2012 byla dokončena modernizace domu (vytápění, elektro, sociální zařízení pro dva byt, plastová okna apod.). Údržba domu v současné době je prováděna, další životnost objektu odhaduji na 60 let.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha	
přízemí	=	m ²
patro včetně střechy	=	m ²
		0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	8,55*11,50 =	98,33	2,80 m
patro včetně střechy		98,33	3,30 m
		196,66 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	(8,55*11,50)*(2,80) =	275,31
NP	patro včetně střechy	(98,33)*(3,30) =	324,49
Obestavěný prostor - celkem:			599,80 m³

Provedení domu standardní, ponechána cena dle THU 2018

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	98
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	599,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 595
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 595
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 355 875
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	42,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 916 205

Výpočet porovnávací hodnoty


Rodinný dům č.p. 2748

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	599,80 m ³
Zastavěná plocha:	98,33 m ²
Plocha pozemku:	513,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD č.p.720
Lokalita:	Poštorná

Jedná se o rodinný dům, velikostně odpovídá oceňovanému domu. Má tři nadzemní podlaží, slouží k bydlení. Má rovněž garáž, celková výměra pozemků je 650 m², kupní cena činila v roce 2018 3 900 000,00 Kč. Zdrojem informace kupní smlouva z realitní kanceláře Okno nemovitostí. Znalec sám prováděl administrativní odhad, jehož hodnota činila 3,2 mil Kč.

Pozemek:	650,00 m ²			
Obestavěný prostor:	983,00 m ³			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva - Okno nemovitostí				
			1,00	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt je menší			0,95	
K3 Poloha - oceňovaný objekt má lepší polohu, poblíž centra			1,15	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení			1,15	
K5 Celkový stav - lepší			1,15	
K6 Vliv pozemku - lepší poloha			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Úvha znalce, lepší hodnocení			1,05	
Cena	Obestavěný	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	prostor [m ³]	Kč/m ³	Kc	[Kč/m ³]
3 900 000	983,00	3 967	1,74	6 903

Zdroj: Neuvedeno

Název: RD č.p.838
Lokalita: Charatská

Jedná se o rodinný dům, velikostně odpovídá oceňovanému domu. Má dvě nadzemní podlaží s podkrovím, slouží k bydlení. Obestavěný prostor stavby je 938 m³. Má rovněž malou vedlejší stavbu na dvorku, celková výměra pozemků je 552 m², kupní cena činila v roce 2018 3 800 000,00 Kč. Zdrojem informace kupní smlouva z realitní kanceláře Okno nemovitostí. Znalec sám prováděl administrativní odhad, jehož hodnota činila 3,2 mil Kč.

Obestavěný prostor: 938,00 m³

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva - Okno nemovitostí 1,00
K2 Velikosti objektu - pceňovaný objekt je menší 0,95
K3 Poloha - lepší poloho oceňovaného domu poblíž centra 1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení 1,10
K5 Celkový stav - lepš= stav oceňovaného domu 1,10
K6 Vliv pozemku - vyhodnějí poohal1,15 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepšé hodnocení znalce 1,10



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ³]
3 800 000	938,00	4 051	1,39	5 631

Název: RD č.p.3283
Lokalita: Hodonín

Rodinný dům se suterénem a dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou, Leží na parcele č.5958,3196/69 a 3196/ 31 o celkové výměře 784 m², prodána v 11/2018 za 3 760 000,00 Kč. Zdroj kupní cena z realitní kanceláře Okno nemovitostí. Stáří 45 let

Pozemek: 784,00 m²

Obestavěný prostor: 1 427,27 m³

Užitná plocha: 635,02 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva Okno nemovitostí 1,00
K2 Velikosti objektu - menší 0,90
K3 Poloha - lepší poloha oceňovaného domui 1,10
K4 Provedení a vybavení - výrazně lepšé 1,10
K5 Celkový stav - lepší 1,15
K6 Vliv pozemku - větší pozemek, lepš= poloha oceňovaného pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepšé hodnocení znalce 1,10



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ³]
3 760 000	1 427,27	2 634	1,38	3 635

Název: RD č.p.3201
Lokalita: Hodonín

Rodinný dům se suterénem a dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou. Leží na parcele č.3954 stavební ploše a parcele č. 1951/2 zahrada o celkové výměře 480 m².

Prodáno v listopadu 2018 za kupní cenu 4 500 000 Kč. Zdroj kupní cena z realitní kanceláře Okno nemovitostí. Stáří 40 let. Zde cena vyšší, koupeno firmou

Pozemek: 4 800,00 m²

Obestavěný prostor: 803,00 m³

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - stejná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší = poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení oceňovaného domu	1,15
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší hodnocení oceňované nemovitosti	1,15



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Obestavěný prostor [m ³]	Jedn. cena Kč/m ³	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ³]
4 500 000	803,00	5 604	1,67	9 359

Minimální jednotková porovnávací cena	3 635 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 382 Kč/m ³
Maximální jednotková porovnávací cena	9 359 Kč/m ³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru

Průměrná jednotková cena	6 382 Kč/m ³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	599,80m ³

Výsledná porovnávací hodnota	3 827 924 Kč
-------------------------------------	---------------------

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová metoda

Nepodařilo se zjistit pronájem obdobných nemovitostí v okolí, neboť tyto nejsou pronajímány.

Výnosová metoda není použita

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 827 924 Kč
Věcná hodnota	3 455 205 Kč
z toho hodnota pozemku	1 539 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena bytového domu č.p. 2748 na parcele č. 3175 a 8/16 v k.ú. Břeclav, okr. Břeclav je stanovena Porovnávací metodou. Z výše uvedených důvodů a vzhledem k velikosti, umístění v obci a regionu, vybavení a stavu domu odhaduji obvyklou cenu **domu č.p.2748** na parcele č.3175 a 8/16 v k.ú.Břeclav, okr. Břeclav porovnávací metodou ve výši 3 800 000,00 zaokrouhlení

Obvyklá cena

3 800 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

V Hodoníně 24.7.2019

Ing Pavel Škrobák
Partyzánská 14
69504 Hodonín
telefon: 602 741 426
e-mail: skrobakpavel@centrum.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.1985, č.j.Spr. 4679/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2509 - 48 - 2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2509.