

Okres: Brno-venkov (CZ0643)
Obec: Oslavany (583588)
Kat. území: Oslavany (713180)

ZNALECKÝ POSUDEK č. 241-01/20

o ceně nemovitosti:

pozemku p.č. 423/1, zahrada, p.č. 424 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Mikulov, č.p. 276, zapsáno na LV č. 86, obec Mikulov, k.ú. Mikulov na Moravě to vše v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav ke dni 15.01. 2020



Objednatel: Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909

Důvod pro pořízení posudku: zpeněžení konkursní podstaty

Objednávka: ústní

Předpis pro ocenění: dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění a stavu platném ke dni vypracování posudku

Datum místního šetření: 31.10. 2019

Datum provedení: 15.01. 2020

Vyhotoven pro objednatele ve 3 stejnopisech

Počet stran: 9 stran včetně titulního listu

Počet příloh: 6 (17 stran)

Brno dne 15.01. 2020

Vypracoval:

Ing. Vladimír Provažník

A. Úvodní část

Objednatel : Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909

Důvod pro pořízení posudku: zpěnězení konkursní podstaty

Objednávka: 31.10.2019

Metodika odhadu: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v současném znění podle stavu ke dni 31.10.2019

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je **odhadnout obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství** nalézajících se v okrese Břeclav, obci Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě zapsaných na LV č. 86 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Výchozí podklady:

Objednatel poskytnul znalci následující podklady:

1. Znalecký posudek č. 2138-21/08 O ceně RD č.p. 276 k.ú. Mikulov s příslušenstvím, vypracoval Ing. Libor Svačina dne 15.01.2008

Dálkový přenosem si znalec opatřil:

2. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 na LV 86 pro obec Mikulov (584649), k.ú. Mikulov na Moravě (694193) v územním obvodu, kde správu nemovitostí provádí Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (příloha č.1)
3. Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mikulov na Moravě s oceňovanou nemovitostí (příloha č.2)
4. Letecký snímek oceňované nemovitosti (příloha č. 3)

Místní šetření:

Místní šetření výše vyspecifikovaných nemovitostí provedl znalec dne 31.10. 2019 za účasti Ing. Petra Sedláčka, společníka Insolvenční a správcovské v.o.s. a pana Vladimíra Pištěka. Znalec měl možnost prohlédnout si oceňované nemovitosti včetně jejich příslušenství. Z místního šetření znalec pořídil fotodokumentaci, jejíž část tvoří přílohu č. 4., zbytek uložen v archivu znalce. Při místním šetření znalec neprováděl vlastní měření, údaje dále v posudku uváděné čerpal Výchozích podkladů č. 1.

B. Nález

Vlastnické a identifikační údaje:

Vlastnické právo: Pištěk Vladimír, R.Č. 800313/4095, Pod Platanem 276/14, 69201 Mikulov

způsob ochrany, věcná práva, poznámky av další obdobné údaje, plomby a upozornění, nabývací tituly, vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám,

viz příloha č.1.

Dokumentace nemovitosti a skutečnost:

K předmětné nemovitosti neměl znalec k dispozici žádnou projektovou dokumentaci.

Celková situace:

Město Mikulov: Založeno počátkem 12. století, na město pak povýšené v roce 1410. Leží v okrese Břeclav na jižním okraji Pavlovských vrchů na hranici s Rakouskem. Dominantou města barokní zámek s předsunutou obrannou věží (Kozí hrádek), který se nachází na přírodní vyvýšenině v blízkosti centra města. Nedaleko města vodní nádrž Nové Mlýny. Vzdálenost do okresního města cca 20 km, vzdálenost do Brna cca 50 km. Město leží na mezinárodní spojnici Brno-Vídeň (silnice I/52) s napojením do Břeclavi (silnice I/40). Individuální a autobusové spojení též po komunikacích druhé třídy č. II/414 do Hrušovan nad Jevišovkou a č. II/421 ve směru Nové Mlýny a Velké Pavlovice. Městem vede regionální železniční trať č. 246 Břeclav – Znojmo. Na území Dietrichsteinská hrobka, synagoga či jeden z nejvýznamnějších židovských hřbitovů v ČR. Ve městě lehký strojírenský a stavební průmysl, ze zemědělské výroby nejsilněji zastoupeno vinařství. Ve městě též služby lokálního charakteru a základní občanská vybavenost – MŠ, ZŠ, ZUŠ, gymnázium pošta, lékárna, knihovna, provozovny obchodních řetězců, tělocvičny, sportovní areál. Z hlediska turistického ruchu a vyhledávaná destinace (vinařská turistika) Převažující funkce smíšená obytná a výrobní. Dle malého lexikonu obcí žilo v Mikulově k 01.01.2019 celkem 7.387 stálých obyvatel. Míra registrované nezaměstnanosti k 31.12.2019 dle údajů MPSV ve městě Mikulov 3,4%, v Jihomoravském kraji pak 3,5%.

Doprava: Autobusová a železniční zastávka

Obchodní síť: odpovídající velikosti obce vč. provozoven obchodních řetězců (Billa)

Školství: MŠ, ZŠ 1-9, ZUŠ, SOU, SOŠ, gymnázium

Kultura: viz výše

Sport: hřiště, tělocvična

Zdravotnictví: obv. lékař, dětský lékař, stomatolog

Sociální služby: DSP, DDM

Průmysl a pracovní možnosti: dobré, nabídky pracovních míst

Státní a veřejná správa: městský úřad, pošta, úřad práce KN

Inženýrské sítě: NN, voda, kanalizace, plyn, ČOV Ostatní IS chybí.

Popis nemovitostí:

Lokalizace:

Nemovitosti, rodinný dům, který je součástí pozemku p.č. 424 a pozemek p.č. 423/1 to vše v k.ú. Mikulov na Moravě se nachází na jihozápadním okraji centra, cca 800m od

hlavního náměstí v rezidenční zástavbě doplněné objekty služeb. Přístup z ulice Pod Platanem.

Přípojky:

elektro: ano, 380/220

voda: ano

kanalizace: ano

ostatní přípojky: nejsou

Objekty a konstrukce:

1. Hlavní stavby

Rodinný dům č.p. 276 na parc. č. 424 k.ú. Mikulov na Moravě

Řadový nepodsklepený přízemní objekt se sedlovou střechou, půdorysný tvar obdélník o rozměrech 12,94*5,22m, výška podlaží 2,73m, bez podkroví. Nosné zdivo a příčky cihelné, stropy dřevěné spalné, zastřešení patrně vaznicová krovová soustava. Střešní krytina dvojitá tašková na husté laťování, okna dřevěná dvojitá, špaletová, dveře dřevěné plné. Podlahy dřevěné prkenné, nebo keramická dlažba, či betonová mazanina. Omítky vápenné. Izolace proti zemní vlhkosti chybí. Vytápění pouze v kuchyni kamna na tuhé palivo, ostatní místnosti bez vytápění. Ohřev TUV elektrickým boilerem. Sanitární vybavení kuchyňská linka, záchod, umyvadlo, chybí vana nebo sprchový kout. Stavební konstrukce HSV i PSV neudržované, zastaralé, poškozené, patrné vzlínání zemní vlhkosti a eroze omítek. Celkové vybavení hluboko pod současnými standardy, objekt jako celek nesplňuje ani základní hygienické a technické požadavky na rodinný dům.

Dispozice: Vstup do objektu z uličního (jižního) průčelí dále průchozí chodba se vstupem do dvorní části a zahrady. Z chodby vlevo místnost WC s umyvadlem, vpravo vstup do průchozí kuchyně a z té do obytné místnosti. Dispozice (průchozí obytné místnosti) nevhodná pro daný účel.

Stáří objektu: Dle použitých konstrukcí, lokalizace a dispozičního řešení odhaduje znalec stáří stavby na 130-150 let.

2. Vedlejší stavby

- Rozpadající se zděný chlév v pravé části dvorního traktu se sedlovou střechou napojenou na hlavní stavbu.
- Mělký zemní sklep za chlévem.

3. Venkovní úpravy

Zpevněné plochy z betonové dlažby, oplocení.

4. Porosty

Ovocné stromy na zahradě, zanedbané, neudržované.

5.Pozemky

- 423/1 - zahrada o výměře 352 m²
- 424/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 273 m². Částečně zastavěný objektem č.p. 276 (část 1. Hlavní stavby) a vedlejší stavbou chléva, zbytek zpevněné plochy.

Oba pozemky rovinaté.

Zhodnocení celkového stavu hlavních staveb a vedlejších staveb

Objekt jako celek ani jeho jednotlivé části **neodpovídají minimálním současným požadavkům na bydlení a další funkce spojené bydlením**, a to jak z hlediska technického stavu, dispozičního řešení tak i účelu jednotlivých staveb. Znalec s ohledem nerentabilnost nákladů, které by bylo nutné vynaložit na eventuální rekonstrukci, řešící výše zmíněný stav, považuje za nejpragmatičtější **všechny stavby zbourat a hodnotit oceňované nemovitosti jako čistý stavební pozemek se zahradou v dobré lokalitě**.

C. Odhad obvyklé ceny

Úvod:

Obvyklá cena majetku a služeb je přesně definovaná v §2 zák.č. 151/1997 Sb. takto :

*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 tisně 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.***

Pojem "obvyklý" (znamená běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku) existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje, lze ji zjistit analýzou trhu v dané době a místě a odhadnout ji (nikoliv stanovit) poměrně přesně nebo jen s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Tržní hodnota, jíž lze přibližně obvyklou cenu nahradit, je definována jako *hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmírkách*

trhu s nemovitostmi, při čemž jeho podmínky a okolnosti jsou definovány prakticky shodně jako v případě obvyklé ceny.

(Že lze jako cenu obvyklou vymezit i cenu tržní konstataje judikát Nejvyššího soudu ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2401/2008 z 27.5.2009).

Tržním oceněním nelze určit hodnotu nemovitosti či služby absolutně, ale jen interpretovat chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Z logiky věci pak vždy půjde pouze o subjektivní názor zpracovatele, stanovený ovšem na základě znalostí a dostupných informací k datu podání posudku. Především je třeba si uvědomit, že nemovitost lze prodat jen za tolik, kolik je někdo ochoten zaplatit a to bez ohledu na její věcnou hodnotu.

Metody stanovení (odhadu) obvyklé ceny

1. Věcná cena (dle cenového předpisu)

Cenový předpis se pokouší pomocí věcné hodnoty nemovitosti a koeficientu úpravy cen dle polohy, trhu a vybavení vyjádřit současný tržní charakter nemovitosti. Výsledná cena má charakter ceny zjištěné. Obecně se tedy snaží reagovat na situaci trhu podle konkrétní nabídky a poptávky v dané době a místě.

S ohledem na technické možnosti vyhlášky se však může, pochopitelně, jednat jen o údaje globální, vypovídající o průměrné hodnotě daného druhu staveb ve velikostně odpovídajících obcích příslušného okresu. **Je tedy vždy na znalci, aby po zjištění ceny dle cenového předpisu posoudil, zda v daném případě odpovídá i obvyklé ceně v konkrétním případě, a pokud tak není, stanovil ji, pokud možno, jinými použitelnými metodami.**

2. Analýza trhu

Vychází se z přímého porovnání s obdobnými nemovitostmi. Nejdostupnějším a nejčastěji používaným registrem je nabídka nemovitostí na specializovaných internetových serverech. V nich se poměrně dobře odráží obecně vnímaná atraktivita konkrétní lokality i rozvinutost trhu a nepochybě minimálně informativně reflekují aktuální cenovou úroveň. Zde je však nutné si uvědomit, že inzerované ceny mají charakter cen nabídkových, určených pro pozdější vyjednávání, které zpravidla nebývají v plné výši dosaženy a po určité době od zveřejnění jsou i vícekrát v nabídce korigovány slevami. Naopak, nabízené ceny, které se výrazně odchylují od ekonomické reality, aniž tento fakt reflekují a reagují na něj, nebývají dosaženy vůbec a postupně jsou z nabídky staženy, aniž by došlo k prodeji. Podle ověřených poznatků se dosažená kupní cena v průměru pohybuje o 10 až 20 % níže než nabídková, byla-li tato v nabídkovém procesu navržena s ohledem na možnosti trhu.

Samotné přímé porovnání pak spočívá v tom, že nemovitost, jejíž obvyklá (tržní) cena má být stanovena, je porovnána s dostatečně velkým souborem obdobných nemovitostí (minimálně pět prvků), které byly v nedávném čase (obvykle se uvažuje s intervalom půl roku) ve stejném, nebo podobném místě za známou cenu prodány, nebo je známá cena, za kterou jsou nabízeny. Vychází se z předpokladu, že mezi souhrnem parametrů nemovitosti (její užitnou hodnotou, atraktivitou, technickým stavem, polohou atd.) a její cenou existuje úměra. Vyčíslením odlišností zmíněných je pak vyjádřen vzájemný poměr mezi posuzovanou nemovitostí a jednotlivými srovnávacími objekty a následným výpočtem je pak možné approximovat předpokládanou dosažitelnou cenu. Konkrétně tak, že známá dosažená cena (resp. cena, o níž se předpokládá, že bude dosažena), té které srovnávací nemovitosti je vydělena celkovým koeficientem odlišnosti. Cena takto vypočítaná je cenou, za kterou by měla být prodána oceňovaná nemovitost, pokud by tato byla odvozena od

konkrétní srovnávací nemovitosti. Tento postup je proveden u všech srovnávacích nemovitostí a za nejpravděpodobnější výslednou cenu je považován aritmetický průměr všech parciálně určených cen. Takto určená cena se pak může týkat jak měrné jednotky (m^3 obestavěného prostoru, m^2 podlahové plochy atp.) tak i objektu jako celku.

3. Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotou se rozumí schopnost nemovitosti, tj. pozemku, či pozemku a stavby na něm, vytvářet výnos. Zjednodušeně lze za hodnotu takto vypočítanou považovat jistinu uloženou v bance, ze které ukladatel plyne stejný úrok jako roční výnos z nemovitosti. Matematické vyjádření výnosové hodnoty pak je:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný roční výnos}*100\%}{\text{úroková míra kapitalizace v \%}}$$

- úroková míra kapitalizace zde vyjadřuje rychlosť návratnosti vložené investice do té které nemovitosti v závislosti na jejím určení dle převažujícího využití
- stabilizovaný roční výnos je rozdíl mezi sumou dosažitelných příjmů z pronájmu nemovitostí a náklady na jejich tvorbu

V daném konkrétním případě není pro odhad obvyklé ceny možné použít žádný z výše uvedených postupů, protože pro tuto oceňovanou nemovitost (stavba určená k demolici s pozemkem a zahradou) neexistuje žádná zjistitelná databáze realizovaných prodejů a tyto nemovitosti nejsou běžně nabízeny ani k pronájmu. Za daných okolností a vzhledem k celkovému hodnocení stavu nemovitosti (viz závěr bodu B. str. 5) značec odhaduje tržní (dosažitelnou) cenu shora popsaných nemovitostí jako rozdíl mezi dosažitelnou cenou stavebního pozemku a zahrady (C.1) a nákladů na demolici stávajícího objektu RD a chléva (C.2).

C.1. Dosažitelná cena stavebního pozemku a zahrady

Ke dni zpracování tohoto posudku bylo v okrese Břeclav nabízeno k prodeji osm pozemků, z nichž sedm bylo přímo v Mikulově, jeden pak v Mušově. Ze sedmi pozemků v Mikulově pak znalec pro úvahu o dosažitelné ceně vyloučil pozemek s požadovanou cenou 198 Kč/m², který se týkal pouze zahrady a byl mimo zastavěnou část města. Zbývající pozemky s možným stavebně komerčním využitím pak byly nabízeny v cenové relaci od 970 Kč/m² po 1.500,-Kč/m², žádný z nich však nebyl přímo v centru obce. Výpočtem dle vyhlášky č. 188/2019 Sb. (platné znění zák. 151/197Sb.), který je v intencích tohoto posudku nutno brát jako orientační, provedeném v příloze č. 4 pak vychází cena 1 m² pozemku na cca 1050 Kč/m². **S ohledem na jedné straně na lokalizaci** oceňované nemovitosti (vybouráním RD a chléva by vznikla proluka na okraji historického centra) a na straně druhé pak jeho **velikosti**, která neumožňuje výstavbu komerčního objektu, **značec předpokládá dosažitelnou cenu pozemku cca za 1.800,-Kč/m², tedy za celý pozemek o výměře 625 m²**

Celkem: 1.125.000,- Kč (jeden milion jednodvacet pětisíc korun)

C.2. Náklady na demolici stávajícího objektu RD a chléva

Výpočet proveden v příloze č. 5 podle výměr uvedených ve znaleckém posudku Ing. Libora Svačiny (viz . Výchozí podklady č. 1) Dle této přílohy se náklady na demolici RD č.p. 276, Pod Platanem 14, Mikulov a vedlejší stavby chléva rovnají:

Celkem: 606.622,- Kč (šestsetšesttisícšestsetdvacetdvě koruny)

C.3. Rozdíl cen

1. Dosažitelná cena stavebního pozemku a zahrady	1.125.000,-Kč
2. Náklady na demolici stávajícího objektu RD a chléva	606.622,-Kč

Celkem rozdíl: 518.378,- Kč (pětsetosmnácttisíctřistasedmdesátosm korun)

D. Závěr

Na podkladě provedených zjištění a předpokladů shora učiněných odhaduji, že:

výše obvyklé (tržní) ceny nemovitostí zapsaných na LV 86 v okrese Břeclav, obci Mikulov, k.ú. Mikulov na Moravě, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, ke dni 15.01.2020 ve stavu ke dni 31.10.2020 dle platných cenových předpisů činí cca:

500.000,- Kč (pětsettisíc Kč)

V Brně, dne 15.01.2020

Vypracoval:

Ing. Vladimír Provažník

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí n.L. z 15.12.1992, zn. Spr. 5701/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. z 14.2.2013 zn. Spr. 5260/2012-40, kterým se znalecká činnost rozšiřuje o obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 241-01/20 znal. deníku. Znalečné a náhrady nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 na LV 86 pro obec Mikulov (584649), k.ú. Mikulov na Moravě (694193) v územním obvodu, kde správu nemovitostí provádí Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (6 str.)
2. Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mikulov na Moravě s oceňovanou nemovitostí (1 str.)
3. Letecký snímek nemovitosti bez čp/če průmyslový objekt na pozemku p.č. 2243/3 v k.ú. Oslavany (1 str.)
4. Orientační výpočet ceny pozemku dle vyhlášky č. 188/2019 Sb. (4 str.)
5. Náklady na demolici RD a chléva (2 str.)
6. Fotodokumentace (3 str.)