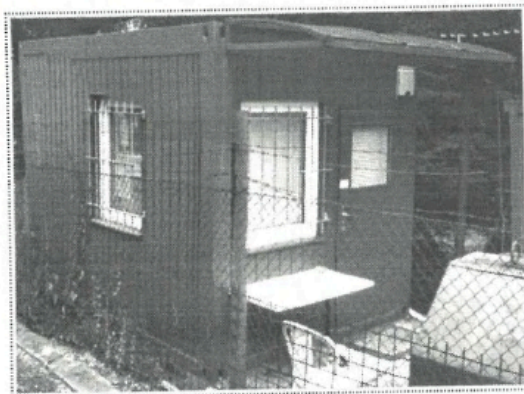
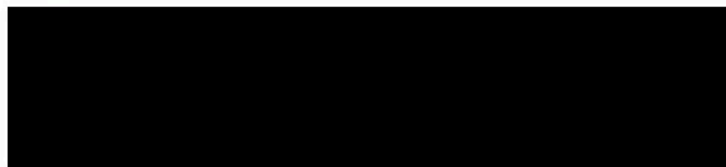


Znalecký posudek

pol. č. 5069/2022



Znalec:



Obor / Odvětví / Specializace:

- 1) Ekonomika / Ceny a odhady / Nemovitosti
- 2) Stavebnictví / Stavby obytné
- 3) Stavebnictví / Stavby průmyslové

Znalecký posudek je podán v oboru / odvětví / specializaci podle bodů 1) a 2).

Zadavatel:

statutární město Zlín, IČ 00283924
Odbor životního prostředí a zemědělství
Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

Předmět znaleckého posudku:

Určení ceny obvyklé podle odborné otázky zadavatele uvedené v kapitole 1.1

Číslo / počet vyhotovení:

1/2

Dále je vyhotoven elektronický soubor obsahově odpovídající tištěnému originálu.

Počet stran:

11 (včetně vložených příloh)

Obsah znaleckého posudku (seznam kapitol a příloh) je uveden na straně 2.

Datum zpracování:

15.12.2022



Obsah znaleckého posudku

TITULNÍ STRANA	strana 1
Obsah znaleckého posudku – seznam kapitol	strana 2
Citace ze souvisejících právních předpisů	strana 3
1. Zadání znaleckého posudku	strana 4
1.1. Odborná otázka zadavatele	
1.2. Účel znaleckého posudku	
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	
2. Výčet podkladů	
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	
2.3. Věrohodnost zdroje dat	
3. Nález	
3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat	
3.2. Popis postupu při zpracování dat	
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	
3.4. Všeobecný popis předmětu posudku i	
3.5. Všeobecné místopisné a technické údaje	
3.6. Podrobný popis předmětu posudku	
4. Posudek	
4.1. Popis postupu při analýze dat	
4.2. Výsledky analýzy dat	
4.3. Ocenění předmětu posudku	
5. Odůvodnění	
5.1. Interpretace výsledků analýzy	
5.2. Kontrola postupu	
6. Vložené přílohy	
Fotodokumentace	
7. Závěr	
7.1. Citace zadané odborné otázky	
7.2. Odpověď	
7.3. Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	
POSLEDNÍ STRANA	

Definice obvyklé ceny v právních předpisech a účely, na něž se tyto předpisy vztahují:

Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách, aktuální znění 1.7.2017

§ 1, odst. 1

Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.

§ 2, odst. 6

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), aktuální znění od 1.1.2021

§ 1, odst. 1

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹⁾ Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

¹⁾ § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

§ 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.

§ 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

§ 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

§ 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví.

§ 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

§ 2, odst. 2

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblby. 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 oblby se rozumějí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby.

Zákon č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty, aktuální znění od 1.10.2021

§ 1

Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie a upravuje daň z přidané hodnoty.

§ 36, odst. 14

Obvyklou cenou se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí celá částka, kterou by za účelem pořízení zboží nebo přijetí služby musela osoba, pro kterou se plnění uskutečnilo, nacházející se na stejném obchodním stupni, na jakém se dodání zboží nebo poskytnutí služby uskutečňuje, zaplatit v podmínkách volné hospodářské soutěže nezávislému dodavateli nebo poskytovateli v tuzemsku, aby v daném okamžiku toto zboží pořídila nebo tuto službu přijala; pokud nelze srovnatelně dodání zboží nebo poskytnutí služby zjistit, rozumí se obvyklou cenou

a) v případě zboží částka, která

1. není nižší než kupní cena daného nebo podobného zboží, nebo

2. odpovídá nákladové ceně určené k okamžiku dodání zboží, pokud nelze určit částku podle bodu 1,

b) v případě služby částka, která není nižší než výše celkových nákladů osoby povinné k dani na toto poskytnutí služby.

Nároky na způsob zpracování znaleckého posudku:

Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, aktuální znění 1.1.2021

§ 28, odst. 5

Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru.

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Předmět posudku:

Obytná buňka ve sběrném dvoře SD Jiráskova, Zlín.

Zadavatel požaduje:

Určit obvyklou cenu Předmětu posudku k aktuálnímu datu.

1.2 Účel znaleckého posudku

Zamýšlený prodej Předmětu posudku.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Bez poznámek.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly mně poskytnuty podklady a informace od zadavatele, které se vztahují k Předmětu posudku. Tyto jsem doplnil vlastními úkony a zajištěnými podklady (viz kapitola 2.2).

Pro samotné ocenění jsem použil údaje z vlastního znaleckého a expertního archívu vč. databáze DOMING, informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz a realitních portálů a databázových a oceňovacích systémů INEM a VALUO.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady poskytnuté zadavatelem:

- 1) Objednávka č. O170220358 ze dne 28.11.2022, vystavil: Statutární město Zlín, Odbor životního prostředí a zemědělství.
- 2) Informace poskytnuté zadavatelem.

Podklady zajištěné znalcem:

- 3) Výsledky místního šetření.
- 4) Vlastní znalecký a expertní archív vč. databáze DOMING.
- 5) Databázové a oceňovací systémy INEM a VALUO pro znalce, odhadce a realitní makléře.
- 6) Údaje o aktuálních realitních nabídkách.
- 7) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění.

- 8) Vyhláška MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v aktuálním znění (prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu).
- 9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 10) Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- 11) Vyhláška MS ČR č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- 12) 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., zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., zákonů č. 228/2014 Sb., 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- 13) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

U poskytnutých podkladů a informací jsem provedl pouze jejich formální kontrolu. Nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů poskytnutých zadavatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku.

Tyto podklady a informace jsem doplnil informacemi z veřejných úředních zdrojů a odborných materiálů a předpisů, u nichž se jedná o zdroje v principu věrohodné.

3 **Nález**

3.1 Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Základem pro zpracování znaleckého posudku bylo znění jeho zadání. K tomu mně byly zadavatelem poskytnuty výše uvedené podklady, doplněné o další informace. To jsem doplnil informacemi z veřejných úředních zdrojů a odborných materiálů a předpisů. Následovalo samotné zpracování znaleckého posudku.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Po vyhodnocení „Zadání znaleckého posudku“ a sebraných podkladů a informací jsem se věnoval splnění zadání zejména v kapitolách:

- formou popisu předmětu posudku v kapitole: **3 – Nález**
 - 3.4 – Všeobecný popis předmětu posudku,
 - 3.5 – Všeobecné místopisné a technické údaje,
 - 3.6 – Podrobný popis předmětu posudku,
- formou posouzení předmětu posudku v kapitole: **4 – Posudek** počínaje kapitolou:
 - 4.3 – Ocenění předmětu posudku,
- formou shrnutí výsledků posudku v kapitole: **7 – Závěr**
 - 7.2 – Odpověď (na zadané odborné otázky).

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výčet sebraných dat je obsažen zejména v kapitole:
 - 2.2 – Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.
- Výčet vytvořených dat je obsažen zejména v kapitolách:
 - 3.4 – Všeobecný popis předmětu posudku,
 - 3.5 – Všeobecné místopisné a technické údaje,
 - 3.6 – Podrobný popis předmětu posudku,
- Vlastnické a evidenční údaje jsou uvedeny na titulní straně.

3.4 Všeobecný popis předmětu posudku

Soubor oceňovaných věcí:

1. Obytná buňka

3.5 Všeobecné místopisné a technické údaje

Statutární město Zlín je krajským městem Zlínského kraje s rozvinutým průmyslem a je dopravním, správním a obchodním centrem regionu. Rozkládá se v údolí řeky Dřevnice, tvoří městskou aglomeraci se sousedním městem Otrokovice, podle Malého lexikonu obcí ČR 2021 má celkem 74 478 obyvatel, a je kompletně vybaveno technickou infrastrukturou a službami pro obyvatelstvo.

Obytná buňka se nachází ve Zlíně ve sběrném dvoře na Podhoří v ulici Jiráskova.

3.6 Podrobný popis předmětu posudku

3.6.1 Pozemky

Nejsou předmětem ocenění.

3.6.2 Stavby

Obytná buňka (o půdorysu asi 4,2x2,4 m – místnost s komorou) v provedení: Ocelo-plechový kontejner s plochou střechou. Podlahoviny jsou z PVC Okna jsou plastová s dvojsklem, jsou opatřena mřížemi z ocelových prutů. Nad vstupními dveřmi je prvek EZS (bude prodán s buňkou).

Z inženýrských sítí je buňka napojena pouze na elektrickou síť. Uvnitř je malé umyvadlo (zdroj vody je z barelu) a přenosný chemický záchod (nebude prodán s buňkou). Vytápění je řešeno jedním el. přímotopem (bude prodán s buňkou).

Buňka pochází z roku 2012.

4 Posudek

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Použitá metoda ocenění

Při zpracování tržního ocenění se řídím příslušnými právními předpisy a postupuji v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy znaleckého oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti, přičemž volím nejefektivnější přístup k dosažení cíle.

Porovnávací metoda, kterou dále použiji, je podle oceňovacích předpisů a standardů a odborné literatury pro určení **ceny obvyklé** v případě existence dostatečného počtu vhodných srovnávacích objektů nejvhodnější a nejuznávanější metodou.

4.1.2 Analýza zdrojů dat pro nastavení indexu srovnání Is

Vzhledem k jednoduché konstrukci předmětu ocenění (obytné buňky) nebude porovnání provádět pomocí řady srovnávacích indexů.

4.2 Výsledky analýzy dat

Výsledkům analýzy a současně posouzení dat jsou věnovány další kapitoly počínaje č. 4.3.

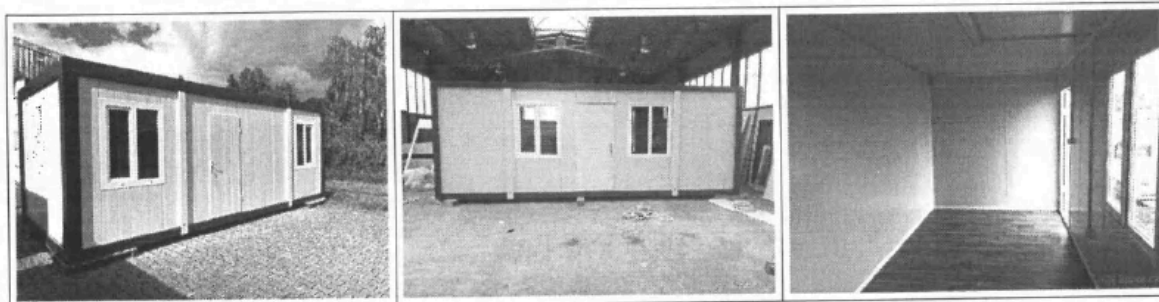
4.3 Ocenění předmětu posudku: Obytná buňka

4.3.1 URČENÍ CENY OBVYKLÉ

V případě, kdy je předmětem ocenění obytná buňka, je vhodnější porovnávat jednotkové ceny plošné výměry (Kč/m²).

4.3.1.1 Srovnávací objekty – podle aktuální inzerce

- (1) **Stavební obytná buňka 6x2,4 m**
Cena: 102 000 Kč / 7 083,- Kč/m²



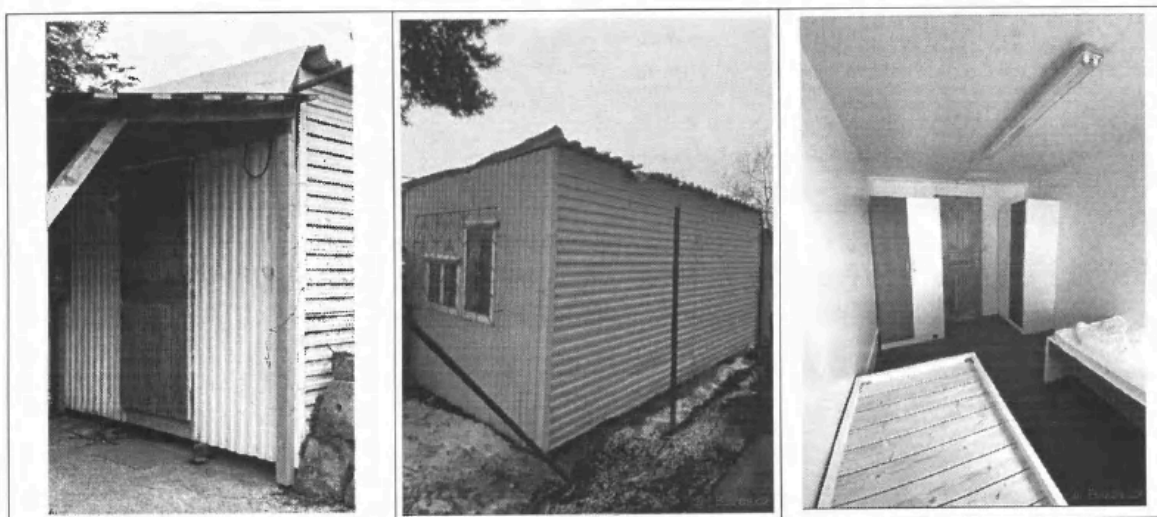
Obytná stavební buňka ve velikosti 6x2,4 m, nová, zateplená PUR 50 mm včetně zateplené podlahy a střechy, elektroinstalace - 2 x EURO zásuvka 220V - 2x LED světlo - 2x vypínač - 1x venkovní světlo. Vybavení: 2x PVC okno, jednokřídlé vstupní dveře, podlaha vinyl. Mnohostranné využití jako chatka, bistro, prodejní stánek, kancelář, sklad, klubovna, domek pro hlídače, apod.

Hodnocení:

Tento srovnávací objekt je zcela nový, což srovnávací jednotkovou cenu výrazně snižuje. Neobsahuje EZS a výměra je větší. Tyto faktory srovnávací jednotkovou cenu zvyšují. Adekvátní srovnávací jednotková cena podle odborného odhadu: **6 000,- Kč/m²**

(2) Stavební obytná buňka 6x2,8 m

Cena: 99 000 Kč / 5 893,- Kč/m²



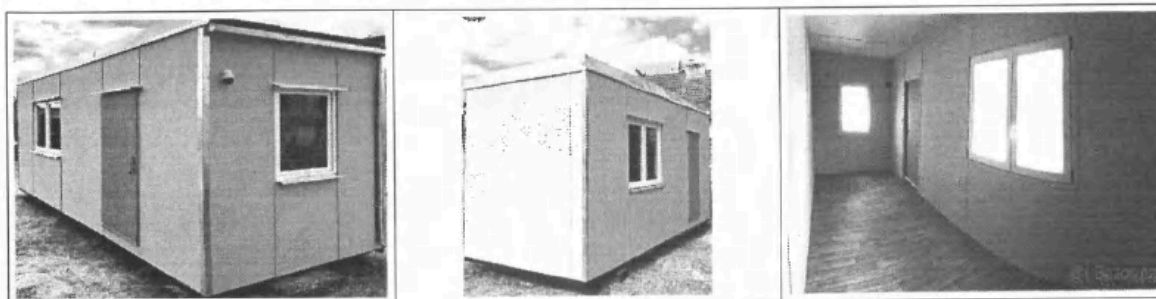
Rozměr 6x2,8x2,8m, zateplená, kompletní rekonstrukce, možnost přídavného naftového topení za příplatek.

Hodnocení:

Horší vybavení, výměra je větší. Tyto faktory srovnávací jednotkovou cenu zvyšují. Adekvátní srovnávací jednotková cena podle odborného odhadu: **6 000,- Kč/m²**

(3) Obytná stavební buňka 6x2,3 m

Cena: 59 999 Kč / 4 348,- Kč/m²



Obytná stavební buňka s rozměrem 6x2,3 m. Rozvody elektřiny, nové lino, plastové okno.

Hodnocení:

Tento srovnávací objekt je starší, větší a v méně kvalitním provedení. Tyto faktory srovnávací jednotkovou cenu výrazně zvyšují.

Adekvátní srovnávací jednotková cena podle odborného odhadu: **6 000,- Kč/m²**

4.3.1.2 Určení ceny obvyklé

Výměra oceňované obytné buňky: $4,2 \cdot 2,4 = 10,08 \text{ m}^2$

V předchozí kapitole jsem odvodil adekvátní srovnávací jednotkovou cenu: **6 000,- Kč/m²**

Obvyklá cena: $10,08 \cdot 6000 = 60\,480,- \text{ Kč}$

Cena obvyklá (po zaokrouhlení):

CO = **60 500,- Kč**

5 Odůvodnění**5.1 Interpretace výsledků analýzy**

Zadáním znaleckého posudku je mj. **určit obvyklou cenu** předmětu posudku. Podstatné citace z příslušných předpisů jsem k tomu uvedl na straně 3.

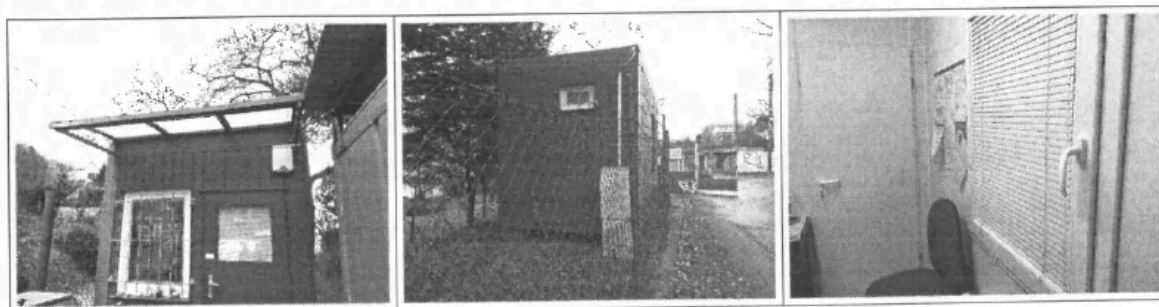
Pro splnění zadaného znaleckého úkolu daným postupem jsem absolvoval sběr a analýzu relevantních dat (viz kapitola 3 – Nález) a jejich vyhodnocením jsem dospěl k výsledkům ocenění uvedeným v závěru kapitoly 4 – Posudek.

5.2 Kontrola postupu

Pro určení obvyklé ceny předmětu ocenění porovnávací metodou, která je k tomu nejvhodnější, je potřeba využít dostatečně početný a kvalitní vzorek srovnávacích záznamů, a to v předepsaném počtu minimálně tří relevantních srovnávacích záznamů, což jsem splnil.

6 Vložené přílohy**Fotodokumentace**

+ jedna fotografie je na titulní straně



7 Závěr

7.1 Citace zadané odborné otázky

Předmět posudku:

Obytná buňka ve sběrném dvoře SD Jiráskova, Zlín.

Zadavatel požaduje:

Určit obvyklou cenu Předmětu posudku k aktuálnímu datu.

Další podrobnosti zadání znaleckého posudku jsou uvedeny v kapitole 1.

7.2 Odpověď

V kapitole 4.3 jsem určil cenu obvyklou Předmětu posudku k aktuálnímu datu na částku:

CO = 60 500,- Kč
slovy: **šedesát tisíc pět set korun českých**

7.3 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Při zpracování znaleckého posudku jsem vycházel z výše uvedených předpokladů a zejména jsem plnil nároky dané v § 28, odst. 5, Zákona č. 254/2019 Sb. (zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech).

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Zpracoval jsem ho 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 znaleckého posudku zadavateli.

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

POSLEDNÍ STRANA

Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5069/2022.

Otisk znalecké pečetiDatum a podpis

15.12.2022

