

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 790-20/18

O obvyklé ceně nemovitosti bez čp/če garáže postavené na pozemku st. p.č. 49, k.ú.
Zábrdovice, obec Brno, okr. Brno - město

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění
majetku v insolvenčním řízení dlužníka
Zouharová Sylva, bytem Marie Kudeřikové
3844/4, Židenice, 636 00 Brno

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 29.4.2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 9 stran včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 13. 5. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bez čp/če - garáže, postavené na pozemku st. p.č. 49, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okr. Brno - město

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	garáž
Adresa předmětu ocenění:	Brno - Zábrdovice 63600 Brno - Zábrdovice
LV:	697
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Zábrdovice
Počet obyvatel:	377 973

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena distančně insolvenčním správcem dne 29. 4. 2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, ze dne 30.4.2018, pro k.ú. Zábrdovice, LV - 697
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, ze dne 8.6.2017, pro k.ú. Zábrdovice, LV - 478
- kopie katastrální mapy k.ú. Zábrdovice, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Sylva Zouharová, Marie Kudeřikové 3844/4, 636 00 Brno, vlastnictví:
výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem.

Dle LV 697 jde o objekt garáže bez čp/če postavený na pozemku p.č. 49 jiného vlastníka, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Nemovitost vlastní paní Zouharová Sylva, která je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 697 nabyla na základě Smlouvy kupní ze dne 30.4.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 30. 6. 2004, V-9531/2004-702.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku. U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací podle oceňovacího předpisu i metoda porovnávací pro porovnání obdobných nemovitostí na realitním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1 Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,420}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - umístění v problematické části	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,592}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,841}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,580}$$

Garáž na pozemku p.č. 49

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Brno, Brno 5

Stáří stavby:

50 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

3 631,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: = 22,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	22,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

přízemí: (22)*(2,20) = 48,40 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **48,40 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - vnitroblok	I	-0,10
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,536}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,592**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,631,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 1\,946,22 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,40 \text{ m}^3 * 1\,946,22 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,592 = 54\,649,36 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 54 649,36 Kč

B. 1 Zjištěná cena dle platného oceňovacího předpisu po zaokrouhlení 54 650,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality Brno, k.ú.	vel. m2	nabídková cena Kč	upravená cena* (obvyklá) Kč k=0,85	cena Kč/m2	pozn.
Obřany	18	220 000	187 000	10 389	cizí pozemek
Horní Heršpice	17	260 000	221 000	13 000	cizí pozemek
Slatina	22	250 000	212 500	9 659	cizí pozemek
Žabovřesky	19	210 000	178 500	9 395	cizí pozemek
Komín	17	450 000	382 500	22 500	cizí pozemek
Průměr	18,6	278 000	236 300	12 989	
Řečkovice	18	320 000	272 000	15 111	s pozemkem
Slatina	19	390 000	331 500	17 447	s pozemkem
Průměr	18,5	355 000	301 750	16 279	
Dražba					
Brno-město	18	250 000	250 000	13 889	znalecký posudek, vlastní pozemek
Porovnávaná nemovitost					
Zábrdovice	22		209 000	9 500	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Bylo zjištěno, že na trhu se v současné době nabízí v Brně téměř tři desítky garáží, a to v různých katastrálních územích, jedna garáž je dražena přímo v k.ú. Brno - město. Nabízené garáže jsou o velikosti plochy 17 m² až 22 m², průměr plochy činí cca 18,5 m². Většina garáží stojí na pozemku cizího vlastníka, garáž dražená má vlastní pozemek. Průměrná nabídková cena garáží bez pozemku je 278 tis. Kč, s pozemkem 355 tis. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena garáží bez pozemku cca 236 tis. Kč, resp. cca 302 tis. Kč s pozemkem. Ceny za metr čtvereční podlahové plochy se pohybují mezi 9 395 Kč až 22 500 Kč, průměr činí cca 12 990 Kč za stavbu garáže, 16 280 Kč za nemovitost včetně pozemku. Obvyklá cena dražené garáže o velikosti 18 m², situovaná v k.ú. Brno - město je znaleckým posudkem stanovena na 250 tis. Kč (13 889 Kč/m²), cena vyvolávací je 166 667 Kč (9 259 Kč/m²).

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňovaných nemovitostí (především situování, stavebně technickému stavu, přístupu, atp.), je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 697, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno město, navržena jednotková cena na spodní úrovni zjištěných cen, tj. po zaokrouhlení 9 500 Kč, nemovitost garáže

209 000 Kč

Závěr

Možná tržní hodnota garáže v Brně, k.ú. Zábrdovice byla zjišťována dvěma metodami. Dle oceňovacího předpisu porovnatelnou metodou byla zjištěna cena cca 54 650 Kč, porovnáním na trhu nemovitostí pak 209 000 Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že přímo v dané lokalitě se pohybují obdobné nemovitosti průměrně za cca 236 tis. Kč, **je jako možná dosažitelná tržní hodnota navržena cena zjištěná na trhu , tedy**

209 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastník stavby: Sylva Zouharová, Marie Kudeříkové 3844/4, 636 00 Brno, vlastnictví:
výhradní

Vlastník pozemku: jiný vlastník

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek LV 697 - nemovitost bez čp/če - garáž, postavené na pozemku st. p.č. 49 (LV 478), k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okr. Brno - město

uvaleno Zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájena exekuce. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 209 000 Kč

slovy: Dvěstědevěttisíc Kč

V Praze 19. 5. 2018

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Zábrdovice, LV - 697
- výpis z KN pro k.ú. Zábrdovice, LV - 478
- kopie katastrální mapy k.ú. Zábrdovice, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 790-20/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 790-20/18.