

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1867 - 102/2018

Nemovitosti řadové garáže bez.č.p./č.e. s p.č. 2083/83 včetně parkovacích míst na p.č. 2083/95 a 2083/96 v k.ú. Drásov, obec Drásov se stanovením ceny obvyklé.

Objednavatel znaleckého posudku:

pan Mgr. Radoslav Lavička
Hodolanská 413
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Posudek se provádí za účelem insolvenčního řízení.

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 16.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622

Počet stran: 14 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lipníku nad Bečvou 17.4.2018



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti řadové garáže bez.č.p./č.e. s p.č. 2083/83 včetně parkovacích míst na p.č. 2083/95 a 2083/96 v k.ú. Drásov, obec Drásov se stanovením **ceny obvyklé**.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Řadová garáž bez.č.p./č.e. s p.č. 2083/83 včetně parkovacích míst na p.č. 2083/95 a 2083/96
Adresa předmětu ocenění: Drásov
664 24 Drásov
LV: 1270
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Drásov
Katastrální území: Drásov
Počet obyvatel: 1 691

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 352,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{578,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.4.2018 za přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV 1270 pro k.ú. Drásov
- informace objednatele
- rekognoskace a měření na místě samém znalcem
- informace z internetu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Richard Kyzlink, č. p. 461, 664 24 Drásov, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Richard Kyzlink, č. p. 461, 664 24 Drásov, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou garáž postavenou na pozemku 2083/83. Je vystavěna z klasických materiálů s pultovou střechou. Má ocelová vrata a zavedenu elektřinu. Součástí ocenění jsou také dvě venkovní stání pro osobní automobil na p.č. 2083/95 a p.č. 2083/96.

Ocenění bylo provedeno nákladovým způsobem a kombinací nákladového a výnosového ocenění.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Řadová garáž
2. Řadová garáž - výnosová metoda
3. Parkovací stání
4. Parkovací stání - výnosová metoda
5. Pozemky dle LV 1270

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,002$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
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: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výborná poloha z hlediska účelu.	III	0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 1,128$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 1,130$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 1,130$$

1. Řadová garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 778,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.N.P.:	3,15×6,65	= 20,95 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.N.P.:	20,95 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.N.P.:	(3,15×6,65)×(2,75)	= 57,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		57,61 m ³

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 podkrovní	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: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 8 = 0,960$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6 \times 0,960 = 0,978$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,128$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_V = 1\,778,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,978 = 1\,738,88 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 57,61 \text{ m}^3 \times 1\,738,88 \text{ Kč/m}^3 \times 1,050 \times 1,128 = 118\,649,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 118\,649,49 \text{ Kč}$$

2. Řadová garáž - výnosová metoda

Za předpokladu pronajmutí garáže za 2000.-Kč/měsíc.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro garážování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

11,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Řadová garáž	21,00	1 142,86	2 000,-	24 000,-
Výnosy celkem				24 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 24 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 10 475,01 Kč
- výměra stavebního pozemku: 21,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 21,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 10 475,01 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 523,75 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

24 000,00 × 40 % - 9 600,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 13 876,25 Kč

Míra kapitalizace 11,00 % : 11,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 126 147,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny A):

Jedná se o nedávno postavený komplex bytový s garážemi a odstavnými plochami na okraji městysu s rozvojovými možnostmi.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 0,00 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 126 147,70 Kč

Rozdíl R = 126 147,70 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny A):

CV * 1,15 = 145 069,86 Kč

Řadová garáž - výnosová metoda - zjištěná cena = 145 069,86 Kč

3. Parkovací stání

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Parkovací stání - základní cena: = 32 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i: × 1,000

Parkovací stání - upravená cena = **32 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S : PCŽ = 100 \% \times 8 : 40 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

$\times \quad 0,800$

Parkovací stání - zjištěná cena

= 25 600,- Kč

4. Parkovací stání - výnosová metoda

Jedná se o venkovní stání pro osobní automobily.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

8,00 %

Výnosy z pronajímáných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
2 x parkovací stání	32,00	187,50	500,-	6 000,-
Výnosy celkem				6 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímáných prostor:

= 6 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 10 475,01 Kč
- výměra stavebního pozemku: 21,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 32,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 15 961,92 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 798,10 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

$6 000,00 \times 40 \%$

- 2 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 2 801,90 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

$6 000,- \times 50\%$

= 3 000,- Kč

Míra kapitalizace 8,00 %

: 8,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 37 500,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 0,00 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 37 500,00 Kč

Rozdíl R = 37 500,00 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,10 = 41 250,- Kč

Parkovací stání - výnosová metoda - zjištěná cena = 41 250,- Kč

5. Pozemky dle LV 1270**Ocenění**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
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: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výborná poloha z hlediska účelu.	III	0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,822$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,050 \times 1,000 \times 0,822 = 0,863$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	578,-	0,863		498,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2083/83	21	498,81	10 475,01
Stavební pozemek celkem			21		10 475,01

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	578,-	0,50	0,822	1,000		237,56
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	2083/95	13	237,56		3 088,28
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	2083/96	19	237,56		4 513,64
Jiné pozemky - celkem			32		7 601,92	

Pozemky dle LV 1270 - zjištěná cena

= 18 076,93 Kč

C. REKAPITULACE

1. Řadová garáž	118 649,50 Kč
2. Řadová garáž - výnosová metoda	145 069,90 Kč
3. Parkovací stání	25 600,- Kč
4. Parkovací stání - výnosová metoda	41 250,- Kč
5. Pozemky dle LV 1270	18 076,90 Kč

Stanovení ceny obvyklé

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je stanovení obvyklé ceny.

Po objektech uvedeného typu, a obdobné velikosti, t.j. objektech v jednotlivých k.ú., a u srovnatelných objektů je poptávka v tomto regionu v současné době v rovnováze s nabídkou.

Pro stanovení obvyklé ceny se vycházelo z obecně užívané metody porovnávací a dále z administrativního ocenění dle platného předpisu. Protože každá metoda má své klady a zápory, je třeba před rozhodnutím provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Porovnávací hodnota pozemku z přímého porovnání nabídek realitních kanceláří byla možná stanovit za pomoci hlavních faktorů, jako doplňková byla použita administrativní cena zjištěná podle platného předpisu vyhlášky č. 457/2017 Sb. Ke dni ocenění je u nemovitosti cena nákladová s opotřebením 162 326.- Kč (součet nákl. cen garáž, stání a pozemků). Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu činí 204 397.-Kč (součet výnos. cen garáže, stání a pozemků) Po provedení analýzy, zvážení výše uvedených údajů a okolností byla stanovena obvyklá cena této nemovitosti dle LV 1270 při vědomí reálnosti prodeje na 250 000.-Kč.

Stanovuji tedy obvyklou cenu ve výši : 250 000.-Kč

slovy:dvěstěpadesáttisíkorunčeských

V Lipníku nad Bečvou 17.4.2018

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č.j. Spr. 2771/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1867 - 102/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1867.



