

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6092-23/2019

NEMOVITÁ VĚC: Garáž bez čp/če na p.č. 686/6 a 739/7 v k.ú. Lesná, obec Brno, okres
Brno-město

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Lesná
Adresa nemovité věci: Brno, 612 00 Brno

Vlastnické údaje:

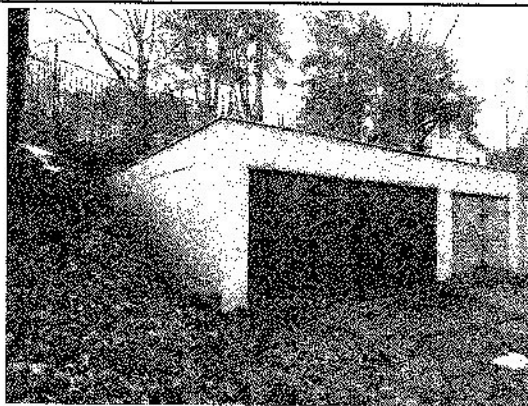
OBJEDNAVATEL: I. Insolvenční v.o.s.

Adresa objednavatele: P.V. Čkalova 26, 160 00 Praha 6

ZHOTOVITEL : Ing. Vladimír Konvalina

Adresa zhotovitele: B.Němcové 1110, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny



OBVYKLÁ CENA

430 000 Kč

Stav ke dni : 6.2.2019

Datum místního šetření: 6.2.2019

Za přítomnosti: Petra Šubrtá

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

Jaroměřicích nad Rokytnou, dne 10.2.2019

Ing. Vladimír Konvalina

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění garáže bez čp/če na p.č. 686/6 a 739/7 v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 1311 pro k.ú. Lesná vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 4.2.2019
- snímek katastrální mapy
- mapa oblasti
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

Místopis

Nemovitá věc se nachází na severním okraji zástavby části Lesná v Divišově čtvrti. V okolí jsou podobné řadové garáže a objekty technického vybavení. V místě je možnost napojení na kanalizaci a nn. Nemovitá věc je na rozvod nn, způsob napojení na dešťovou vodu se nepodařilo zjistit.

Přístup je ze zpevněné místní komunikace.

Celkový popis

Jedná se řadovou krajovou garáž umístěnou na p.č. 686/6 a 739/7.

P.č. 686/6 je ve vlastnictví Statutárního města Brna, p.č. 739/7 je ve vlastnictví RNDr. Iva Rosenberga - id. 2/10 a Statutárního města Brna - id. 8/10.

Pozemek je svažité jižním směrem - zadní strana garáže je převážně pod úrovní terénu.

Silné stránky

Garáž v nadstandardní velikosti.

Slabé stránky

Umístění na okraji zástavby, pozemek jiného vlastníka.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž na p.č. 686/6 a 739/7

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Brno
612 00 Brno
LV: 1311
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Lesná
Počet obyvatel: 379 527

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. 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., 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	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy zvyšující cenu - Úprava v bodu 1. je nedostatečná, v celém městě je nabízeno pouze 20 podobných objektů.	III	0,30
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,324$$

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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,360$$

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené - garáže, technické vybavení	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
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 na okraji zástavby.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,752$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,996$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,023$$

I. Garáž

Přízemní řadový objekt s jedním stáním pro osobní automobil. Základy jsou tvořeny základovými pasy, obvodová konstrukce je cihelná o tl. 30 cm, stropní a zároveň střešní konstrukce je z betonových žebírkových panelů, střešní krytina živičná, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová, vnitřní i venkovní omítky jsou hladké vápenné. Vrata jsou plechová, elektřina světelná, okno jednoduché. Údržba objektu je průměrná, v zadní stěně je patrná vlhkost. Stáří je podle výpovědi 32 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	32 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 499,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
I.NP:	5,30*5,78	= 30,63 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	30,63 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
I.NP:	(5,30*5,78)*(0,10+2,45+0,20)	= 84,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		84,24 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 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: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 32 let:

$$s = 1 - 0,005 * 32 = 0,840$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,840 = 0,806$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 0,752$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,499,- \text{ Kč/m}^3 * 0,806 = 2\,820,19 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 84,24 \text{ m}^3 * 2\,820,19 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 0,752 = 242\,970,46 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 242 970,46 Kč

Tržní ocenění majetku

I. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž na p.č. 686/6 a 739/7

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha: 31,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej garáže 19 m²

Lokalita: ulice Trtílkova, Brno

Popis: Prodej zděné garáže o rozloze 19m², nacházející se na Lesné (Divišova čtvrť), ul. Trtílkova, Brno. Garáž je v suchém udržovaném stavu, vrata bez koroze, elektrické připojení není k dispozici. Garáž je umístěna na pozemku města Brna v bloku garáží. Roční nájemné za pozemek činí 855,- Kč.

Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,35
K3 Provedení a vybavení - není elektřina	1,05
K4 Vliv pozemku - v nájmu	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž ve stejné lokalitě	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Provedení a vybavení - není elektřina; Vliv pozemku - v nájmu; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž ve stejné lokalitě;

Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
350 000 Kč	1,35	472 500 Kč

Název: Prodej garáže 16 m²

Lokalita: ulice Chaloupkova, Brno - část obce Královo Pole

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji železobetonovou garáž o velikosti 16 m². Vnitřní rozměry garáže jsou 525 cm x 295 cm.

Garáž se nachází v Kr. poli na ulici Chaloupkova a je v osobním vlastnictví. Garáž stojí na pozemku města Brna, se kterým je uzavřena dlouholetá nájemní smlouva, cena nájmu pozemku je 900 Kč/rok. V garáži není elektřina.

Užitná plocha: 16,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně větší objekt	1,40
K3 Provedení a vybavení - horší	1,02
K4 Vliv pozemku - pozemek v nájmu	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší lokalita	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - výrazně větší objekt; Provedení a vybavení - horší; Vliv pozemku - pozemek v nájmu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší lokalita;

Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
295 000 Kč	1,36	401 200 Kč

Název: Prodej garáže 18 m²

Lokalita: ulice Černopolní, Brno - Brno-sever

Popis: Nabízíme k prodeji řadovou garáž na ulici Černopolní o zastavěné ploše 18m². Garáž stojí na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna a neváznou na ní žádná omezení vlastnického práva. Roční nájemné za pozemek činí 810,- Kč.

Šířka garáže je 2,60m, velikost garážových vrat je šířka 2,30m a výška 1,95m. Vrata jsou otevíravá, jedno z křídel v dolní části prorezavělé. Povrch podlahy garáže je poškozen, nutno provést novou stěrku. Do garáže není zaveden rozvod el. energie, nápojný bod je na ul. Francouzská. Rozvod do jednotlivých garáží nebyl realizován, protože se jejich vlastníci nedokázali shodnout na způsobu úhrady spotřeby.

Garáž je vyklizená a připravená k prodeji.

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,35
K3 Provedení a vybavení - není el. energie, mírně lepší stav	0,95
K4 Vliv pozemku - pozemek v pronájmu	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně lepší lokalita	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Provedení a vybavení - není el. energie, mírně lepší stav; Vliv pozemku - pozemek v pronájmu; Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně lepší lokalita;

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
400 000 Kč	1,04	416 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z realitní inzerce byly vybrány tři nemovité věci z okolí. První nemovitá věc je ze stejné ulice, objekt podobného provedení, pozemek rovněž v nájmu.

Rovněž další dvě nemovité věci jsou ze severní části města, ale v lepších lokalitách.

Celkem je v současné době je v celém městě nabízeno asi dvacet podobných objektů. Žádný není tak velký jako oceňovaný.

Minimální jednotková porovnávací cena	401 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	429 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	472 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	429 900 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	429 900 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Garáž

242 970,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

242 970,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

242 970,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetdvatisícdevětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

242 970 Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetdvatisícdevětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž na p.č. 686/6 a 739/7

429 900,- Kč

Porovnávací hodnota

429 900 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu garáže bez čp/če na p.č. 686/6 a 739/7 v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město

Volba oceňovacích metod :

1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna podle zákon 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.

Zdůvodnění: Výhodou této metody je vysoká objektivita. Garáž dům je oceněna porovnávacím způsobem, který obsahuje řadu tržních prvků.

2. Porovnávací metoda - je provedeno jednoduché porovnání. Je použita metoda přímého porovnání, multikriteriální. Jednotlivá kritéria jsou stanovena znalcem a jsou zaměřena na znaky, kterými se jednotlivé nemovitosti liší. Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z realitní inzerce. Zdůvodnění: Porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje stav na trhu, zásadní je však databáze

realizovaných převodů, případně cen z realitní inzerce.

Závěr:

Byla zjištěna administrativní cena a dále bylo provedeno jednoduché porovnání. Cena podle vyhlášky je výrazně nižší, rozhodující je obestavěný prostor, má méně tržních prvků. Zejména nevystihuje dostatečně nedostatek obdobných nemovitých věcí na trhu.

Oceňovaný majetek patří k nemovitým věcem, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Proto se domnívám, že porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje konkrétní nabídku a poptávku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisuzuji ji váhu 100%.

Obvyklá cena

430 000 Kč

slovy: Čtyřistatřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16

Závěr

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení je provedeno podle stavu k 21.8.2018.
Jaroměřicích nad Rokytnou 10.2.2019

Ing. Vladimír Konvalina
B.Němcové 1110
67551 Jaroměřice nad Rokytnou
e-mail: konvalina.v@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6092-23/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6092232019.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1311	2
Snímek katastrální mapy	1

[illegible]

- 13 -

Katastrální mapa
27/1

