

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 2469-07/15

*o ceně podílu na pozemku parc.č. 701/119, jehož součástí je bytový dům
č.p. 693, bytové jednotky č. 693/9 vč. podílu na společných částech domu, a
pozemku parc.č. 701/147 v k.ú. Hrušovany u Brna, zapsaných na LV č. 2211,
2232, 2233 jako nemovitý majetek v SJM dlužníků v insolvenční Drábek
Tomáš a Drábková Petra.*

Objednavatel posudku

BFT Management, a.s., V Olšinách 16/82 100 00 Praha 10.

Účel posudku:

odhad ceny v místě a čase obvyklé

Posudek vypracoval:

Ing. Cyril Jebavý, 691 25 Vranovice, Náměstíčko čp.48.

Obsahuje tři strany textu a předává se ve třech vyhotoveních + příloha na CD.

Vranovice, 17. dubna 2015.

A.) SITUACE

Posudek je zpracován na základě objednávky společnosti BFT Management (*příloha č.1.*) požaduje se určení ceny obvyklé v místě a čase a to nejpozději do 20.4.2015. Půjde tedy o určení ceny obvyklé ve smyslu odst.1 §2 zákona č.151/1997 Sb. O oceňování majetku, v současném znění, jako dosažitelná cena podle stavu ke dni ocenění. Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14. dubna 2015 za účasti pana Tomáše Drábka, jednoho ze spolumajitelů. při prohlídce bylo zděleno, že v jednotce mimo něho je k trvalému pobytu přihlášena třetí osoba a to paní Petra Rezková se dvěma dětmi.

Objednavatel ke zpracování posudku poskytl *výpisy z katastru nemovitostí* prokazující stav oceňovaných nemovitostí, evidovaný ke dni 5.2.2015.

B.) NÁLEZ :

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Hrušovany u Brna, v okrese Brno venkov. Obec má statisticky 3412 obyvatel, nemá statut města, s myšlenkou jeho zhískání se zabývá. Spádová obec s rozšířenou pravomocí je necelé 2km vzdálené město Židlochovice. Vzdálenost od města Brna je do 20ti km, spojení integrovanou dopravou ČD, na jejímž koridoru Brno Břeclav obec přímo leží. Jedná se o perspektivní obec s dobrými podmínkami pro rozrůstající se průmysl i pro rozvoj života obyvatel, s kompletní infrastrukturou.

S o u č á s t i - oceňované nemovitosti :

- a.) Podíl 5380/68278 na pozemku parc.č. 701/119 -zastavěná plocha a nádvoří, výměry 292m², v k.ú. Hrušovany u Brna zapsaný na LV č.2211
jehož součástí je budova čp 693, zapsaná na LV č.2101 jako bytový dům.
- b.) Bytová jednotka č.693/9 jako byt, vymezená ve výše uvedené budově. Zapsaná na LV č.2232, s vymezeným podílem 5380/68278 na společných částech domu.
- c.) Pozemek parc.č. 701/147 -ostatní plocha vým.11m² v k.ú. Hrušovany u Brna s účelem určení jako ostatní komunikace.

P o p i s :

- a.) Pozemek s určením zastavěná plocha a nádvoří je situován v zastavěné části obce Hrušovany u Brna .V oblasti obdobné zástavby bytových domů, v klidové zóně při místní komunikaci se zpevněným povrchem. Navazuje dostatek parkovacích ploch. Dostupnost do středu obce i k zastávce železniční dopravy je velmi dobrá, od průmyslové zóny je oddělena další bytovou zástavbou. V blízkosti je sportoviště i s krytou halou. (*příloha č.2*)
V SJmanželů Drábkových (podle sdělení p.Drábka bylo manželství již rozvedeno) je podíl 5380/68278. V katastru je vyznačena plomba, na jednoho z dalších podílníků je vydán exekuční příkaz. Na podílníky Drábek Tomáš a Drábková Petra insolvenční soud vydal rozhodnutí o úpadku. Hodnota pozemku je plně srovnatelná s cenou obdobných pozemků v obci, která dle dostupných databází činí 2150,- Kč za 1m², t.j. pro vlastněný podíl 5380/68278 činí 2150,- Kč/m²x 292m²x5380/68278 = **49 468,- Kč**

- b) Bytová jednotka je situována ve III.N.P. bytového domu, který má čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží, bez výtahu. Vybavení byt. jednotky i její součásti jsou detailně popsány v Kupní smlouvě. Zde však je třeba poukázat na to, že v kupní smlouvě není ve vybavení koupelny uveden plynový kotlík etážového topení, který včetně spalinových cest podléhá každoročním prohlídkám, za které odpovídá jeho vlastník. V kupní smlouvě je také odděleno vlastnictví vnitřních a venkovních ploch oken (jedna patří vlastníku b.j., druhá je společnou částí domu). Obdobně jsou rozděleny i vstupní dveře do bytu. Fotografie některých částí Kupní smlouvy jsou v příloze č.3. a následně foto.č.54, 55, 60, 61, 62, 63.

Jednotka je v čase prohlídky a zpracování posudku využívána k bydlení a to mimo vlastníka ještě třetí osobou. Nepodařilo se bezpečně zjistit zda je užívání podloženo samostatnou nájemní smlouvou, nebo nikoliv (na písemný dotaz Společenství vlastníků b.j. domu dosud nereagovalo).

Proto v této souvislosti upozorňuji na publikovaný právní názor povinností vlastníka při nařízeném vyklizení bytu. (příloha č.4) a plně podporuji právníkův závěr, aby byl v rámci nákupu prozkoumán právní režim této konkrétní jednotky. Tento průzkum není předmětem posudku, ani na něho nebyl stanovený termínem poskytnut dostatek času a může se dalším průběhem měnit. Určení obvyklé ceny vychází z konkrétního současného stavu.

Její technický stav je velmi dobrý, jedná se v podstatě o novostavbu. Opotřebení je v rámci běžného užívání. Zdivo z tvárnic s dobrou tepelnou izolací, energetický štítek není nutný. Okna jsou plastová, dveře dřevěné. Obsahuje dva pokoje, z nichž v jednom o podl.pl. 30,42m² je kuchyňský kout s kompletní linkou, druhý o podl.pl. 15,47m² slouží k bydlení. Koupelna je společná se splachovacím záchodem. Vchod ze schodišťového prostoru domu je uzamykatelnými bezpečnostními dveřmi přes vnitřní předsíň. Součástí je lodžie, orientovaná do mimouličního venkovního prostoru jihovýchodním a severovýchodním směrem, tak jako celý byt. Podlahová plocha bytu je dle kupní smlouvy 53,80m². K ní se dle oceňovací vyhlášky připočítává plocha nezasklené lodžienásobená koef.0,2 tj. 0,90m² a plocha sklepních kójí vynásobená koef.0,1 tj. 0,42m² Celková pro ocenění započitatelná plocha činí 55,12m² Z vnitřního prostoru je v příloze několik fotografií.

Posudkem se má stanovit cena jednotky v daném čase, kdy je tato řádně užívána k účelu svého určení t.j. k bydlení. S vyklizením bytu se zatím nepočítá, obvyklá cena v aktuální současnosti je nesrovnatelná s cenou prázdného, vyklizeného bytu. Takových bytů se v místě prodává několik, konkrétně tři přímo v budově č.p.693. Aktuální průměrná cena dvoupokojového, dobře udržovaného bytu s k.k. je v blízkém okolí 1,4miliónu korun. V tomto, současném čase stanoveném, případě však volím raději cenu určenou výnosovým způsobem, popsaným v §32 oceňovací vyhlášky č.441/2013Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014/Sb.:

Místně obvyklé nájemné (zjištěné např. i z publikace vydané Občanským sdružením majitelů domů) může činit v daných podmínkách 110,- Kč za 1m² podlahové plochy měsíčně, tj. 110,- Kč/m² x 55,12/m² x 12měsíců = 72 758,40,- Kč za rok. Po snížení o 40% podle odst.5 uvedeného §. je tato hodnota 43 655,0,- Kč

Cena určená výnosovým způsobem je potom při míře kapitalizace podle příl.22 vyhlášky

4,50% rovna $(41670,7 / 4,5) \cdot 100$ tj. **970 111,- Kč**

Pro účel stanovení **obvyklé ceny** zaokrouhluji na **985 000 Kč**

c.)

Pozemek parc.č. 701/147 -ostatní plocha výměry 11m² v k.ú. Hrušovany u Brna. Způsob využití jako ostatní komunikace, ve skutečnosti jako parkovací stání s povrchem zpevněným zatravněvacími tvárnici. Je výhodně situován téměř pod okny bytu. Je samostatným pozemkem, přístupným z veřejného prostranství a tvoří příslušenství bytové jednotky. Jeho **obvyklá cena** včetně zpevněného povrchu v tomto případě (čase a místě) odvozeným od ceny, za kterou byl prodán v r. 2011 činí 6 000,- Kč/m² tj. **66 000,- Kč**.

Z á v ě r e m určuji **obvyklou cenu** nemovitostí, vlastněných insolvenčními úpadci

Drábek Tomáš a Drábková Petra, Vodní 693 , 66462 Hrušovany u Brna,
zapsaných na LV č. 2211, 2232, 2233 v k.ú. Hrušovany u Brna hodnotou v částce
1 100 000,- Kč (slovy jedenmilionjednstotísícKč)

Vranovice, 17. dubna 2015.



Ing. Cyril Jebavý

Náměstíčko 48

691 25 Vranovice

tel. 723919446

Znalecká doložka:

Teto znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně č.j. Spr. 1523/76 ze dne 19.května 1976 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Tento úkon je zapsán pod poř.č. 2469 znaleckého deníku, cena je vyúčtována k likvidaci dokladem č.07/15.

Ing. Cyril JEBAVÝ

soudní znalec z oboru
ceny a odhady nemovitostí

691 25 Vranovice 48