

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 2 263

s oceněním nemovitých věcí -

bytu č. 522/4, 2 + 1 v bytovém domě č. 522 a č. 523 (2. NP) na pozemku par.č. 2064 - **na sídlišti v Hrušovanech u Brna** (LV 1615), okres Brno - venkov ; dále též *spoluvlastnického podílu* na společných částech uvedeného bytového domu a na pozemku par.č. 2064 - ve výši 644/14394 tin (LV 1343).

Objednavatel posudku:

BFT Management a.s. Praha
Ing. Josef Nožička, insolvenční správce
Spodní 22
625 00 Brno

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny CO bytu pro účely veřejné aukce (*zpeněžení nemovitosti z majetkové podstaty dlužníka elektronickou aukcí*)

Oceňovací předpis:

Ocenění tržní je provedeno volně dle metodiky VUT Brno , ÚSI - porovnávací metodou .

Oceněno ke dni:

17.listopadu 2015

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Holík, CSc.

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran.

V Židlochovicích, dne 17.listopadu 2015

1. NÁLEZ

1.1 Účel posudku , předmět ocenění , informace o obci a nemovitosti , princip ocenění

V souladu s objednávkou BFT management a.s. Praha , potažmo Ing. Josefa Nožičky (insolvenčního správce v Brně, doručenu mě 16.11.2015) – jsem vypracoval znalecký posudek s oceněním nemovitostí , zapsaných na LV č. 1615 a LV č. 1343 v k.ú. Hrušovany u Brna , okres Brno – venkov .

Účelem posudku je o d h a d

obvyklé ceny CO nemovitostí , zapsaných na LV č. 1615 a LV č. 1343 pro k.ú. a obec Hrušovany u Brna - **pro potřebu veřejné aukce** (zpeněžení nemovitosti z majetkové podstaty dlužníka elektronickou aukcí) . Dlužník – Michaela Kašparovská, Pohořelice, Dlouhá 51.

Předmětem ocenění je

byt č. 522/4 , 2 + 1 ve 2. NP bytového domu č. 522 a č. 523 na par.č. 2064 - na sídlišti v Hrušovanech u Brna, okres Brno - venkov (LV č. 1615) ; dále spoluvlastnický podíl na společných částech předmětného bytového domu a pozemku par.č. 2064 ve výši 644/14394 tin (LV 1343). Typ jednotky – bytový zákon.

informace o obci Hrušovany u Brna :

obec Hrušovany u B. leží 20 km jižně od Brna , má 3 412 obyvatel a katastr 909 ha. Má běžnou – spíše základní občanskou vybavenost - obchody , základní (1 – 5) a mateřskou školu , poštu , sportovní zařízení , menší polikliniku . V obci je poměrně rozšířený a relativně rozsáhlý průmysl (XELLA, Kamena, El – insta , Botex). Pracovní příležitosti v místě odpovídají lepšímu průměru kraje . Technická infrastruktura v obci kompletní , včetně plynovodu a ČOV . Dopravní spojení do Brna je jak silniční tak zejména železniční (ČD Brno – Břeclav). V posledních 15 ti letech je zde nadprůměrný zájem o výstavbu rodinných domů (ul. Sušilova, Viniční , Pod střediskem).

situování nemovitostí :

oceňovaný byt č. 522/4 se nachází v obytné zóně Hrušovan , na místním sídlišti . Toto bylo vybudováno včetně občanské vybavenosti asi kolem r. 1975 . Bytové domy převažují panelové, zejména soustavy TO6 PSB. Bytové domy na sídlišti byly v posledních cca 5 ti letech podstatně revitalizovány s kvalitním zateplením , opravou střech , novými fasádami a balkony , částečnou opravou TZB .

Přístup do sídliště je vnitro sídlištními komunikacemi z Komenského ulice . Tyto též slouží i k parkování aut. Zelené zatravněné plochy jsou převážně majetkem obce Hrušovany .

Bytový dům č. 522 a č. 523 (má 2 vchody) je postaven na pozemku par.č. 2064 – zastavěná plocha o výměře 429m2 . Tento pozemek je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek .

Zeleň před domy je obecní - Obec Hrušovany u B.. Nedaleko bytového domu č. 522-523 jsou hromadné garáže pro osobní auta .

Přesná poloha bytového domu je patrna z přílohy P1 tj. z kopie katastrální mapy . Vstupní průčelí domu je orientováno na sever (k Vojkovicím) ; oceňovaný byt č. 522/4 je ve 2. nadzemním podlaží . Vzhled bytového domu a interiéru oceňovaného bytu (2 + 1) je na fotodokumentaci v příloze P2 .

informace o stavbách a nemovitostech :

bytový dům č. 522 , č. 523 je typová panelová stavba pocházející asi z r. 1975 . Jde o konstrukční systém stěnový , nosný systém příčný - s modulem 3,6m . Objekt má suterén a 4 nadzemní podlaží , střecha je plochá . V každém vchodu je 12 bytů (dům má celkem tedy 24 bytů) , na podlaží jsou vždy 3 byty (nejvíce 2 + 1) . Vzhled domu a interiéru bytu je na foto 1 až 6 (příloha P2 posudku) . Informace o bytu – jednotce č. 522/4 viz příloha P3 – výpis z LV č. 1615 .

Základy objektu tvoří betonové základ. pasy , stěny domu jsou železobetonové sendvičové v tl. 260mm s nově přidaným zateplením (tl. 120mm PE – KZS) . Stropy tvoří železobetonové stropní panely , střecha jednoplášťová plochá s povlakovou střešní krytinou (nově ošetřeno v rámci revitalizace) , klempířina je v pozinku . Okna jsou nová kvalitní plastová včetně vstupu , omítka je nová systémová na zateplení KZS . Vytápění domu je centrální včetně dodávky teplé vody (společná kotelna byla modernizovaná) , elektroinstalace je 230/400 V, zdravotnická je modernizována . Vnitřní schodiště je železobetonové s povrchem z terasa .

Vlastní oceňovaný byt 2 + 1 (2. NP) má původní dveře plné i prosklené , podlaha betonová s PVC a v menší míře keramická dlažba . Radiátory jsou článkové litinové , bytové jádro umakartové s částečnými obklady stěn . V kuchyni je zánovní elektrický sporák s odsavačem par, v koupelně zánovní vana s obkladem stěn (koupelna a WC mají jeden vstup z předsíně) . V rámci revitalizace bytového domu byly zřízeny balkony na jih . Vnitřní omítky jsou hladké tenkovrstvé .

Dispozičně bytový dům obsahuje celkem : 24 bytů

V suterénu budovy jsou větší sklepní místnosti jednotlivých bytů , bývalá kočárkárna a prádelna .

Vlastní oceňovaný byt 2 + 1 (2. NP) dispozičně obsahuje :

chodba , kuchyně , 2 pokoje , šatna , koupelna s WC , spížní skříň , balkon na jih. V suterénu je sklepní místnost (7,8m²) .

podlahové plochy : (celkem 67,56m²)

- vlastní jednotka (byt) 56,61m²
- balkon 3,15m²
- sklepní místnost v suterénu 7,80m²

Celkově

jde o standardně revitalizovaný bytový panelový dům s 24 byty, údržba domu je běžná . Vlastní byt 2 + 1 je běžně vybavený , bez zásadní - větší modernizace , průměrně až běžně udržovaný .

Princip ocenění (volně dle metodiky VUT Brno , ÚSI) :

1. cena porovnávací Cp - bude odhadnuta metodou porovnávací (komparační) - podrobně viz část 2. - znaleckého posudku . V principu jde o vyhodnocení nedávno uskutečněných

prodejů (cen realizovaných = sjednaných) či cen nabízených obdobných nemovitostí . Tyto nemovitosti bývají srovnatelné svým charakterem , účelem užití , velikostí, polohou - lokalitou, stavem .

Metoda porovnávací resp. Cp má rozhodující vliv na odhad ceny obvyklé - CO ! V konkrétním případě jde o 2 obdobné starší sídlištní byty 2 + 1 , stáří kolem 40 ti roků přímo v Hrušovanech , a 1 novější byt 2 + 1 v Hrušovanech . Jejich aktuální tržní cena se nyní pohybuje v rozmezí 1,1 až 1,4mil . Kč (starší panelové byty se standardní revitalizací budovy, s nižší rekonstrukcí vlastních bytů) . Směrem k Brnu se jejich tržní cena obdobných bytů zvyšuje , např. v Rajhradě jsou tyto byty nabízeny za cca 1,5 mil. Kč , v Modřicích dokonce za 1,8 mil Kč.

2. Cena výnosová Cv - se neuplatní , neboť obdobné nemovitosti se v dané lokalitě běžně nepronajímají (není potřebná databáze tržního nájemného) .

Reprodukční cena za 1m2 podlahové plochy bytových domů se v této lokalitě pohybuje kolem 30. 000,- Kč.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Hrušovany u Brna, a to - list vlastnictví č. 1615 a LV 1343 , vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jm kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov dne 14.10.2015 - dálkovým přístupem (podklad od objednatele posudku). Příloha P3 .
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Hrušovany , sídliště v měřítku 1 : 1 000. Příloha P1 .
- Fotodokumentace bytového domu a bytu č. 522/4 in situ , foto č. 1 až 6. Příloha P2 .
- Výkresová dokumentace: nebyla znalci k dispozici
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 31.1.2015 (za přítomnosti a údajů p. Jelínkové z Hrušovan u B. a Lucie Helmové z RK) + aktualizace 17.11.2015 .

1.3 Vlastnické vztahy

Byt č. 522/4 včetně spoluvlastn. podílu na společných částech budovy a pozemku par.č. 2064 (LV 1615 a 1343) – vlastník , **Michaela Kašparovská** , Pohořelice, Dlouhá 51 .

* OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA :

- zástavní právo smluvní pro Wustenrot hypoteční banka a.s. Praha
- obdobně z.p. s. pro Hypoteční banku a.s. Praha
- obdobně z.p. s. pro Wolfschutz Vladimír , Židlochovice 610
- rozhodnutí o úpadku (insolvenční správce Ing. Josef Nožička)
- usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně
- vše podrobně viz výpis z LV č. 1615 , příloha P3 posudku .

2. OBVYKLÁ CENA CO

Cena obvyklá CO je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb (též viz §2 , z.č. 526/90 a 403/09 o cenách). Zjednodušeně řečeno - je to cena , která je dosahována při standardních převodech nemovitostí v tuzemsku. Zohledňuje vlivy trhu, ale abstrahuje extrémy (aritmetický průměr tržních cen). Lze ji stanovit pouze analýzou trhu , resp. na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi - na konkrétní oceňovanou nemovitost.

O b e c n ě se odhad ceny obvyklé CO , provádí pomocí - metody nákladové (CČ), výnosové (Cv) a porovnávací (Cp) :

a) nákladový způsob (§ 5 zákona , věcná hodnota nemovitostí CČ = cena časová)

Věcná hodnota nemovitostí sestává z věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků .

* Věcná hodnota stavby – jde o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční cena stavby) , snížených o opotřebení . $CČ = RC - Z = CN/kp - Z = CÚ/kp$, resp. nyní nově , kdy $pp = It \times Ip$ (např. s pomocí ukazatelů URS , RTS , položk. rozpočtu , ceny zjištěné CÚ bez kp , resp. **bez pp**) - $CČ = CÚ/pp$.

* Hodnota pozemků – oceňují se prakticky pouze stavební pozemky a pozemky tvořící se stavebními jeden funkční celek . Nejčastější metody zjištění ceny pozemků – je to metoda porovnávací , indexová a dle cenových map .

b) výnosový způsob (§ 6 zákona , výnosová hodnota nemovitostí Cv)

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem) . Vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti , tj. staveb i pozemku . Znalec ji zjišťuje jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistiť.

Výnosová hodnota nemovitosti Cv se stanovuje jednoduchou kapitalizací dosažitelného ročního čistého výnosu Z příslušnou úrokovou mírou kapitalizace u , tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu ; $Cv = z / u$. Výdaje u běžných nemovitostí se pohybují v rozmezí 30 – 40 % hrubého příjmu = nájmu . Úroková (kapitalizační míra) obecně sestává z míry návratnosti , míry inflace , míry rizik a míry ekonomické životnosti .

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona , srovnávací hodnota nemovitostí Cp)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných – realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí. Též porovnáním s upravenými cenami nabídkovými = požadovanými (viz realitní servery , časopisy) . Srovnávací hodnota nemovitostí je nejdůležitější cenou , neboť je v ní promítnut reálný trh s nemovitostmi (analýza trhu) . Ve srovnávací hodnotě je nutno též zohlednit existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí .

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU - Cp :

2.1 srovn. objekt 1 - byt 2+1, Hrušovany, sídl. (Bradáč R.)

2.1.1 Charakteristika stavby

Lokalita:	Hrušovany sídliště
Místnosti:	2 + 1
Příslušenství:	standardní, běžné
Stáří:	40
Jiné:	byt ve 2. NP

2.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.02
5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	1.02
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.0404

2.1.3 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.200.000,-
Pramen zjištění ceny: databáze znalce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.200.000,-

2.2 srovn. objekt 2 - byt 2+1, Hrušovany sídl. (Mátlovi)

2.2.1 Charakteristika stavby

Lokalita:	Hrušovany, sídliště
Místnosti:	2 + 1
Příslušenství:	původní standardní
Stáří:	40
Jiné:	běžný panel. byt v přízemí

2.2.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.98
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	0.98

5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	0.99
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.9508

2.2.3 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.200.000,-
Pramen zjištění ceny: datab. znalce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.140.000,-

2.3 srov. objekt 3 - byt 2+kk, Hrušovany (RK IDNES)

2.3.1 Charakteristika stavby

Lokalita:	Hrušovany u B.,klidná část
Místnosti:	2 + kk
Příslušenství:	lepší standard
Stáří:	5 r.
Jiné:	cihlová stavba

2.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.02
2.	K2 - velikost	0.98
3.	K3 - příslušenství	1.02
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.02
5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	1.02
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.06078

2.3.3 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.390.000,-
Pramen zjištění ceny: RK IDNES		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.320.500,-

2.4 OCEŇOVANÝ BYT 2 + 1 č. 522/4 , Hrušovany sídl.

2.4.1 Charakteristika stavby

Lokalita:	Hrušovany sídliště
Místnosti:	2 + 1
Příslušenství:	původní, běžný standard

Stáří: 40
Jiné: nová okna , zateplení + fasáda

2.4.2 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceňovaného obj. Kč
1	1200000	1.040	1153403
2	1140000	0.951	1198990
3	1320500	1.061	1244815
<i>Celk.prům.</i>			1199069
Minimum			1153403
Maximum			1244815

2.4.3 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):

Minimální cena objektu	= Kč	1.153.400,-
<i>Průměrná cena objektu</i>	= Kč	1.199.100,-
Maximální cena objektu	= Kč	1.244.800,-

Cena objektu stanovená cenovým porovnáním C_p :

$C_p = \text{průměrná} - (0,15 \times (\text{maximální} - \text{minimální}))$ = Kč 1.185.400,-

OCEŇOVANÝ BYT 2 + 1 č. 522/4 , Hrušovany sídl. Cena C_p celkem Kč 1.185.400,-

3. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY CO :

1) Cena zjištěná porovnávacím způsobem **Cp** **Kč** **1.185.400,-**

Obvyklá cena CO (tržní hodnota) *podle odborného odhadu* **Kč** **1. 200. 000,-**

Slovy: jedenmiliondvěstětisíckorunčeských

- | | |
|--|--|
| ➤ <i>Míra kupního zájmu :</i> | nabídka odpovídá v místě poptávce |
| ➤ <i>Prodejnost :</i> | průměrná |
| ➤ <i>Omezení vlastnického práva :</i> | viz část „C“ , LV 1615 – zástavní právo smluvní, podrobně viz příloha P3 |
| ➤ <i>Práva a závady spojené s nemovitostmi :</i> | neoznámeny , nezjištěny |
| ➤ <i>Celkové hodnocení nemovitosti :</i> | průměrná nemovitost , běžně prodejná a zpeněžitelná; negativní vliv – připravovaná veřejná aukce bytu č. 522/4 |

V Židlochovicích, dne 17.listopadu 2015

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 17.8.1979, č.j. 3974/79, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2263. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Holík, CSc.

PŘÍLOHY POSUDKU :

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY 1 : 1 000

P1

HRUŠOVANY U BRNA - SÍDLIŠTĚ

bytový dům č. 522-523 na pozemku par.č. 2064 ; **byt č. 522/4** 2 + 1



Foto 1 : pohled – vstupní, severní průčelí bytového domu č. 522; oceňovaný byt je ve 2.NP – vlevo od vstupní sekce



Foto 2 : pohled - jižní průčelí bytového dom č. 522 . Byt je ve 2. NP – vpravo .



Foto 3 : ložnice bytu č. 522/4 (na sever)



Foto 4 : obývací pokoj bytu č. 522/4 (na jih)

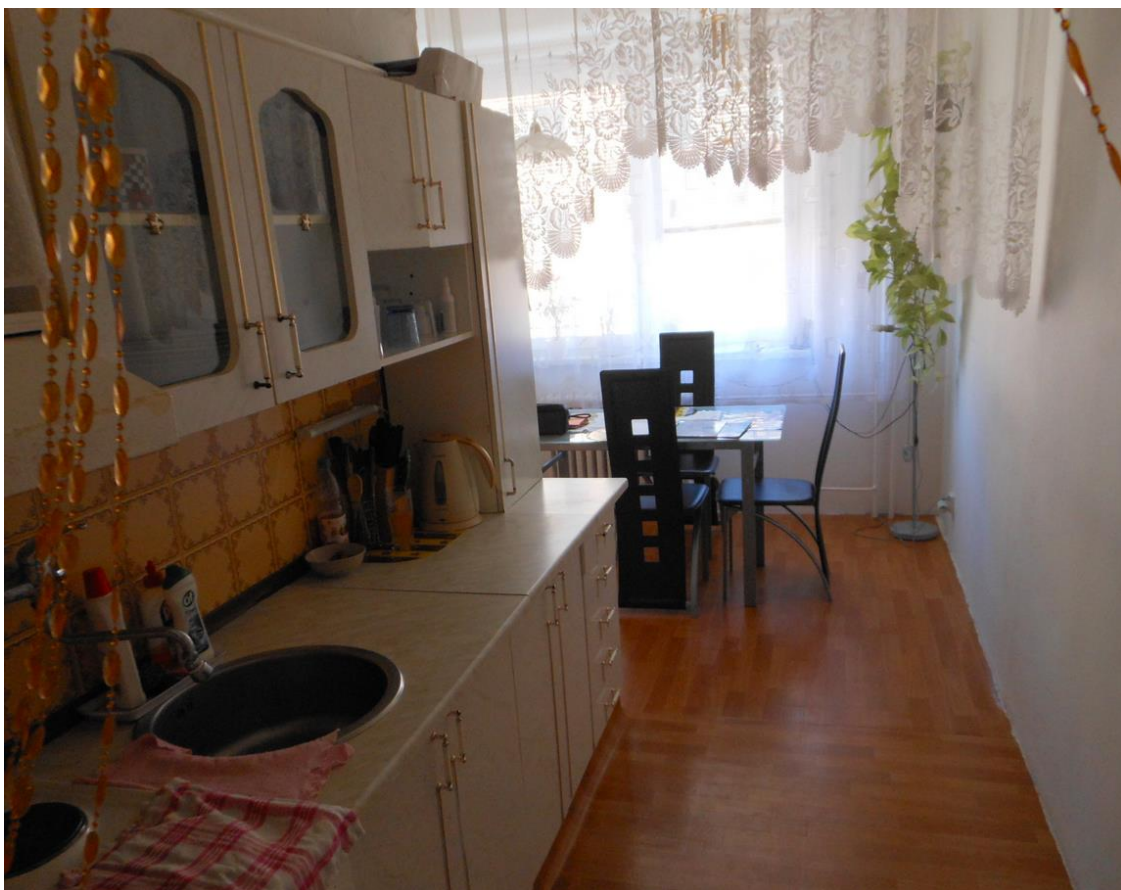


Foto 5 : kuchyně bytu - na sever



Foto 6 : koupelna bytu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2015 12:55:02
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2015 12:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583081 Hrušovany u Brna

Kat.území: 648833 Hrušovany u Brna

List vlastnictví: 1615

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

V-2398/2012-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: Ing.Josef Nožička

Kašparovská Michaela, Dlouhá 51, 69123 Pohořelice,
RČ/IČO: 765803/3801

Z-3608/2015-703

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 33INS-3552/2015 -
A-12 ze dne 06.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.03.2015. Zápis proveden dne
10.03.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3608/2015-703

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2011.

V-10910/2011-703

Pro: Kašparovská Michaela, Dlouhá 51, 69123 Pohořelice

RČ/IČO: 765803/3801

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.10.2015 13:11:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2