

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4541 – 122 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- bytové jednotky č. 906/8 v budově č.p. 906, 907, 908 na pozemcích p.č. 2445/1, 2446/1, 2447/1, vč. příslušenství a vč. podílu ve výši 50338/159084 na společných částech budovy č.p. 906, 907, 908
 - spoluvlastnického podílu ve výši 2519/79542 na pozemcích p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2, 2781/3
- vše při ul. Dědická 2, v k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský**

Vlastník nemovitostí:

HITOP TRADE s.r.o.

IČ: 27676471

Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník

insolvenční správce, IČ: 46269291

Stará Osada, 615 00 Brno

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení**

Vypracoval:

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

V Brně dne 18.5.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.

vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27676471, a to ke dni provedení místního šetření 2.5.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z KN, LV č. 3250 pro k.ú. Slatina, obec Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 11.3.2012
- b) Výpis z KN, LV č. 2504 pro k.ú. Slatina, obec Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 11.3.2012
- c) Výpis z KN, LV č. 4829 pro k.ú. Slatina, obec Brno, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 11.3.2012
- d) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti, zdroj. www.cuzk.cz
- e) Místní šetření provedené dne 2.5.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o. za účasti nájemce předmětného bytu paní Mikulové s dcerou
- f) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- g) Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna platná ke dni zpracování znaleckého posudku
- h) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- i) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: HITOP TRADE s.r.o., IČ: 27676471
Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Nemovitosti na LV č. 3250 pro k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský:

- bytová jednotka č. 906/8 v domě č.p. 906, 907, 908 na p.č. 2445/1, 2446/1, 2447/1, vč. podílu na společných částech domu č.p. 906, 907, 908 ve výši 5038/159084

Nemovitosti na LV č. 4829 pro k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský:

- spoluvlastnický podíl ve výši 2519/79542 na pozemcích p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2, 2781/3

Pozn.: Objekt č.p. 906, 907, 908 (bytový dům) je evidován v KN na LV č. 2504 pro k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský. Pozemky p.č. 2445/1, 2446/1, 2447/1 jsou evidovány v KN na LV č. 5012 pro k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský, přičemž spol. HITOP TRADE s.r.o. nemá na žádném z těchto pozemků, na kterých se nachází předmětný bytový dům, příslušný podíl a nejsou tedy ani předmětem tohoto ocenění. Pokud jde o pozemky p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2, 2781/3, tak se jedná o malé pozemky o výměře každý 4 m², které jsou zastavěny dodatečně přistavěnými lodžiemi (viz. náhled katastrální mapy).

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 906/8 nacházející se v domě č.p. 906, 907, 908 situovaném na pozemku p.č. 2445/1, 2446/1, 2447/1, dále spoluvlastnický podíl ve výši 2519/79542 na pozemcích p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2, 2781/3 a dále příslušný podíl na společných částech bytového domu, vše v k.ú. Slatina, obec Brno.

V současné době užívá byt rodina Mikulových, přičemž bližší podrobnosti o tom, na základě jakého právního podkladu je byt užíván, nejsou zpracovateli známy.

Při místním šetření byla provedena prohlídka interiéru i exteriéru a zaměření předmětné nemovitosti a dále byly přítomnými sděleny některé informace ohledně stáří nemovitostí a provedeným rekonstrukcím. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

Brno je největším centrem Jihomoravského kraje s více než 370 tisíci obyvateli a s kompletní nabídkou občanské vybavenosti. Městská část Slatina se rozkládá na východním okraji města Brna. Přestože má Slatina městský charakter, má dosud stále velice dobře zachované původní vesnické jádro, nacházející se přibližně uprostřed území městské části. Jižně od původní vesnice se rozkládá řadová rodinná zástavba vzniklá převážně v dobách První republiky. Naopak severně od vesnické zástavby se jižně od silnice v Hvězdoslavově ulici rozkládá zdejší panelové sídliště, na západě sousedící se skupinou činžovních domů. Severně od Hvězdoslavovy ulice se nachází přibližně kosočtvercový obytný komplex tzv. Nové čtvrti, na západě a východě sousedící s průmyslovými areály. Při Hvězdoslavově ulici se nachází také areál zdejší trolejbusové a autobusové vozovny. Jihem území městské části prochází od jihovýchodu k západu Vlárská železniční trať, na níž se zde nachází nádraží. Podél trati a Řípské ulice se rozkládá velká průmyslová oblast. Jihem území městské části prochází dálnice D1. Přímo v MČ se nachází 3 supermarkety. MČ je obsluhována městskou trolejbusovou a autobusovou hromadnou dopravou. Volné plochy zaujímají především komunikace, zatravněné plochy a další městská zeleň

Možnost parkování, i když kapacitně poměrně omezené, je na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v okolí domu. Nemovitost je situována v sídlištní zástavbě, při ul. Dědická, kde okolní zástavba je tvořena převážně dalšími stejnými nebo velmi obdobnými panelovými bytovými domy.

Přístup k objektu č.p. 906, 907, 908 je ze silnice a chodníku ul. Dědická na p.č. 2881/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace) a dále přes chodník na pozemku p.č. 2445/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace), oba ve vlastnictví Statutárního města

Brna. Přístup i příjezd k bytovému domu je tak po technické i právní stránce zajištěný.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 3250 (bytová jednotka č. 906/8) pro k.ú. Slatina jsou v části C zapsána následující omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní ve výši 1.200.000,- Kč ve prospěch Ing. Mgr. Michal Veselý, Brno-Kníničky, právní účinky vkladu práva ke dni 17.4.2009
- zástavní právo smluvní ve výši 3.500.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 5.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2034 ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., Brno, právní účinky vkladu práva ke dni 25.8.2011

Výše uvedená omezení vlastnického práva nejsou vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněna. Věcná břemena, restituční nároky ani jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna. Na LV č. 2504 a Lv č. 4829 není žádné omezení vlastnického práva zapsáno.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy bez rizika záplav.

Příslušenství oceňované bytové jednotky tvoří lodžie a běžná dřevěná sklepní kóje. Příslušenství bytového domu tvoří běžné venkovní úpravy, jako jsou přípojky IS a okapový chodník. Jedná se o běžný, resp. nejnutnější rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

3. Popis oceňované nemovitosti :

3.1. Bytová jednotka

Počet PP/NP/podkroví:	1 / 4 / 0 V 1.PP se nachází vstupní chodba ze zadní strany domu, schodiště, HUV, HUP, komora a sklepní kóje k jednotlivým bytům v domě. V nadzemních podlažích se pak nachází již výhradně bytové jednotky (celkem 8 b.j. v jednom vchodě, tj. celkem 32 v domě).		
Podlaží:	4.NP		
Orientace oken:	SV a JZ		
Započitatelná plocha (m ²):	56,02 (plocha lodžie a sklepní kóje je zohledněna koeficientem 0,5)		
Stáří domu/b.j.:	33 / 33 výstavba v roce 1979	Rozestavěnost bytu v %:	100
Rekonstrukce domu (rok, úpravy):	2007 – zateplení fasády (kontaktní zateplovací systém), nové lodžie, osazené nové vchodové dveře, stoupací potrubí (voda). Oprava střechy je dle zjištění prováděna průběžně.		
Rekonstrukce bytové jed. (rok, úpravy):	2003 – osazen nový WC kombi a umyvadlo, 2007 – výměna oken. Jinak nebyla v bytě za současného uživatele provedena žádná jiná rekonstrukce nebo modernizace.		
Technický stav, závady:	Technický stav nemovitosti je dobrý, zcela úměrný svému stáří. Žádné závady bránící užívání domu nebo bytu nebyly zjištěny. Vlivem umístění bytu v posledním podlaží přímo pod střechou byly na stropě zjištěny projevy související se zátekem		

	dešťové vody. Morální opotřebením bytu je již na vyšší úrovni, s vhodností provést rekonstrukci alespoň koupelnového jádra a kuchyně.
<i>Napojení instalací:</i>	elektroinstalace, kanalizace, voda, plyn, teplo
<i>Dispoziční řešení:</i>	Bytová jednotka je velikosti 2+1 a sestává z chodby, na jejíž pravé straně je vpravo vstup na WC průchozího dále do koupelny a dále se vpravo nachází kuchyně. Vlevo chodby je postupně vstup do studentského pokoje a také do ložnice, odkud je přístupná lodžie. K bytu náleží sklepni kóje situovaná v 1.PP domu.
KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ:	
DŮM	
<i>základy:</i>	běžné základové pasy vč. izolace proti zemní vlhkosti
<i>svislé konstrukce:</i>	ŽB panelové
<i>stropy:</i>	ŽB panelové, rovné podhledy
<i>krov, střecha:</i>	střecha plochá
<i>střešní krytina:</i>	živičná svařovaná
<i>klempířské konstrukce</i>	úplné, pozinkovaný plech
<i>bleskosvod:</i>	ano
<i>schodiště:</i>	železobetonové s teraco úpravou, podesty kryté teraco dlažbou
<i>povrchy vnější:</i>	kontaktní zateplovací systém s tenkovrstvou omítkou
BYTOVÁ JEDNOTKA	
<i>okna:</i>	plastová vč. žaluzií
<i>dveře:</i>	dřevěné plné i prosklené do ocelových zárubní, v koupelnovém jádru umakartové
<i>příčky, byt. jádra:</i>	panelové, bytové jádro umakartové
<i>povrchy vnitřní:</i>	vápenné omítky, keramický obklad v kuchyni u KL, umakart
<i>podlahy obyt. m.:</i>	PVC (lino), v ložnici navíc volně ložený koberec
<i>podlahy ostatní:</i>	PVC (lino), pod KL keramická dlažba, ve sklepní a na lodžii beton
<i>vytápění:</i>	dálkové teplovodní (plynová kotelná před domem), litinové žebrové radiátory
<i>ohřev TUV:</i>	dálkový
<i>rozvod plynu:</i>	ano (k plynovému sporáku)
<i>zařiz. př.:</i>	vana, umyvadlo, WC kombi
<i>vyb.kuch.:</i>	kuchyňská linka s dřezem, plynový sporák, odvětrání do instalačního jádra
<i>ostatní (EVS, ...):</i>	domácí telefon, vestavěná skříň, spíž v kuchyni, odvětrání koupelnového jádra

Výměra podlahové plochy bytové jednotky:

název místnosti	výpočet plochy	výměra [m ²]	Kz	započítatelná plocha -celkem [m ²]
předsíň (vč. vestavěné skříně)	3,46*2,43	8,41	1,00	8,41
WC	0,83*1,18	0,98	1,00	0,98
koupelna	1,60*1,60	2,56	1,00	2,56
ložnice	3,49*3,45	12,04	1,00	12,04
kuchyně (vč. spíže)	(1,79*2,47)+(2,27*3,45)	12,25	1,00	12,25
pokoj	3,46*4,60	15,92	1,00	15,92
lodžie	1,39*3,42	4,75	0,30	1,43
sklepní kóje	2,96	2,96	0,50	1,48
CELKEM		59,87		55,07

Pozn.1: Výše v tabulce uvedená podlahová plocha bytové jednotky vč. lodžie vychází ze skutečného zaměření nemovitosti při místním šetření. Pokud jde o sklepní kóji, tato nebyla při místním šetření zpřístupněna, její velikost je uvažována znalostí ostatních bytových domů, resp. bytu v dané lokalitě.

Pozn.2: Výsledná započitatelná plocha posuzované nemovitosti je upravena tzv. koeficienty započitatelnosti, které vyjadřují, resp. zohledňují skutečné využití jednotlivých prostor. Tyto koeficienty nejsou totožné s koeficienty uvedenými v platném oceňovacím předpise (vyhláška MF ČR), ve kterém je použití či nepoužití příslušných redukčních koeficientů včetně jejich výše taxativně stanoveno.

3.2. Podíl na pozemcích :

Předmětem ocenění je dále podíl na pozemcích. Jedná se o šest pozemků, a to o pozemek p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2 a 2781/3. Všechny pozemky jsou totožně zastavěny dodatečně zbudovanými (přistavěnými) lodžiemi a jsou rovinatého charakteru.

Výčet pozemků:

Popis	Parc. č.	Výměra [m ²]	Podíl
Ostatní plocha, jiná plocha	2773/2	4	2519/79542
Ostatní plocha, jiná plocha	2779/2	4	2519/79542
Ostatní plocha, jiná plocha	2780/2	4	2519/79542
Ostatní plocha, jiná plocha	2780/3	4	2519/79542
Ostatní plocha, jiná plocha	2781/2	4	2519/79542
Ostatní plocha, jiná plocha	2781/3	4	2519/79542

Podíly na pozemcích jsou v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové jsou zahrnuty do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

C. P O S U D E K:

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 2.5.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "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."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m^2]
- obestavěný prostor [m^3]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m^2]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m^2 pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční

náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena pouze hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu), na jejímž základě bude stanoven výsledný návrh obvyklé ceny. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány, ale i takových, které jsou v současné době nabízeny realitními kancelářemi. Jedná se o do značné míry obdobné nemovitosti situované ve stejné, nebo alespoň typově srovnatelných lokalitách v rámci okrajových městských částech Brna.

Současné nabídky RK:



Nemovitost č. 1: Prodej družstevního panelového bytu v 2+1 Brno - Slatina, ul. Mikulčická, celková plocha cca 55 m², ve 2. patře, s možností převodu do OV po doplacení úvěru na revitalizaci. Samostatné vstupy do pokojů, samostatná koupelna s vanou a zasklená lodžie. Kuchyň je s původní linkou a umakartovým jádrem. Dům je po revitalizaci – nová zateplená fasáda, nová střecha, nová plastová okna, nové vstupy do domu. Nabídková cena RK činí 1.500.000,- Kč, tj. 27.273,- Kč/m² nijak nekorigované užité plochy.



Nemovitost č. 2: Nabídka prodeje cihlového bytu v OV 2+1, Brno – Slatina, ul. Langrova, 59 m², balkon, 3.p. / 4, bez výtahu. Jedná se o slunný byt v cihlovém domě s orientací na jihovýchod a severozápad. Dům je částečně zateplen; nová střecha a stupačky; v domě je kočárkárna. Dispozice bytu: (pokoje 19 – 15 m²; kuchyň 9 m²; předsíň 6,2 m²; komora 1,5 m²; koupelna s vanou 2,8 m²; samostatné WC; balkon 3 m²). K bytu náleží zděný sklep 4 m². Zděné jádro; kuchyňská linka, kombinovaný plynový sporák, digestoř; v předsíni vestavěná skříň; v pokojích parkety, jinak PVC; keramické a dřevěné obklady; jinak je byt v původním udržovaném provedení. Vytápění zajišťuje společný plynový kotel v domě. Nabídková cena RK činí 1.800.000,- Kč, tj. 30.508,- Kč/m² nijak nekorigované užité plochy.

V minulosti realizované ceny – skutečné prodeje:



Nemovitost č. 3: Bytová jednotka 3+1 při ulici Langerova 1a, Brno – Slatina. Dům je zděné konstrukce, dům i byt téměř v původním stavu. Z rekonstrukcí v bytě proběhla pouze pokládka nové podlahy v kuchyni a hale. Stavebně technický stav bytu je dobrý a je prováděna běžná údržba. Bytová jednotka je situována ve 3.NP a má dispozici 3+1, byt sestává ze vstupní haly, která zpřístupňuje postupně po levé straně WC, koupelnu, kuchyni, naproti vstupu je obývací pokoj s balkónem a po levé straně je další ložnice. Ve vstupní hale jsou umístěny vestavěné skříně. Sklep (sklepní místnost) je situován v 1.PP. Bytový dům zděné konstrukce o dvou vchodech a dvou číslech popisných a orientačních má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, zastřešen je plochou střechou bez možnosti zřídit podkroví. Stavebně technický stav domu je dobrý a je prováděna běžná údržba. Z rekonstrukcí na domě provedeno pouze zateplení štítové stěny domu, nové vstupní dveře do domu a oprava střechy. Dům byl postaven v roce 1978. Bytový dům je situován na pozemcích ve vlastnictví České republiky. Užité plocha bytu činí 71,65 m², plocha balkónu činí 2,91 m² a plocha sklepa činí 4,67 m². Započitatelná plocha bytu činí 74,86 m². Prodejní cena v únoru 2011 činila 2.400.000,- Kč, tj. 32.060,- Kč/m² započitatelné plochy bytu.



Nemovitost č. 4: Bytová jednotka o velikosti 2+1 na ulici Nezvalova 4 v Brně-Lesná. Bytový dům z roku 1965 je nepodsklpepený a má 9 nadzemních podlaží. Byt je umístěn ve 2.NP. Bytový dům je po revitalizaci z roku 2006 (stupačky, střecha, lodžie, fasáda, zateplení), byt kromě sprchového koutu z roku 2009 a dlažby na WC z roku 2006 je v původním stavu včetně původních dřevěných oken a umakartového bytového jádra. Započitatelná podlahová plocha bytu činí 56,02 m². Prodejní cena činila v červnu 2011 částku 1.650.000,- Kč, tj. 29.454,- Kč/m² užité plochy bytu.

Nemovitost č. 5:

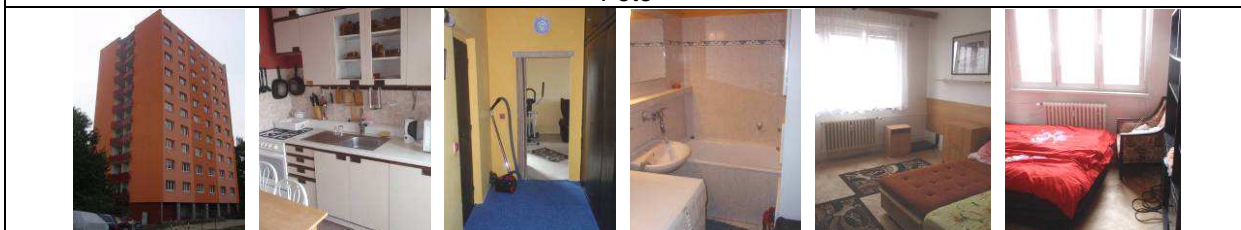
Typ	Byt – panelový dům	Velikost	3+1
Lokalita	Brno-Židenice, ulice Potácelova	Prodejní cena	2.000.000,- Kč
Pozemek (m ²)	Podíl na pozemcích ve výši 67/2679	Započitatelná plocha bytu (m ²)	66,69

Popis:

Bytová jednotka o velikosti 3+1 situovaná v 10.NP v bytovém domě č.p. 3851 na pozemku p.č. 4264, na ulici Potácelova č.or.81, v k.ú. Židenice, obec Brno, Jihomoravský kraj, včetně podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 4234 ve výši 67/2679. Bytová jednotka je umístěna v nepodsklepeném panelovém bytovém domě s jedenácti nadzemními podlažími a s plochou střechou. Společné části domu tvoří kočárkárna, sušárna, prádelna a společné chodby. Bytová jednotka: vnitřní omítky jsou vápenné hladké, keramický obklad je proveden v koupelně, na WC a u kuchyňské linky. Bytové jádro (koupelna a WC) je panelové, stejně jako všechny vnitřní příčky v bytě. Podlaha v obytných místnostech je tvořena vlasy, případně vlasy s kobercem, v ostatních místnostech je PVC, případně s kobercem nebo keramická dlažba. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody jsou centrální, v bytě osazeny radiátory. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do ocelových zárubní nebo dveře zahrnovací. V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem a plynový sporák. V koupelně je vana a umyvadlo, na WC je splachovací záchod. Proveden je rozvod plynu, el.energie, vody a kanalizace. Byt je vybaven zvonkovým telefonem, rozvody společné televizní antény, kabelové TV a internetu. Orientace oken je na J a Z. Dispozice: chodba, kuchyně s lodží, tři pokoje, WC, koupelna a šatna. K bytové jednotce patří sklepní kóje v 1.NP domu. V bytové jednotce byly v roce 2001 provedeny nové rozvody v plastu, nové obklady a dlažba v koupelně a na WC, nové zařizovací předměty v koupelně a na WC, nový obklad v kuchyni, kuchyňská linka, zazdění dveří vedoucí z kuchyně do koupelny a v roce 2010 byly provedeny plastové okna a osazeny nové vstupní dveře. Obytná plocha bytu 65,23 m², sklepní kóje 1,32 m² a lodžie 2,65 m². Započitatelná plocha bytu činí 66,69 m² (plocha sklepní kóje je zohledněna koeficientem 0,5, plocha lodžie koef. 0,3). Bytový dům je tvořen 1 vchodem s vlastním číslem popisným a orientačním, dům situován na vlastním pozemku. 1.NP domu slouží jako podlaží technické a jsou zde umístěny společné prostory a sklepní kóje jednotlivých bytů. V dalších NP jsou výhradně bytové jednotky a společné chodby. Nosná konstrukce je železobetonová panelová, vnější povrch tvoří tepelná izolace s fasádní omítkou. Střecha je plochá, žlaby a svody z plechu pozinkovaného. Bytový dům je vybaven výtahem. Schodiště s povrchem z litého terasu. Bytový dům byl kolaudován v roce 1963. V roce 2006 proveden nový výtah, v období 2010 – 2011 provedena nová fasádní omítky včetně zateplení, bleskosvodu, nové dlažby a zábradlí u lodžie. Průběžně je opravována střecha. Plánovány jsou nové rozvody v domě a nový vstupní portál. Prodejní cena v 7/2011 činila 2.000.000,- Kč, tj. 29.990,- Kč/m² započitatelné plochy bytu.

Príslušenství:

Sklepní kóje a lodžie.

Foto**Nemovitost č. 6:**

Typ	Byt – panelový dům	Velikost	2+1
Lokalita	Brno-Bystrc, ulice Teyschlova11	Prodejní cena	1.700.000,- Kč
Pozemek (m ²)	Podíl na pozemcích ve výši 5950/416600	Započitatelná plocha bytu (m ²)	61,25

Popis:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 situovaná ve 2.NP (ze zadní strany domu se jedná o tzv. zvýšené přízemí) v bytovém domě č.p. 1109, č.p. 1110 a č.p. 1111, na pozemcích p.č. 7962/2, p.č. 7962/4 a p.č. 7962/9, na ulici Teyschlova č.or.11, v k.ú. Bystrc, obec Brno, Jihomoravský kraj, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích p.č. 7962/2, p.č. 7962/4, p.č. 7962/9, p.č. 7967/6, p.č. 7967/10,

p.č. 7967/14 a p.č. 7969/6 ve výši 5950/416600. Bytová jednotka je umístěna v nepodsklepeném panelovém bytovém domě s devíti nadzemními podlažími a s plochou střechou. Společné části domu tvoří kočárkárna, sušárna, prádelna a společné chodby. Příslušenství bytového domu sloužící výhradně společnému užívání tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné asfaltové a betonové plochy, betonové obrubníky, opěrné betonové zdi s keramickou dlažbou a kovovým zábradlím a venkovní betonové schody s keramickou dlažbou. Bytová jednotka: Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, keramický obklad je proveden pouze u kuchyňské linky. Bytové jádro (koupelna a WC) je původní umakartové. Podlaha v obytných místnostech je z dřevotřískových desek s kobercem, v ostatních místnostech je PVC nebo keramická dlažba. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody jsou centrální. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do dřevěných obložkových zárubní nebo dveře zahrnovací. V kuchyni je kuchyňská linka s dřezem, el.varná deska, el.trouba a digestoř. V koupelně je vana a umyvadlo, na WC je splachovací záchod. Proveden je rozvod el.energie, vody a kanalizace. Byt je vybaven zvonkovým telefonem, rozvody společné televizní antény a kabelové TV. Orientace oken je na V a Z. Dispozice: Ze společné chodby domu je vstup do předsíně (chodby) bytu. Z předsíně je přístupná koupelna, WC, dva pokoje, kuchyně a šatna. Z jednoho pokoje je vstup do lodžie. K bytové jednotce patří plechová sklepní kóje v 1.NP domu. V bytové jednotce byly provedeny tyto stavební úpravy: nová plastová okna v roce 2009, částečně nové povrchy podlah a částečně nové dveře v roce 2006, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů v roce 2008, v roce 2009 byl instalován nový splachovací záchod a v roce 2006 nové umyvadlo. Obytná plocha bytu 59,55 m², sklepní kóje 1,39 m² a lodžie 3,34 m². Započitatelná plocha bytu činí 61,25 m² (plocha sklepní kóje je zohledněna koeficientem 0,5, plocha lodžie koef. 0,3). Bytový dům je tvořen 3 vchody s vlastními čísly popisnými a orientačními. 1.NP domu slouží jako podlaží technické a jsou zde umístěny společné prostory a sklepní kóje jednotlivých bytů. V dalších NP jsou výhradně bytové jednotky a společné chodby. Nosná konstrukce je železobetonová panelová, vnější povrch tvoří tepelná izolace s fasádní omítkou. Střecha je plochá, žlaby a svody z plechu pozinkovaného. Bytový dům je vybaven výtahem. Schodiště s povrchem z litého terasu. Bytový dům byl kolaudován v roce 1991. V roce 2010 byla provedena částečná rekonstrukce bytového domu zahrnující nový výtah, zateplení včetně nové fasády, nové vstupní dveře domu, okna ve společných prostorách a nové rozvody stoupacího vedení vody a kanalizace. Prodejní cena v 11/2011 činila 1.700.000,- Kč, tj. 27.755,- Kč/m² započitatelné plochy bytu.

Příslušenství:

Sklepní kóje a lodžie.

Foto



Nemovitost č. 7: Bytová jednotka 3+1, ulice Vlčnovská 12, Brno-Vinohrady, prodej v 12/2011 za 1.800.000,- Kč, tj. 27.786,- Kč/m². Podlahová plocha bytu 62,7 m², sklepní kóje 1,30 m², balkón 4,77 m². Byt zcela v původním stavu je umístěn ve 2.NP dvanáctipodlažního panelového domu s výtahem, dům je po kompletní revitalizaci.



Nemovitost č. 8: Bytová jednotka v panelovém domě 1/4/0 o velikosti 2+1 situovaná na ul. Šromova, Brno-Chrlice, obytná plocha 56,57 m², lodžie 4,23 m², sklepní kóje 2,45 m². Rekonstrukce domu: 2009 – nové rozvody stoupacího vedení vody a kanalizace, nová fasádní omítka včetně zateplení, nová střecha, nové prefabrikované lodžie, plastová okna a vstupní plastové dveře, 2010 – zateplení stropů v 1.PP. Rekonstrukce bytu: 2009 – plastová okna, 2007 – nový splachovací záchod, jinak je byt v původním stavu. Byt

se nachází ve 2.NP, orientaci oken na V a Z. Byt byl prodán v červnu 2011 za 1.500.000,- Kč, tj. 25.398,- Kč započitatelné plochy bytu.

Komentář:

Porovnávací hodnota nemovitosti je stanovena na základě výše uvedených použitých srovnávacích nemovitostí. Pro samotný výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného bytu bude po vyhodnocení výše uvedených nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované co do silných a slabých stránek uvedených níže, též se zohledněním celkové velikosti a působení majetku, dále uvažováno s jednotkovou cenou za 1 m² započitatelné plochy ve výši 29.000,- Kč. Jak bylo uvedeno výše, do započitatelné plochy je sklepní kóje uvažována s koef. 0,50 a plocha lodžie s koef. 0,30.

Výpočet – bytová jednotka:

$55,07 \text{ m}^2 \times 29.000,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{1.597.030,- \text{ Kč}}}$

2.2. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Nemovitost s možností okamžitého bezproblémového užívání
- Poměrně klidová a stabilizovaná lokalita
- Příslušenství ve formě sklepní kóje a lodžie
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitosti
- Dům po částečné rekonstrukci (zateplení, vstupní dveře)

Mezi slabé stránky patří:

- Panelová konstrukce domu
- Původní koupelnové umakartové jádro, vyšší morální opotřebení interiéru
- Omezené parkovací možnosti v těsné blízkosti domu
- Situování bytu v poslední podlaží přímo pod střechou
- Absence výtahu v domě
- Omezení vlastnického práva ve formě zástavních práv smluvních

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 1.600.000,- Kč.

Bytová jednotka č. 906/8 v budově č.p. 906, 907, 908 na pozemcích p.č. 2445/1, 2446/1, 2447/1, vč. příslušenství a vč. podílu ve výši 5038/159084 na společných částech budovy č.p. 906, 907, 908 a podílu ve výši 2519/79542 na pozemcích p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2, 2781/3, vše při ul. Dědická 2, v k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský - celkem

Obvyklá cena	1.600.000,- Kč
--------------	----------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to bytové jednotky č. 906/8 v budově č.p. 906, 907, 908 na pozemcích p.č. 2445/1, 2446/1, 2447/1, vč. příslušenství a vč. podílu ve výši 5038/159084 na společných částech budovy č.p. 906, 907, 908 a dále spoluvlastnického podílu ve výši 2519/79542 na pozemcích p.č. 2773/2, 2779/2, 2780/2, 2780/3, 2781/2, 2781/3, vše při ul. Dědická 2, v k.ú. Slatina, obec Brno, kraj Jihomoravský, odhadujeme ve výši:

1.600.000,- Kč

Slovy: jedenmillionšestsettisíc korun českých

V Brně dne 18.5.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 3250
4. Výpis z KN – LV č. 2504
5. Výpis z KN – LV č. 4829
6. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 36 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 122/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 2.5.2012

Bytový dům č.p. 906, 907, 908 a společné prostory



Foto č. 1, 2 : Pohled na objekt z přední a zadní strany – ul. Dědická



Foto č. 3 : Společné schodiště, vstup do bytu ve 4.NP

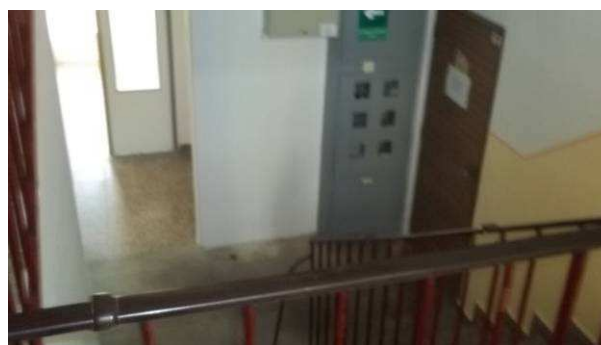


Foto č. 4 : Chodba se schodištěm v 1.NP



Foto č. 5 : Vstupní chodba domu v 1.PP

Bytová jednotka č. 906/8



Foto č. 7 : Chodba (předsíň)



Foto č. 8 : Kuchyně



Foto č. 9 : Koupelna



Foto č. 10 : WC



Foto č. 11 : Ložnice

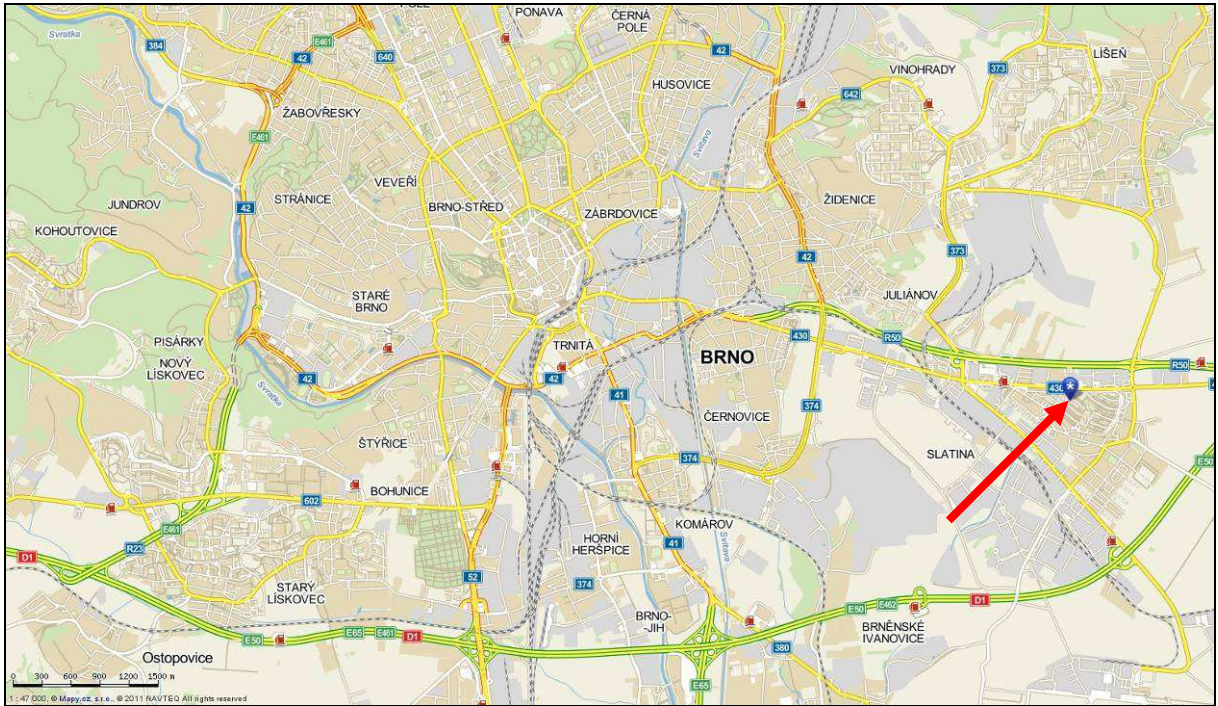


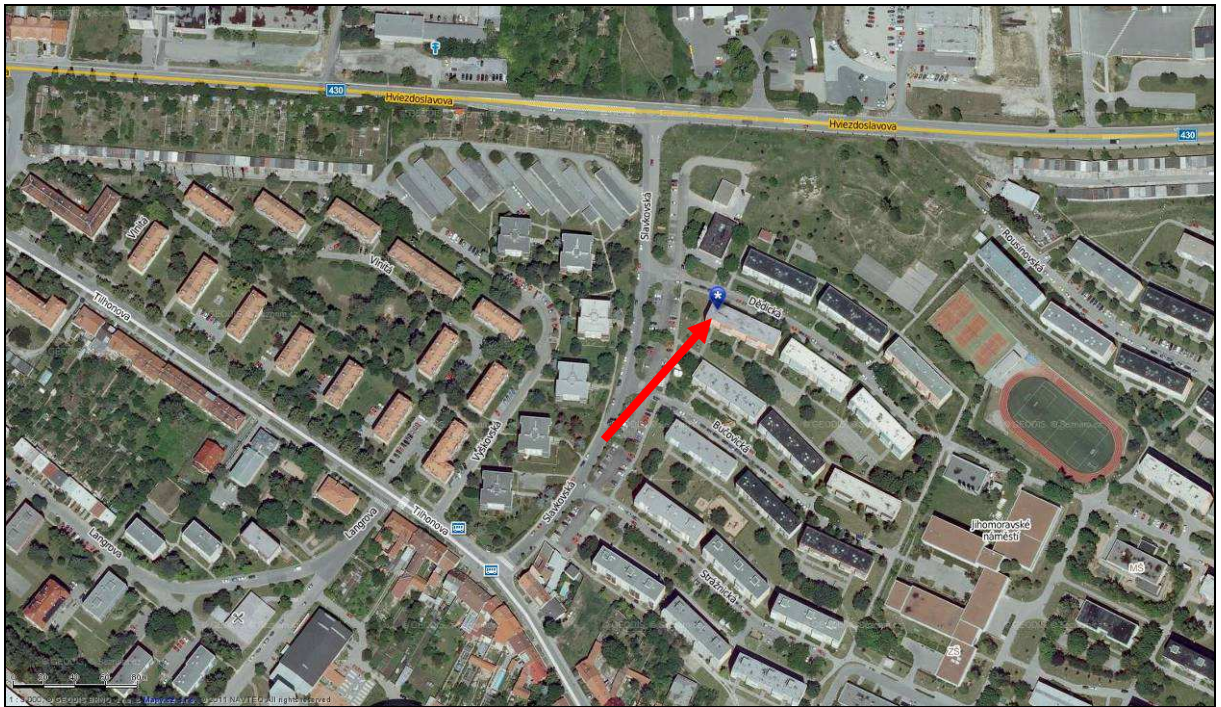
Foto č. 12: Lodžie



Foto č. 13 : Studentský pokoj

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY





Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 3250

Příloha č. 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 2504

Příloha č. 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 4829

Příloha č. 6

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY