

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 24471/2023

(označení 7673-223/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 285/22, umístěné v bytovém domě č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 2792), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 301/19917 na společných částech bytového domu č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 1415), katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno-město, pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Sp. zn. KSBR 38 INS 12692/2021

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 29.6.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 13 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 10.7.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- bytová jednotka č. 285/22, umístěná v bytovém domě č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 2792), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 301/19917 na společných částech bytového domu č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 1415), katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno-město
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2792 pro k.ú. Bohunice ze dne 2.11.2021 a informativní výpis ze dne 10.7.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 29.6.2023.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 2792 uveden:

Švamberská Božena, Meruňková 815, 66701 Židlochovice

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Švamberková Božena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Švamberková Božena
Zahájení exekuce - Švamberková Božena
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 285/22, vč. podílu na budově
Adresa nemovitosti: ul. Okrouhlá 285/6, Brno-Bohunice
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Bohunice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Brno-město, ve statutárním městě Brno, části Bohunice, při ul. Okrouhlá, poblíž Základní školy a Mateřské školy Vedlejší. Vzdálenost k zastávce MHD tramvaje „Švermova“ je cca 300 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2720/1 (pozemek je ve vlastnictví statutárního města Brno). Ve statutárním městě Brno je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 6 km.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 285/22, umístěnou v bytovém domě č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 2792), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 301/19917 na společných částech bytového domu č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 1415), katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno-město.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění ve vyhledávané lokalitě k bydlení v rámci města, s dobrou dostupností centra města

Negativa oceňované nemovité věci:

- bytová jednotka je v původním stavu, s předpokladem dalších investic na modernizaci bytové jednotky

Popis bytové jednotky č. 285/22:

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je řadový vnitřní. Stavba je panelové konstrukce, podsklepená, s osmi nadzemními podlažními, s výtahem.

Bytový dům je v užívání přes 40 let.

Oceňovaná bytová jednotka č. 285/22 se nachází v 5. NP, jedná se o byt o velikosti 1+kk.

Podlahy v obytných místnostech tvoří krytiny PVC, v ostatních místnostech je dlažba. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Okna v bytě jsou původní dřevěná. Vytápění bytu je ústřední, dálkové. Jádru je umakartové.

Bytová jednotka se nachází v původním, udržovaném stavu, s předpokladem dalších investic na postupné modernizace.

Podlahová plocha bytu činí cca 28,10 m². K bytové jednotce patří balkon 4,7 m² a sklep 2,00 m² v 1.PP.

Započitatelná plocha pro účely ocenění činí 31,45 m² (sklep a balkon jsou počítány polovinou podlahové plochy).

Byt se k datu ocenění nachází v převážně původním stavu, s předpokladem dalších investic na opravy a údržbu.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 000 tis. až 3 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m ²	redukovaná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Okrouhlá 286, Bohunice	3 250 000	0,95	30	102 917	1,00	1,00	1,00	1,00	102 917
byt č.2	Okrouhlá 372, Bohunice	3 785 000	0,95	30	119 858	0,85	1,00	1,00	1,00	101 880
byt č.3	Švermova 272, Bohunice	3 350 000	0,95	30	106 083	0,90	1,00	1,00	1,00	95 475
byt č.4	Vltavská 215, Starý Lískovec	3 099 000	1,00	30	103 300	0,80	1,00	1,00	1,00	82 640
průměrná indexovaná hodnota										95 728

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
31,45	95 728	3 010 640

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: bytové jednotky č. 2, 3 a 4 jsou v lepším stavu - index je menší než 1; ostatní jednotky jsou ve srovnatelném stavu -index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy jsou ve srovnatelném stavu - index roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází ve srovnatelných lokalitách - index je roven 1

K4 - objektivizační koeficient (balkon, lodžie, sklep, výtah): bytové jednotky mají srovnatelné příslušenství - index je roven 1

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejí. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám nemovitostí č. 1, 2 a 3, protože byly prodány v době, kdy byly ceny na maximech.

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):

3 010 640,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):

3 010 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 3 000 tis. až 3 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

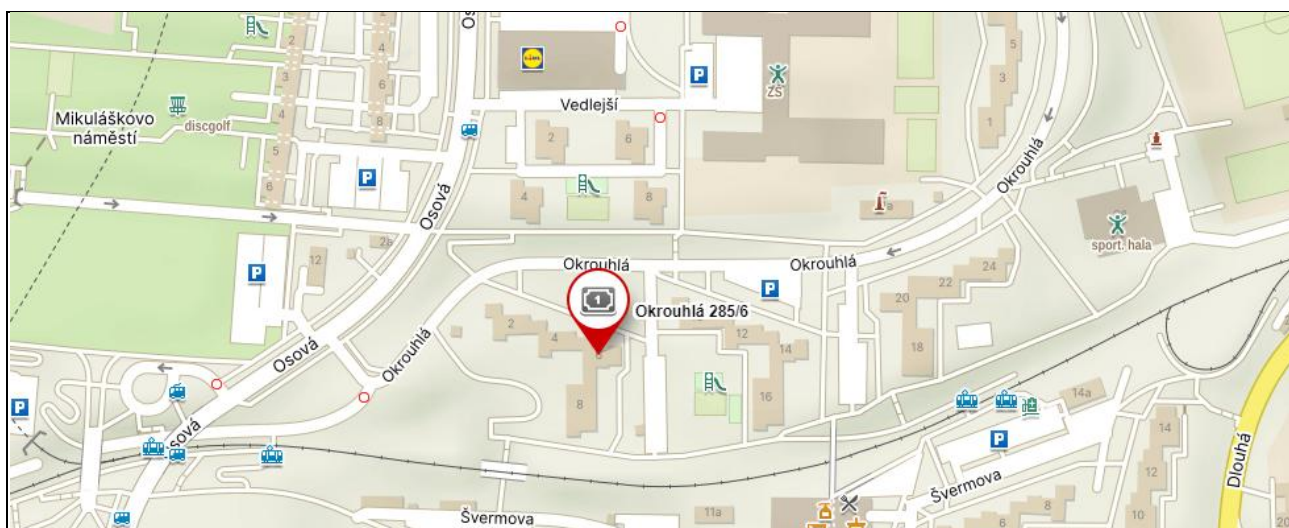
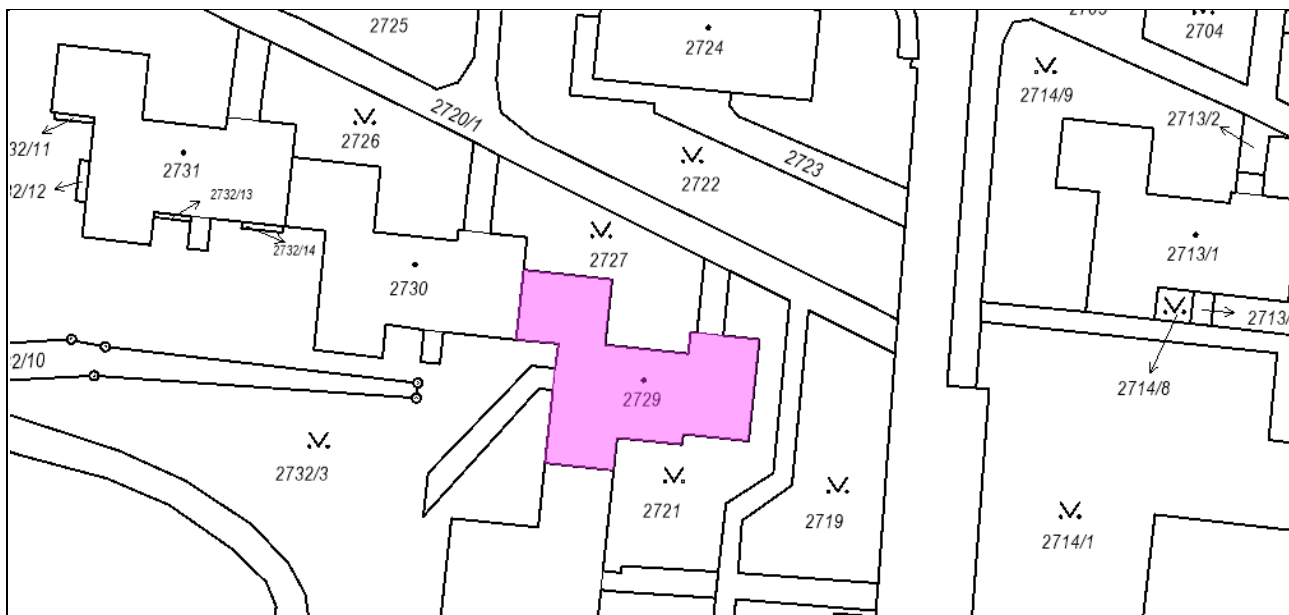
Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Bytová jednotka 1+kk, ul. Okrouhlá 286, Brno-Bohunice

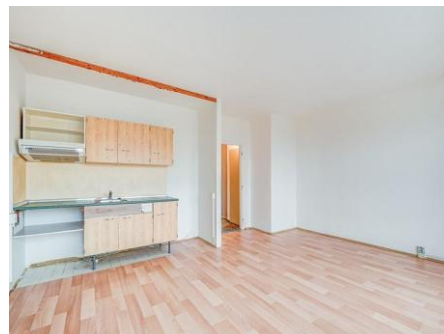
Realizovaná cena: 3 250 000,- Kč

Užitná plocha: 30 m²

Byt 1+kk, byt se nachází v 7. patře panelového domu, který je po revitalizaci (zateplení, výtah, plastová okna, zasklené lodžie). Obývací část 19,5m², předstíň 5m², koupelna s toaletou 4m², komora v bytě 1m². Navíc k bytu náleží balkon o výměře 5m² a sklepní kóje o výměře 1,5m². Bytová jednotka je určena k celkové rekonstrukci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2022

Řízení č. **V-16831/2022-702**



Nemovitá věc č. 2

Bytová jednotka 1+kk, ul. Okrouhlá 372, Brno-Bohunice

Realizovaná cena: 3 785 000,- Kč

Užitná plocha: 30 m²

Byt 1kk, s balkonem a sklepem. Byt se nachází v 2 NP panelového domu s výtahem. Dispozice: vstupní předstíň (3,7 m²), komora (2 m²), koupelna s vanou a WC (3,1 m²), obytná místnost (20,3) se vstupem na balkon.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2022

Řízení č.: **V-17809/2022-702**



Nemovitá věc č. 3

Bytová jednotka 1+kk, ul. Švermova 272, Brno-Bohunice

Realizovaná cena: 3 350 000,- Kč

Užitná plocha: 30 m²

Byt 1+kk v 5.NP ze 7 pater panelového domu. Dispozice bytu: pokoj s kuchyňskou linkou, předstíň, spíž, koupelna s WC. Součástí bytu je také zasklená lodžie a sklepní zděná kóje. Byt je v pěkném stavu, nové jádro s vanou a toaletou, zachovalá kuchyňská linka s elektrickým sporákem a digestoří. Podlahy jsou v pokoji a předstíni linoleum. Koupelna má dlažbu. Z pokoje je vstup na zasklenou lodžii s orientací na východ. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Bytový dům je po revitalizaci. V domě nový výtah.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2022

Řízení č.: **V-20092/2022-702**



Nemovitá věc č. 4

Bytová jednotka 1+kk, ul. Vltavská 215, Brno-St. Lískovec

Realizovaná cena: 3 099 000,- Kč

Užitná plocha: 30 m²

Zrekonstruovaný byt o dispozici 1+KK, v přízemí 7 patrového panelového domu s výtahem. Dům v roce 2018 prošel revitalizací. K bytu náleží zasklená lodžie a sklepní kóje. V bytě v roce 2018 proběhla rekonstrukce, při které bylo původní umakartové jádro přestavěno na zděné. Proběhly dispoziční úpravy v koupelně, vana byla nahrazena sprchovým koutem. V roce 2022 se byt dočkal nové kuchyňské linky. Koupelna vybavena sprchovým koutem, WC a koupelnovou skříňkou s umyvadlem. Kuchyňský kout vybaven zánovní elektrickou troubou, varnou deskou a digestoří.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2023

Řízení č.: **V-10336/2023-702**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 285/22, umístěné v bytovém domě č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 2792), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 301/19917 na společných částech bytového domu č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 1415), katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno-město, pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 285/22, umístěné v bytovém domě č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 2792), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 301/19917 na společných částech bytového domu č.p. 285 na pozemku parc.č. 2729 (LV č. 1415), katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno-město, určuji ve výši

3 010 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-deset-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 24471/2023 evidence posudků.

V Ostravě 10.7.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023