

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 8203-131/2019

o stanovení obvyklé ceny bytu č. 2600/3, id. 1/2 garáže č. 2598/14, spoluvlastnického podílu 17921/436228 na budově č.p. 2598, 2599, 2600 a pozemcích parc. č. 2186, 2187, 2188/2, 2189/1 a spoluvlastnického podílu 3/82 na pozemku parc. č. 2188/1 v katastrálním území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.



Posudek obsahuje 14 stran textu včetně krycího listu a 26 stran příloh a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Vlastník nemovitostí :

(LV č. 6082, 6139, 4129, 11479, 11480)

Šimoníková Eva

(555204/1693)

Nedbalova 2349/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Objednatel posudku :

Ostravská aukční síň s.r.o.

Průběžná 6178/2

708 00 Ostrava

Účel posudku :

Dle zákona č. 36/67 Sb. §1 odst. 1 a 2 a §12 odst. 2 – pro
potřeby dobrovolné dražby

Posudek vypracován k datu : 7.10.2019

Použitý předpis :

Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění

Zpracovatel posudku :

Ing. Miroslav Kovalčík

znalec – obor ekonomika ceny a odhady nemovitostí

Brno, Vymazalova 7

tel.: 602 791 450

e-mail: kovalcik@areasbrno.cz

Datum vyhotovení :

10.10.2019

2. ÚVOD

Předmětem znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny je byt č. 2600/3, id. 1/2 garáž č. 2598/14, spoluvlastnický podíl 17921/436228 na budově č.p. 2598, 2599, 2600 a pozemcích parc. č. 2186, 2187, 2188/2, 2189/1 a spoluvlastnický podíl 3/82 na pozemku parc. č. 2188/1 v katastrálním území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

Podkladem pro ocenění byl :

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6082 ze dne 2.10.2019 – viz příl. č. 3
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6139 ze dne 2.10.2019 – viz příl. č. 4
- Informace o stavbě (LV č. 4129) ze dne 8.10.2019 – viz příl. č. 5
- Seznam nemovitostí (LV č. 11479) ze dne 3.10.2019 – viz příl. č. 6
- Informace o pozemku (LV č. 11480) ze dne 7.10.2019 – viz příl. č. 7
- Kopie katastrální mapy – viz příl. č. 8
- Smlouva o převodu družstevního bytu ze dne 4.3.2002
- Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 20.12.2007
- Úmrtní list Květoslavy Jamborové ze dne 5.11.2010 – viz příl. č. 9
- Smlouva o bezplatném převodu pozemků ze dne 21.11:2016
- Letecký snímek – výřez – viz příl. č. 10
- Srovnávací nemovitosti – byty – viz příl. č. 11
- Srovnávací nemovitosti – garáže – viz příl. č. 12
- Objednávka ZP – viz příl. č. 13
- Informace zástupců objednatele (pí Satoriová) a p. Slavíka (garáž)
- Zjištění znalce na místě samém dne 7.10.2019

3. POUŽITÝ POSTUP

3.1. OBECNĚ

Pro tržní oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (tzn. v daném místě a čase).

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 obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky povodňových či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní.

Definice obvyklé ceny je uvedena v Zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí. Ta není stanovena ani v jiných předpisech.

Specifické metody jsou v současné době vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývajícími se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavy a apod.

3.2. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot :

- věcné hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí

3.2.1. Věcná hodnota nemovitostí (HN)

Sestává z věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků.

Věcná hodnota stavby (ev. samostatné jednotky)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu (časová cena).

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden např. pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, přiměřeného použití platného cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu, speciálních metodik (ACONS) apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v rocích) s běžnou údržbou.

Hodnota pozemků.

Oceňují se pouze stavební pozemky a pozemky tvořící se stavebními pozemky jeden funkční celek.

Nejprve je vždy nutné provést analýzu trhu s pozemky v daném regionu. Zjištění hodnoty pozemků se může provést následujícím způsobem :

- porovnáním se skutečnými prodeji

- dle jednotkových cen uvedených v cenových mapách
- Naegeliho metodou třídy polohy
- přiměřeným využitím cenového předpisu

Celková věcná hodnota nemovitostí se stanoví jako součet věcné hodnoty staveb a pozemků.

3.2.2. Výnosová hodnota nemovitostí (HV)

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem).

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u všech nemovitostí s provozními prostory. Toto nájemné však musí být stanoveno jako nájemné v daném místě a čase obvyklé, tj. takové, které se na trhu dá i skutečně objektivně zjistit. Je nutné posoudit s komentářem i výši nájemného uvedenou v uzavřených nájemních smlouvách v době ocenění. Obvyklá výše nájemného musí odrážet daný stav nemovitosti. Nárok na regulované nájemné je nutné respektovat.

Výnosová hodnota nemovitostí se stanovuje jednoduchou kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního čistého výnosu příslušnou mírou kapitalizace, tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný čistý roční výnos} \times 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\% \text{ p.a.})}$$

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu představuje výnosová hodnota nemovitosti jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem trvale odčerpitelného výnosu. Čistý výnos tvoří rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Zdroj výnosu tvoří jednotlivé podlahové plochy staveb určené k pronájmu, rozlišené dle účelu užívání a polohy ve stavbě. Zdrojem výnosu mohou být i běžně pronajímatelné volné části pozemků.

Nájemné pro výpočet výnosu je nutné uvažovat bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním (např. teplo, teplou vodu, vodné, stočné, el. energii, odvoz TDO, ostrahu apod.).

Při výpočtu ročního příjmu se doporučuje uvažovat se ztrátou nájemného ve výši od 5 % z důvodů možných ztrát nájemného (částečná neobsazenost, neplacení nájemného atd.).

Odpočitatelné roční výdaje (náklady) vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání tvoří zejména:

- daň z nemovitostí (staveb i pozemků)
- pojištění staveb
- odpisy vyjadřující jejich „strádací funkci“ na obnovovací investice (ne účetní ani daňové odpisy)
- průměrné výdaje na běžnou údržbu a opravy
- náklady na správu

Tyto výdaje se u běžných nemovitostí dle lokality, typu pronajímaných prostor a technického stavu pohybují v rozmezí 10 - 40 % z hrubého nájmu.

Příjem nelze počítat z výnosů podnikatelských aktivit provozovaných v nemovitosti. Jednalo by se o ocenění výnosů těchto podnikatelských aktivit (resp. podniku), nikoliv pouze nemovitosti.

Výše míry kapitalizace musí odrážet situaci na trhu i rizika daného typu nemovitostí.

Kapitalizační míra se někdy obecně určuje součtem čtyř základních podmínek, které ji ovlivňují, tzn. míry návratnosti, míry inflace, rizikové míry a míry ekonomické životnosti.

Stanovená výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby i pozemku.

3.2.3. Srovnávací hodnota nemovitostí (HS)

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Uvádí se srovnání jak celých nemovitostí, tak případně cen pozemků, hladin nájmu uvažovaných ve výnosovém ocenění, cen bytových ploch za 1 m² apod.

V posudku musí být uvedeny zdroje informací, druh, poloha, srovnávané charakteristiky a hodnoty srovnávaných nemovitostí.

Při používání vlastních i cizích databází cen musí znalec vždy zvažovat aktuálnost použití ceny k datu ocenění.

Pro běžné nemovitosti (RD, byty, pozemky apod.) je nutné při srovnávací metodě respektovat srovnatelnou lokalitu srovnávaných nemovitostí, tj. není možné srovnávat nemovitosti z jiných měst, odlišných lokalit apod.

Ve srovnávací hodnotě je nutné již zohlednit existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny oceňovaných nemovitostí, realizovatelné max. 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou.

3.2.4. Závěrečná analýza

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné.

Nejdůležitější z těchto hodnot je samozřejmě srovnávací hodnota, neboť v ní je promítnut reálný trh s nemovitostmi.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, nájemní smlouvy apod.).

Poznámka : Vzhledem k tomu, že věcné a výnosové hodnoty nemají v současné době dostatečnou vypovídací schopnost o obvyklé ceně bytu, popř. garáže, je použita pouze metoda srovnávací, ke které je dostatek podkladů, jak z realizovaných prodejů, tak v realitní inzerci.

4. POPIS NEMOVITOSTÍ

4.1. VŠEOBECNĚ

Předmětem znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny je byt č. 2600/3, id. 1/2 garáž č. 2598/14, spoluvlastnický podíl 17921/436228 na budově č.p. 2598, 2599, 2600 a pozemcích parc. č. 2186, 2187, 2188/2, 2189/1 a spoluvlastnický podíl 3/82 na pozemku parc. č. 2188/1 v katastrálním území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

Byt č. 2600/3 se nachází v domě č.p. 2600 na adrese Ramešova 10.

Garáž č. 2598/14 se nachází v domě č.p. 2598 na adrese Ramešova 6. Přístup je z garážového dvora na pozemku parc. č. 2188/1.

Poznámka: Po konzultaci se zástupcem objednatele jsou nemovitosti oceňovány jako celek pro společný prodej (byt + 1/2 garáže).

4.2. POLOHA

Nemovitosti se nacházejí ca 4 km severně od historického města v městské části Královo Pole u ulice Ramešovy. Okolní zástavba je tvořena podobnými obytnými domy a řadovými rodinnými domy. Jedná se o velmi žádanou lokalitu vhodnou pro klidné rodinné bydlení.

4.3. DOPRAVNÍ POMĚRY

Přístup po místních komunikacích, parkování mírně obtížné. Zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 300 m.

4.4. INFRASTRUKTURA

V místě jsou kompletní inženýrské sítě a nemovitost je na ně napojena.

4.5. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Na LV č. 6082 (viz příl. č. 3) je vedeno věcné břemeno bytu pro Jamborovou Květoslavu. Tato zemřela 22.10.2010 (viz příl. č. 9), z čehož je zřejmé, že toto věcné břemeno je již nefunkční a není tudíž k němu přihlíženo.

Přístup na nemovitosti je z pozemku parc. č. 2184, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna (LV č. 10001).

5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

5.1. POPIS

Popis domu:

Jedná se o stavbu s 1 P.P. a 4 N.P.

Objekt má valbový krov s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce nespalné. Vnější omítky jsou vápenocementové se zateplením.

Elektroinstalace je světlená a motorová. Objekt je jištěn hromosvodem. Rozvod vody, kanalizace a plynu je napojen na veřejný řad.

Objekt byl postaven v roce 1964. Před cca 15 lety byla provedena fasáda se zateplením a výměna oken.

Popis bytu:

Byt 3+1 se nachází v 1.N.P. domu č.p. 2600 (Ramešova 10).

Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou laminátové a z keramické dlažby. Okna jsou plastová, dveře hladké plné a prosklené. Vytápění je zajišťováno centrálně, ohřev TUV el. boilerem. Sklep se nachází v 1.P.P.

Byt má zanedbanou údržbu. V chodbě na zdech koupelny stopy zavlhání (zatečení).

Dispoziční uspořádání :

Chodba (4,70 m²), koupelna (2,10 m²), WC (1,00 m²), spíž (0,45 m²), pokoj (13,84 m²), pokoj (20,61 m²), pokoj (19,04 m²), kuchyně (9,17 m²), sklep (5,12 m²).

Započitatelná podlahová plocha: 70,91+5,12×0,5 73,47 m²

Poznámka 1: V souladu se standardní metodikou oceňování pro bankovní zástavy je plocha sklepa započítání 50 %.

Poznámka 2: Rovněž použité srovnávací nemovitosti jsou takto korigovány.

Popis garáže:

Garáž se nachází v 1.P.P. domu č.p. 2598 (Ramešova 6), přístup z pozemku parc. č. 2188/1.

Vnitřní omítky jsou vápenné, podlaha z cementového potěru. Světlá výška 2,50 m. Elektroinstalace je světelná. Automatická vrata.

Výměra: 5,20×4,60 23,92 m²

5.2. ZJIŠTĚNÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY (HS)

Obecně :

Podobné typy nemovitostí – byty a garáže – se v podobných lokalitách v současné době prodávají velmi dobře. Ceny podobných nemovitostí mají v posledních 3 letech stoupající tendenci.

Nejprve je stanovena srovnávací hodnota bytu a poté srovnávací hodnota garáže.

5.2.1. Byt

Poznámka: Větší byty mají prodejní ceny za 1 m² podlahové plochy obvykle nižší než menší byty, protože mají většinou obtížnější prodejnost.

Parametry oceňované nemovitosti:

Byt 3+1, 1.N.P. / 4 N.P., zděný, započitatelná podlahová plocha 73,47 m², standardní vybavení, postaven v roce 1964, před 15 lety fasáda a okna, údržba bytu zanedbaná.

Srovnávací nemovitosti - realizované prodeje:

V posledním období byly v podobných lokalitách realizovány prodeje následujících nemovitostí:

Poznámka: Použité srovnávací nemovitosti (viz příl. č. 11) jsou převzaty z databáze realizovaných prodejů Asociace znalců a odhadců ČR – sekce Morava.

K.ú. Královo Pole - Vackova

Popis: Byt 2+1, 6.N.P. / 6 N.P., zděný, započitatelná podlahová plocha 54,85 m², standardní vybavení, postaven v roce 1971, v r. 2015 revitalizace domu a kompletní rekonstrukce bytu.

Realizovaná cena: 3 200 000,— Kč (05/2019), tj. cca 58341,— Kč/m²

Komentář: Oceňovaný byt je větší (0,90), vybavení a technický stav horší (0,85), lokalita mírně lepší (1,05).

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na 46 862,— Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tj. celkem (zaokrouhleno)
73,47*46862,00 **3 400 000,— – 3 500 000,— Kč**

K.ú. Ponava - Klusáčkova

Popis: Byt 2+1, 2.N.P. / 6 N.P., zděný, započitatelná podlahová plocha 80,83 m², standardní vybavení, postaven v roce 1948, v r. 2018 revitalizace domu, byt dobrý technický stav.

Realizovaná cena: 4 390 000,— Kč (06/2019), tj. cca 54 312,— Kč/m²

Komentář: Oceňovaný byt je podobně velký (1,00), vybavení a technický stav mírně horší (0,90), lokality srovnatelné (1,00).

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na 48 880,— Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tj. celkem (zaokrouhleno)
73,47*48880,00 **3 550 000,— – 3 650 000,— Kč**

K.ú. Královo Pole – Svatopluka Čecha

Popis: Byt 2+kk, 6.N.P. / 7 N.P., zděný, započitatelná podlahová plocha 52,75 m², mírně podstandardní vybavení (umakartové bytové jádro), dobrý technický stav.

Realizovaná cena: 3 017 000,— Kč (01/2019), tj. cca 57 194,— Kč/m²

Komentář: Oceňovaný byt je větší (0,90), vybavení mírně lepší (1,05), technický stav mírně horší (0,95), lokalita mírně lepší (1,05).

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na 53 914,— Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tj. celkem (zaokrouhleno)
73,47*53914,00 **3 900 000,— – 4 000 000,— Kč**

K.ú. Husovice - Soběšická

Popis: Byt 2+1, 6.N.P. /9 N.P., zděný, započitatelná podlahová plocha 60,50 m², standardní vybavení, postaven v r. 1972, v r. 2012 rekonstrukce bytu.

Realizovaná cena: 3 300 000,— Kč (10/2018), korekce nárůst cen (1,05), tj. cca 3 465 000,— Kč, tzn. cca 57 273,— Kč/m²

Komentář: Oceňovaný byt je větší (0,90), vybavení a technický stav horší (0,85), lokalita mírně lepší (1,05).

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na 46 005,— Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tj. celkem (zaokrouhleno)
73,47*46005,00 **3 350 000,— - 3 450 000,— Kč**

K.ú. Královo Pole - Palackého

Popis: Byt 2+1, 2.N.P. / 6 N.P., započitatelná podlahová plocha 52,33 m², mírně podstandardní vybavení (umakartové bytové jádro), postaven v r. 1964, revitalizace domu, byt bez úprav.

Realizovaná cena: 3 230 000,— Kč (08/2019), tj. cca 61 724,— Kč/m²

Komentář: Oceňovaný byt je větší (0,90), vybavení mírně lepší (1,05), technický stav srovnatelný (1,00), lokalita srovnatelná (1,00).

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na 58 329,— Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tj. celkem (zaokrouhleno)
73,47*58329,00 **4 200 000,— – 4 300 000,— Kč**

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem :

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovuji srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na **3 700 000,— Kč**

5.2.2. Garáž (id. 1/2)

Garáže, popř. garážová stání se v současné době v podobných lokalitách prodávají velmi dobře. Dosahované ceny se pohybují u standardně velkých garáží v rozmezí cca 350 000, — - 500 000, — Kč.

Oceňovaná garáž je mírně větší než standardní (cca 24 m²), a proto bude v závěru provedena korekce na oceňovaný stav.

Poznámka: Vzhledem k tomu, že šířka garáže je pouze 4,6 m (vjezdová vrata cca 3,5 m), nejedná se o dvojgaráž.

V poslední době byly realizovány prodeje následujících garáží (popř. garážových stání) – viz příl. č. 12.

Bohunice	Pod nemocnicí	17 m ²	390 000,— Kč (03/2019)
Štýřice	Vídeňská	stání	395 000,— Kč (03/2019)

Žabovřesky	Plevova	19,55 m ²	520 000,— Kč (04/2019)
Lesná	Třískalova	19 m ²	360 000,— Kč (03/2019)

V současné realitní inzerci jsou v Králově Poli nabízeny následující garáže (popř. garážová stání) – viz příl. č. 12:

ul. Sportovní	prefabrikovaná	18 m ²	349 000,— Kč
ul. Červinkova		24m ²	386 300,— Kč
ul. Košinova		23 m ²	459 000,— Kč

Vzhledem k tomu, že se jedná o nabídky, koriguji tyto ceny koef. 0,9.

Stanovení srovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedeného stanovuji srovnávací hodnotu standardní garáže (cca 19 m²)
na 440 000,— Kč.

Korekce velikost:

Na základě velikosti oceňované garáže (24 m²) koriguji výše uvedené koef. 1,10, tj. (zaokrouhlo):
440 000,— × 1,10 480 000,— Kč

Korekce podíl 1/2:

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je id. 1/2, koriguji výše uvedené následovně:
480 000,— × 1/2 240 000,— Kč

Poznámka: Výše uvedená hodnota však platí pouze pro prodej spoluvlastníkovi, kde se obvyklá cena podílu stanovuje jako aritmetický podíl ve výši spoluvlastnického podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti.

Při prodeji spoluvlastnického podílu obecně (veřejný prodej) bývá prodejní cena spoluvlastnického podílu obvykle nižší, protože kupující je omezen ve výkonu svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat.

Výše uvedené podrobně řeší Znalecké standardy č. 1 a č. 2 Asociace znalců a odhadců ČR – volně k dispozici na azoposn.cz.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že garáž bude prodávána společně s bytem, je pravděpodobné, že se bude jednat o veřejný prodej, a proto by měla být hodnota aritmetického podílu snížena.

Ve zmíněném znaleckém standardu AZO č. 1 je doporučeno u podobných nemovitostí snížit aritmetický podíl v rozsahu 15 – 40 %.

Dle mého názoru by u garáže bylo vhodné snížení o 25 %, tj.

240 000,— × 0,75 180 000,— Kč

5.4. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Výhody oceňované nemovitosti :

- velmi žádaná lokalita
- dobrá dostupnost centra
- klidné okolí

Nevýhody oceňované nemovitosti :

- zanedbaná údržba

Závěr :

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovuji obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

byt č. 2600/3 3 700 000,— Kč
garáž č. 2598/14 (id. 1/2) 180 000,— Kč

Celkem 3 880 000,— Kč

slovy třimilionyosmsetosmdesáttisíc korun českých

V Brně dne 10.10.2019

Zpracoval :

Ing. Miroslav Kovalčík
znalec – obor ekonomika
ceny a odhady nemovitostí
Brno, Vymazalova 7
tel.: 602 791 450
e-mail: kovalcik@areasbrno.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.1.1991 č.j. Spr. 237/91 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8203-131/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2019172.

Otisk kulaté pečetě :

Podpis znalce :

Jméno a adresa znalce :

Ing. Miroslav Kovalčík
Brno, Vymazalova 7

Seznam příloh

číslo	název	počet listů
1	Identifikace objektu na mapě	1
2	Fotodokumentace včetně seznamu	5
3	Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6082	2
4	Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6139	2
5	Informace o stavbě (LV č. 4129)	2
6	Seznam nemovitostí (LV č. 11479)	2
7	Informace o pozemku (LV č. 11480)	2
8	Kopie katastrální mapy	1
9	Úmrtní list	1
10	Letecký snímek	1
11	Srovnávací nemovitosti – byt	3
12	Srovnávací nemovitosti – garáž	3
13	Objednávka	1

Seznam fotodokumentace

číslo	název
1	Uliční pohled
2	Dům č.p. 2600
3	Byt – kuchyně
4	Byt – koupelna
5	Byt – pokoj
6	Byt – pokoj
7	Byt – pokoj
8	Byt – zavlhání na chodbě
9	Garáž – vjezd na pozemek parc. č. 2188/1
10	Garáž – vjezd z parkovacího dvora
11	Garáž – interiér



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11