

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1942/2017

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1198 - zast.plocha a nádvoří o vým. 146 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům čp. 1199, Veleslavínova or.č. 12, vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001.



# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1942/2017**

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 1198 - zast.plocha a nádvoří o vým. 146 m<sup>2</sup>, jehož součástí je dům čp. 1199, Veleslavínova or.č. 12, vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001.**

**Objednatel znaleckého posudku:** Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196,  
Brno 602 00  
majetkový odbor MMB Malinovského nám. 3  
60167 Brno

**Účel znaleckého posudku:** **odhad obvyklé ceny**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálně platném znění, podle stavu ke dni 31.5.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Bronislav Žáček  
Hořická 2406/54  
678 01 Blansko

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Blansku 2.6.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 1198 - zast.plocha a nádvoří o vým. 146 m<sup>2</sup>, jehož součástí je bytový dům čp. 1199, or.č. Veleslavínova 12, zapsáno na LV č. 10001 pro k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, dle objednávky Statutárního města Brna č. 9631700116, čj. MMB/0198545/2017 ze dne 9.5.2017.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č. 1198, jehož součástí je bytový dům
Adresa předmětu ocenění:	Veleslavínova 1199/12, 612 00 Brno
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Královo Pole
Počet obyvatel:	377 028

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.5.2017 za přítomnosti pana Jana Babáka.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- objednávka Statutárního města Brna č. 9631700116 ze dne 9.5.2017
- výpis z KN, LV č. 10001 pro k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 13.9.2016, Katastrálního úřadu pro JM kraj, pracoviště Brno-město
- snímek katastrální mapy pořízený dálkovým přístupem do KN
- snímek cenové mapy statutárního města Brna č. 10
- situace širších vztahů
- podklady poskytnuté objednatelem - evidenční list , pasport domu, informace o nákladech na opravy v letech 2012 - 2016
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření a podané uživatelem domu
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálně platném znění
- realitní inzerce v segmentu rodinných domů k prodeji , červen 2017

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Oceňovaná nemovitá věc je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1, Brno. Na předloženém LV nejsou uvedena žádná zástavná práva, věcná břemena či jiná omezení.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předané podklady odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc - tj. pozemek p.č. 1198, jehož součástí je dům čp. 1199, or.č. Veleslavínova 12, se nalézá v městské části Brno - Královo Pole, přičemž přístup a příjezd k domu je z ulice Veleslavínova, dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Oceňovaný dům na výše uvedeném pozemku má charakter rodinného domu, neboť je podsklepený, s dvěma nadzemními podlažními a nevyužitým půdním prostorem, nachází se zde byt 1+1 s příslušenstvím v 1. NP a byt 3+1 s příslušenstvím ve 2. NP.

Dům je řadový, zděný, s průjezdem do dvora v 1. NP, jde o malý dvůr navazující na dvorní fasádu domu. Tento dvůr je obdélníkového tvaru, v rovině, oplocený běžným plotem z drátěného pletiva, zčásti zpevněný betonovou dlažbou, zčásti nezpevněný, na dvoře je původní stojan na prádlo.

Dům byl postaven dle dostupných podkladů v letech 1912-1913 v secesním slohu, v průběhu doby byla prováděna pouze běžná údržba a průběžné výměny zařizovacích předmětů (z období před rokem 1989). V rámci stavebního projektu VMO byly provedeny v letech 2005-2012 sanační práce k zajištění nosného systému budovy, jejichž účelem bylo zlepšení základových poměrů domu, současně byly provedeny drobné stavební úpravy a opravy venkovní fasády. Celkový stavební stav domu je přiměřený stáří domu a vykazuje spíše nižší bytový standard. V části obvodového zdiva je patrné zavlhání zemní vlhkostí a zapravené trhlinky ve zdivu.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Obvyklá cena**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek p.č. 1198 s domem čp. 1199, Veleslavínova 12

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden porovnávacím způsobem, který je dle současně platné legislativy jediným relevantním oceňovacím přístupem.

Cenu obvyklou je nutno definovat jako hodnotu, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitými věcmi mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení. Odhad obvyklé ceny je nutno považovat za individuální tvůrčí proces spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném zvážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitých věcí působí, to vše v konkrétních podmínkách příslušného tržního prostředí, v němž je nemovitá věc obchodovatelná.

### **Základní popis oceňovaného pozemku:**

p.č. 1198- zast.plocha a nádvoří o vým. 146 m<sup>2</sup>, součástí je rodinný dům čp. 1199

Pozemek je obdélníkového tvaru, převážně v rovině, svou užší stranou přiléhá k veřejné zpevněné komunikaci a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Na pozemku se nalézají starší venkovní úpravy – dlažby ve dvoře, oplocení, a porosty v minimálním rozsahu. Vše bez vlivu na obvyklou cenu.

Odhad obvyklé ceny pozemku bez staveb, venkovních úprav a porostů kopíruje jednotkovou cenu uvedenou v aktuálně platné Cenové mapě stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10 (tj. 2.980,- Kč/m<sup>2</sup>), v odhadnuté obvyklé ceně uvedené v závěru tohoto znaleckého posudku je již tato cena zahrnuta.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
zast.plocha a nádvoří	1198	146	2 980,00	435 080,-
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>146</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>435 080,-</b>

### **Dům čp. 1199, Veleslavínova 12**

Dispozice domu:

1. PP: sklepy, kotelna, domácí sklady

1. NP: bytová jednotka 1+1 (kuchyň s nepřímým osvětlením, spíž, pokoj, koupelna společně s WC, schodiště do 2. NP), průjezd

2. NP: bytová jednotka 3+1 (3 pokoje, z nichž jeden osvětlen přes verandu, kuchyň s nepřímým osvětlením, spíž, koupelna s WC)

půdní prostor volný

Výměry (převzato z podkladů předložených objednatelem):

Celková plocha domu - bytová:	120,03 m <sup>2</sup>
Plocha nebytových ploch - garáž:	30 m <sup>2</sup>
Celkem:	150,03 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha pro výpočet nájmu:	112,23 m <sup>2</sup>
Zaokrouhleně:	112 m <sup>2</sup>

Rodinný dům:	Řadový, vnitřní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	Z větší části podsklepeno
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	2

### Výpočet výměr jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	8,40*11,00	=	92,40
1.NP	11,40*11,00	=	125,40
2.NP	11,40*11,00	=	125,40

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.PP	(8,40*11,00)*(2,50)	=	231,00 m <sup>3</sup>
1.NP	(11,40*11,00)*(3,70)	=	463,98 m <sup>3</sup>
2.NP	(11,40*11,00)*(3,00)+10,40*0,80*1,0	=	384,52 m <sup>3</sup>
zastřešení	125,40*5,20*0,50	=	326,04 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:			1 405,54 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se)

Konstrukce	Provedení
1. Základy	základové pasy s částečnou izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	převážně s vodorovnými podhledy, v 1. PP klenbičky
4. Střecha	sedlový s vikýřem ve dvorní fasádě
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	do ulice opravená fasáda, vápennocementové omítky
9. Vnější obklady	ano
10. Vnitřní obklady	ano
11. Schody	teraco
12. Dveře	náplňové a proskelné
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	vlysy, PVC

15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	ÚT
17. Elektroinstalace	220 V
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	rozvody studené i teplé vody
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	běžná KL, sporák, dřez
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	mříže, digestoř

### **Opotřebení:**

Stáří :	103 roků
Předpokládaná další životnost :	40 roků
Opotřebení odborným odhadem:	70 %

### **Silné stránky oceňované nemovité věci:**

- umístění pozemku, jehož součástí je rodinný dům, v žádané lokalitě Brna pro bydlení, v městské části Brno – Královo Pole
- dobrá docházková a dopravní dostupnost k vybavenosti města
- možnost parkování před objektem, popř. v průjezdu

### **Slabé stránky oceňované nemovité věci:**

- blízkost frekventovaných komunikací
- nižší až střední bytový a dispoziční standard

### **Odhad porovnávací hodnoty**

Výběr z aktuální nabídky v segmentu rodinných domů k prodeji, v městě Brně, červen 2017, zdroj inzerce realitních kanceláří:



RD Brno – Starý Lískovec, ul. Martina Ševčíka – řadový, dvoupodlažní dům se dvěma oddělenými bytovými jednotkami (2kk a 3kk). Vhodné k investici. V 1. NP prostorná chodba se vstupem do bytu (2+kk), sklep, dvorek a kotelna. V 2. podlaží byt 3+kk, terasa a vstup na půdu (možnost ve/nástavby). Na uliční straně domu je nový dlážděný chodník a injektáž zdiva. Dům má zadní vchod (přes dvorek). Celková užitná plocha 175 m<sup>2</sup>. Výměra pozemku 114m<sup>2</sup>. Cena k jednání. **Nabídková cena: 3,950.000,- Kč (RK Realpart Brno, červen 2017)**



**RD Brno – Kníničky** - řadový koncový RD po část. rekonstrukci. Dispozice domu - 2+1 s přístavkem 2+kk. Vchod do domu je ze dvora přes předsíň, přístavek 18 m<sup>2</sup> je přístupný přes dvorek a jsou do něj zavedeny kompletní rozvody. V přední části domu jsou vyměněná plastová okna, nové rozvody vody, elektřiny a plynu, v soc.zařízení nové obklady. Možnost rozšíření bytových ploch do podkroví. Zahrada 163 m<sup>2</sup> je mírně svažité s brankou přímo do lesa, předzahrádka 48 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemku 347 m<sup>2</sup>, veškeré IS. **Nabídková cena: 4,000.000,- Kč (Jollyreality Brno, červen 2017)**



**RD Brno –Mokrá Hora, ul. Pod Zahradami** – vel. 3+1, dům po částečné rekonstrukci, dvoupodlažní, v 1. NP kuchyně s obývacím pokojem, koupelna s WC, ložnice, v podkroví další dva pokoje. U domu dílna, zahrada, výměra pozemku 293 m<sup>2</sup>, z toho ZP 87 m<sup>2</sup>, veškeré IS. **Nabídková cena: 4,250.000,- Kč (MM reality Praha, červen 2017)**



**Rodinný dům Brno – Královo pole** , pozemek 313 m<sup>2</sup>, přízemní řadový dům o vel. 4+kk s předzahrádkou, garáží, dvorkem a zahrádkou, určeno k částečné rekonstrukci, vytápění na el., TUV el. bojler, okna částečně plastová, částečně dřevná, podlahy vlasy, dlažby, napojení na elektro, vodu, kanalizaci. Plyn před domem. **Nabídková cena: 4,500.000,- Kč (RK OK Real Brno, červen 2017)**



**RD Brno- Židenice, ul. Klíny** – pozemek 248 m<sup>2</sup>, řadový dům s předzahrádkou, vjezdem do garáže a zahradou za domem. Před 10 roky provedena výměna části oken za plastová, oprava topení, nový plynový kotel, v objektu bytová jednotka 4+1 . 1. PP – garáž, sklad, sklepy, prádelna, koupelna, 1. NP podesta, WC, kuchyně, balkon, obývací pokoj. 2. NP – chodba, 2 pokoje, podkroví – jeden malý pokoj s oknem do dvora. **Nabídková cena: 4,800.000,- Kč (RK ALGA team, Brno, červen 2017)**



**Rodinný dům Brno – Brněnské Ivanovice, ul. Tuřanská** – dvougenerační RD , pozemek celkem 170 m<sup>2</sup>, v přízemí domu obchodní prostory, prostorná garáž, byt 2+1 s verandou, ve 2. NP byt 2+1 s terasou, možnost rozšíření obytných ploch v půdním prostoru, parkování před domem, oplocená předzahrádka, napojení na IS, částečně podsklepeno, udržovaný dům s, bez výraznější modernizace. **Nabídková cena: 5,300.000,- Kč (SMD reality Brno, 06/2017)**



V daném segmentu realitního trhu , tj. pozemků, jejichž součástí jsou rodinné domy, v obdobných lokalitách města Brna jako je oceňovaná nemovitá věc, se pohybují nabídkové ceny obdobného typu nemovitých věcí v cenovém pásmu od 3,950.000,- do 5,300.000,- Kč, přičemž nabídka není příliš široká, poptávka po nemovitých věcech v tomto segmentu realitního trhu je vysoká a značně převyšuje nabídku. Potencionální zájemce bude vnímat výhody a nevýhody nemovitých věcí, které jsou v aktuální nabídce v daném segmentu realitního trhu a bude argumentovat porovnáním s obdobnými nemovitými věcmi na trhu a bude preferovat tu nemovitou věc, která bude nejlépe vyhovovat jeho motivaci. Oceňovaná nemovitá věc má dle mého názoru průměrné srovnatelné šance, pokud jde o rozhodovací proces kupujícího. Při porovnání srovnatelných nemovitých věcí je brána v úvahu skutečnost, že se vychází z cen nabídkových, které mohou být nebo zpravidla bývají při sjednávání konkrétní kupní ceny mírně nižší, a to aktuálně kolem 5% nabídkové ceny.

**Výsledná porovnávací hodnota zaokrouhleně ..... 4,250.000,- Kč**

### **Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad**

Jedná se o řadový zděný rodinný dům na vlastním pozemku, dvoubytový, ze začátku minulého století, pouze se základní údržbou, v nižším až středním bytovém standardu, v dobré lokalitě Brna pro bydlení, s výhradami, které jsou uvedeny v textu. Obvyklá cena nemovité věci byla odhadnuta na základě nabídkové databáze v segmentu rodinných domů v příbuzných lokalitách Brna (je uveden pouze výběr z širší nabídky takových nemovitých věcí), a vychází dále z průběžné znalosti znalce , pokud se týká realitního trhu v Brně v daném segmentu, přičemž ve výsledku byl zohledněn fakt, že se jedná vesměs o ceny nabídkové.

## **C. REKAPITULACE**

Obvyklá cena nemovité věci, tj. pozemku p.č. 1198, jehož součástí je dům čp. 1199, Veleslavínova 12 , vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město činí

**4,250.000,- Kč**

(slovy: čtyřimilionydvěstěpadesátisíckč)

V Blansku 2.6.2017

Ing. Bronislav Žáček  
Hořická 2406/54  
678 01 Blansko  
telefon: +420603158839

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory  
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí  
stavebnictví - stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1942/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1942/2017.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Obvyklá cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tedy dle zák. 151/1997 Sb. v aktuálně platném znění, a tato cena je platná bez dalšího cenového navýšení.