

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ ZJIŠTĚNÉ A CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1954/2017

NEMOVITÁ VĚC: Objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a, s částmi pozemků p.č. 973 a 974, k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Štýřice
Adresa nemovité věci: Kamenná 202/27a, 602 00 Brno

OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, Brno 602 00
číslo objednávky 9631700324

Adresa objednavatele: Majetkový odbor MMB, 60167 Malinovského nám. 3, Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Bronislav Žáček

Adresa zhotovitele: Hořická 2406/54, 678 01 Blansko

IČ: 10 53 20 21

telefon: +420603158839

e-mail: novum@reals.cz

DIČ: CZ481216117

Kancelář: Tábor 888/21

616 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ: Znalecký posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé dle objednávky Statutárního města Brna (ocení stávajícího stavu)



CENA ZJIŠTĚNÁ
3,294.370,- Kč

OBVYKLÁ CENA
4,300.000,- Kč

Stav ke dni : 25.10.2017

Datum místního šetření: 25.10.2017

Za přítomnosti: zástupce uživatele bytu č. 4

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Blansku, dne 27.11.2017

Ing. Bronislav Žáček

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé objektu bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a, s částmi pozemků p.č. 973 a 974, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, dle objednávky Statutárního města Brna, Majetkový odbor MMB, číslo objednávky 9631700324.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Přehled podkladů

- objednávka Statutárního města Brna, Majetkový odbor MMB, číslo objednávky 9631700324
- LV č. 10001 (částečný) pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město ze dne 19.9.2017
- geometrický plán pro rozdělení pozemku, zpracovaný Ing. Zbyňkem Červinkou, MapKart s.r.o. Brno, z 03/2017, číslo plánu 1554-62/2017
- informace předané objednatelem o výši nákladů na opravy, pojištění, správu
- nabývací listina
- evidenční listy jednotlivých bytů
- informace objednatele o zřízení věcného břemene pro oceňované pozemky v případě prodeje nemovitých věcí
- realitní inzerce v segmentu rodinných domů a stavebních pozemků pro rodinné domy k prodeji v městě Brně, říjen/listopad 2017
- místní šetření včetně pořizení fotodokumentace

Místopis

Pozemek p.č.974 s objektem bydlení čp. 202 (or.č. Kamenná 27a) a pozemek p.č. 973, se nalézají v městské části Brno-Štýřice. Přístup k domu je veřejnou zpevněnou komunikací při západní hranici pozemku, přímý příjezd k domu proveden není. Dům je umístěn ve vnitrobloku za domem Kamenná 27, ze kterého jsou částečně napojeny i inženýrské sítě – veř. vodovod a veř. kanalizace, dům je dále napojen na elektro, napojení na plyn je možné. Předmětem ocenění je objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a a dále části pozemků dle přiloženého GP, tj. nově vymezený pozemek p.č. 974/1 (vznikl z pozemku p.č. 974) - zast.plocha domem čp. 202 - vým. 280 m² a nově vymezený pozemek p.č. 973/2 (vznikl z pozemku p.č. 973) - jiná plocha o vým. 35 m².

SOUČASNÝ STAV

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna ostatní nákupní zóna

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

972/1 Statutární město Brno, ostatní plocha ostatní komunikace
973/1 Statutární město Brno, zast.plocha

Celkový popis

Oceňovaný dům je obdélníkového půdorysu, zděný, částečně podsklepený, tvořený prvním nadzemním podlažím, nad tímto podlažím je zastřešení sedlovou střechou, půdní prostor je volný. Vstup do půdního prostoru je původním schodištěm z dvorní části domu. Před domem je úzká zatravněná předzahrádka a schody do 1. NP. Za domem je oplocený dvůr, přičemž při západní hranici pozemku je přístavba dvorního křídla domu, která byla v minulosti bytová, v současné době jde o zchátralé pozůstatky původního domu. Dvorní křídlo je nepřístupné, tvořené pouze pozůstatky původních konstrukcí dlouhodobé životnosti, jde o dezolátní stav, bez využití.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Komentář: Na LV č. 10001 jsou v současné době pozemky p.č. 974 a p.č. 943 zapsány ve své původní výměře, předmětem ocenění jsou části těchto pozemků specifikované v objednávce a v předloženém geometrickém plánu pro rozdělení pozemku, tj. nově vzniklý pozemek p.č. 974/1 s objektem bydlení čp. 202, a nově vzniklý pozemek p.č. 973/2 - jiná plocha. Přístup k oceňovaným pozemkům je dle geometrického plánu přes p.č. 973/1, dle předložených podkladů bude současně s kupní smlouvou zřízeno oprávnění - věcné břemeno přístupu pro oceňované pozemky, a to jako povinnost pro pozemek p.č. 973/1.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a
2. Pozemky p.č. 974/1 a p.č. 973/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a, který je součástí pozemku p.č. 974/1 a pozemek p.č. 973/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: objekt bydlení s částmi pozemků p.č. 973 a 974, k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město
Adresa předmětu ocenění: Kamenná 202/27a
LV: 10001
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Štýřice
Počet obyvatel: 377 028

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jde o polohu v širším centru města Brna, s dobrou dostupností k městské vybavenosti, s menším omezením, které představuje umístění ve vnitrobloku	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,328}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,150}$$

1. Objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a

Oceňovaný dům má následující dispozici:

1.PP: sklep v části zastavěné plochy přístupný schodištěm z bytu 1+kk

1.NP: průběžná chodba, která dělí dispozici na byt 1+kk vlevo od vstupu a na byt 1+1 po pravé straně domu. Tento byt nebyl při místním šetření zpřístupněn, dle informace podané při místním šetření a z předaných dokladů vyplývá, že jde o byt 1+1 s koupelnou a WC, v původním stavu, čemuž odpovídají vstupní dveře, okna apod.. Byt 1+kk je opraven nájemcem panem Valehrachem v roce 2016 na současný bytový standard, a to vlastním nákladem, přičemž investice je dle poskytnutých informací umořována v nájemném.

Vstup do půdního prostoru je z dvorní fasády původním schodištěm, půdní prostor je volný, konstrukce krovu je v původním stavu, krytina a klempířské práce prošly částečnými opravami (v letech 2013-2016).

Stáří domu je více než 100 roků, původní prvky krátkodobé životnosti jsou dožilé, celkový stav domu, mimo stavební úpravy v bytě 1+kk, je zhoršený.

Místní šetření bylo nájemcům řádně dopředu avizováno, místního šetření se zúčastnil zástupce nájemníka pana Zdeňka Valehracha, sousední byt užívaný paní Evou Novákovou zpřístupněn nebyl.

tabulka uživatelů bytů a aktuálně hrazené nájemné (dle podkladů předložených objednatelem)

číslo bytu	uživatel	celk.pl. m2	započít. pl.m2	nájem Kč/měsíc	nájem za vybavení Kč/měsíc	Nájem celkem Kč/měsíc	Nájem Kč/rok
3	Nováková	45,1	44,1	3 836,00	0,00	3 836,00	46 032,00
4	Valehrach	38,2	38,2	1 833,00	0,00	1 833,00	21 996,00
	celkem	83,3	82,3	5 669,00	0,00	5 669,00	68 028,00

Dům má charakter rodinného domu, má částečné první podzemní podlaží, první nadzemní podlaží, podkroví není využito.

Za domem je původní dvůr s malou zahrádkou, v západní části tohoto pozemku je původní dvorní křídlo, které již dnes neslouží žádnému účelu, v podstatě se jedná o pozůstatky tvořené obvodovým zdívem a střešním pláštěm se zabeđenými okenními i dveřními otvory, nepřístupné, v havarijní stavu (bez hodnoty).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 5
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 699,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,40 * 2,20	=	7,48 m ²
1. NP:	14,00*10,00	=	140,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	7,48 m ²	2,50 m
1. NP:	140,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(3,40 * 2,20)*(2,50)	=	18,70 m ³
1. NP:	(14,00*10,00)*(2,90)	=	406,00 m ³
zastřešení:	14,00*10,10*3,50*0,50	=	247,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	672,15 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	140,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	147,48 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,05	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,530}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**Index polohy pozemku **I_P = 1,150****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,699,- \text{ Kč/m}^3 * 0,530 = 2\,490,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 672,15 \text{ m}^3 * 2\,490,47 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,150 = 1\,925\,064,82 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 925 064,82 Kč

2. Pozemky p.č. 974/1 a p.č. 973/2

Na předloženém LV č. 10001 jsou uvedeny pozemky p.č. 974 - zast.plocha a nádvoří o vým. 367 m² a pozemek p.č. 973 - zast. plocha a nádvoří o vým. 378 m². Dále byl předložen geometrický

plán pro rozdělení pozemku číslo plánu 1554-62/2017 z 03/2017, kterým byly výše uvedené pozemky rozděleny následujícím způsobem:

z pozemku p.č. 974 vznikly pozemky:

- 974/1 - zastavěná plocha s bytovým domem čp. 202 o vým. 280 m²
- 974/2 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 87 m²

z pozemku p.č. 973 vznikly pozemky:

- 973/1 - zastavěná plocha s bytovým domem čp. 201 o vým. 343 m²
- 973/2 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 35 m²

Dle objednávky jsou předmětem ocenění nově vymezené pozemky - p.č. 974/1 o vým. 280 m² a p.č. 973/2 o vým. 35 m².

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,150$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,150 = 1,150$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	3 780,-	1,150		4 347,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	974/1	280,00	4 347,00	1 217 160,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	973/2	35,00	4 347,00	152 145,-
Stavební pozemky - celkem			315,00		1 369 305,-

Pozemky p.č. 974/1 a p.č. 973/2 - zjištěná cena = 1 369 305,- Kč

Tržní ocenění majetku – odhad obvyklé ceny

Metody stanovení odhadu obvyklé ceny

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil aktuální stav nemovitých věcí a získal jsem informace od uživatelů bytů.

V zákoně o oceňování majetku ve znění účinném od 1.1. 2014 je definice obvyklé ceny rozšířena o následující větu: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě. Vychází se přitom z databáze znalce o vyšší tržních cen v oceňovaném segmentu realitního trhu, a to z posledního období. Dalším významným zdrojem informací je realitní inzerce, zejména internetová nabídka realitních kanceláří i soukromých osob. Tyto informace je potřeba pečlivě třídit a vyhodnocovat a z vlastní zkušenosti s konkrétním zdůvodněním je možno je upravovat indexy a posuzovat cenové relace. Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny, přičemž ve výsledcích jsou již sumární cenové údaje. Pro odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 974/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 202 a pozemku p.č. 973/2, je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je nabídka obdobných nemovitých věcí poměrně úzká, s rozdíly v kapacitě objektu, stavebním stavu i lokalitě.

Technická, územní, komerční a majetkoprávní charakteristika

Oceňovaná nemovitá věc je pozemkem, jehož součástí je rodinný dům, s kapacitou 2 bytové jednotky, dům je pronajatý, jedna bytová jednotka je celkově opravená, ostatní konstrukce vyžadují opravy a průběžnou údržbu.

Pozemek

- tvořen parcelami p.č. 974/1 a p.č. 973/2, jde o zast. plochu rodinným domem a přístup k přední fasádě domu (pozemky vznikly rozdělením z původních pozemků p.č. 974 a p.č. 973 – viz příložený geometrický plán)
- přístup z veřejné komunikace přes p.č. 973/1 bude ošetřen věcným břemenem
- dobré docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je původní, tvořená převážně bytovými domy
- v blízkém okolí jsou obchody a služby
- v okolí domu jsou velmi omezené parkovací možnosti

Budova

- zděný rodinný dům, jednopodlažní, částečně podsklepený, s volným půdním prostorem, koncový
- stáří více než 100 roků
- stavební stav je uveden v nálezů znaleckého posudku
- obě bytové jednotky jsou pronajaty (nájemní smlouva na bytovou jednotku č. 3 na dobu neurčitou, nájemní smlouva na bytovou jednotku č. 4 na dobu určitou do 04/2030, jde o historické číslování bytů, byty č. 1 a 2 již dnes neexistují
- poloha nemovité věci v preferované poloze města pro bydlení, dům má standardní dispoziční uspořádání, s menšími výměrami bytů a průměrným vybavením

- rekonstrukční práce v byt. jednotce č.4 provedl uživatel jednotky vlastním nákladem se zohledněním nákladů na rekonstrukci ve výši nájemného, celková výše nákladů není do ocenění promítnuta (mimo odhad opotřebení)

Možnosti využití oceňované nemovité věci

Zejména pro stávající účel.

Majetkoprávní charakteristika

Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 60167 Brno

Základní tržní analýza nemovité věci

Analýza poptávky a nabídky

V městě Brně existuje permanentní poptávka po rodinných domech v cenovém pásmu 3,000.000,- - 6,000.000,- Kč, přičemž záleží na kapacitě, stavebním stavu, výměře pozemku a zejména lokalitě. Poptávka je trvalá a masívní, což společně a aktuálním ekonomickým růstem tlačí ceny těchto nemovitých věcí směrem vzhůru.

Přístup na bázi přímého porovnání – bylo provedeno srovnání cen nemovitých věcí obdobného typu, tj. rodinných domů – vil v zahradách, v dobrých a nejlepších lokalitách města Brna pro bydlení (uvádím pouze výběr z širší nabídky, kterou jsem posuzoval). Z porovnání vyplývá, že v současné době je v městě Brně nabídka obdobných typů nemovitých věcí existuje, nabízené nemovité věci obdobného typu jsou v různém technickém stavu, v různé velikosti a poloze, zájem o nemovité věci v tomto segmentu je trvalý.

Hodnocení silných a slabých stránek nemovité věci:

Silné stránky:

- odhadovaná nemovitá věc – rodinný dům na vlastním pozemku, ve vyhledávané lokalitě města Brna pro bydlení
- dobré docházkové vzdálenosti k městské vybavenosti
- je provedena rekonstrukce vnitřní dispozice menšího bytu
- možnost využití půdního prostoru

Slabé stránky:

- starší dispozice
- zhoršený technický stav původních prvků krátkodobé životnosti a části bytového vybavení
- stavební závady venkovní fasády a dalších prvků
- silně omezené možnosti parkování

Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

Výběr z nabídky rodinných domů k prodeji v městě Brně, říjen/listopad 2017, zdroj - internetová inzerce realitních kanceláří:

RD Brno - Medlánky, ul. Žebětínek, nabídková cena: 4,550.000,- Kč (RK ReMax Brno)



RD 2+1 s terasou v klidné lokalitě ve velmi vyhledávané městské části Medlánky o celkové rozloze 118 m² a zahradou o rozloze 106 m². RD určen k rekonstrukci, dům je možné také přístavbou a nástavbou podstatně zvětšit (stejně, jako byly upraveny domy v okolí). V přízemí je kuchyně a pokoj, koupelna, WC, úklidová místnost. Ve 2. NP ložnice a WC. U domu je garáž a dílna. V 1.PP prostorný sklep a technická místnost s kotlem na vytápění domu. Dům se prodává s věcným břemenem.

RD Brno – Obřany, nabídková cena: 4,690.000,- Kč (RK Russegger real)



RD 5+kk s garáží, předzahrádkou, určený k rekonstrukci pro potřeby rodiny s dvěma až třemi dětmi splňující současný standard bydlení. V projektu je myšleno na dostatek úložných prostor, praktické členění prostoru a dostatek relaxace a soukromí. Dům byl nedávno ještě obývaný a technicky je v poměrně dobrém stavu. Rekonstrukce spočívá v odstranění dvorní přístavby, v 1. ve 2. NP budou vybourány některé příčky a nové otvory, budou provedeny nové podlahy včetně izolací, drenáž základů a obvodových stěn. Strop nad 1.NP zůstane původní. Monolitické betonové konstrukce stropů a schodiště zůstanou. Střecha je plánovaná plechová. Konstrukce skladu a garáže budou zděné v kombinaci se dřevem a ocelí. Oba budou mít zelenou střechu. Terénní úpravy budou minimální, nově bude upraven svah kolem garáže. Dům je v současné době připojen na veškeré IS. Ve spodní části pozemku budou vybudována dvě parkovací stání a nová garáž. Dům je umístěn v klidné a slepé ulici avšak v blízkosti železniční trati.

RD Brno - Husovice, ul. Rotalova, nabídková cena: 4,800.000,- Kč (KRP Reality Brno)



RD 4+kk v Brně-Husovicích, s výbornou dostupností do centra Brna. Dům je možné rozšířit dle projektu na 3 bytové jednotky. Výhodou domu je široký průjezd ústící do dvora, na kterém je možná další výstavba. Průjezd lze využít i jako parkovací stání. V domě jsou veškeré IS i vlastní studna a je částečně podsklepen. Vytápění středním s plyn. kotlem, TUV el.bojlery. V 1. NP 1 pokoj, technická místnost, koupelna, WC. Ve 2. NP byt 3+kk s koupelnou, WC a balkonem. ZP 86m², dvůr 100m².

RD Brno – Lesná, nabídková cena: 4,700.000,- Kč (Handel reality Hustopeče)



RD s velkým pozemkem a chatou v oblíbené brněnské části Lesná. ZP 183 m², celková výměra pozemku 635 m². 1. NP: jednotka 2+1, vypracovaný projekt pro vybudování nadstavby do L s pokračováním do dvora. Rozlehlá zahrada ve vyvýšené části, na níž leží chata a vzhledem k prostornému pozemku za ní otevírá možnost zbudování dalšího rodinného domu v této části.

Výsledek porovnávací hodnoty 4,685.000,- Kč
redukce na zdroj a existenci nájemních smluv 8% - 374.800,- Kč

**odhad porovnávací hodnoty pozemku p.č. 974/1, jehož součástí je dům
čp. 202 a pozemku p.č. 973/2 po redukcí činí 4,310.200,- Kč
zaokrouhleně 4,300.000,- Kč**

Odhad obvyklé ceny pozemků bez staveb, venkovních úprav a příslušenství

Pro výše uvedený přístup na bázi přímého porovnání je proveden taktéž odhad obvyklé ceny vlastních pozemků bez staveb. Součástí ocenění jsou pozemky p.č. 974/1 a 973/2 - viz geometrický plán v příloze. Dle předaných podkladů bude přístup k rodinnému domu Kamenná 27a zajištěn přes p.č. 973/1 (pozemek vznikl oddělením z pozemku p.č. 973), a to zřízením věcného břemene přístupu přes p.č. 973/1, jako oprávnění pro p.č. 973/2 a p.č. 974/1.

V konkrétním případě uvedených pozemků je provedeno porovnání se srovnatelnými nemovitými věcmi pozemky pro výstavbu rodinných domů, ve vyhledávaných lokalitách města Brna a je odhadnuta jejich porovnávací hodnota.

Stavební pozemek Brno – Královo Pole, ul. Kociánka, vým. 1472 m², nabídková cena: 6.990,- Kč/m² (Fiedler reality Brno)



Pozemek v lokalitě přímo přiléhající k ulici Kociánka v oblasti, která je ideální příležitostí pro nové bydlení a unikátní svojí klidnou rodinnou atmosférou v bezprostřední blízkosti zeleně. Pozemek přímo sousedí s okolním lesem. K pozemku je vydáno ÚR, veškeré sítě spolu s přípojkami jsou přivedeny na pozemek (nadstandardně přiveden i optický kabel). Veškeré příjezdové komunikace jsou již hotovy a nyní probíhají práce na okolním zázemí.

Stavební pozemek Brno – Jundrov, vým. 517 m², nabídková cena: 5.803,- Kč/m² (Patreal Brno)



Velmi pěkný pozemek, oplocený, o celkové rozloze 517m², uliční šíře cca 15m. Součástí pozemku je dřevěná chatka na betonových základech. Pozemek se nachází ve velmi klidné lokalitě Jundrova, kousek od lesa. Příjezd k pozemku po asfaltové komunikaci, parkování před pozemkem nebo na pozemku. IS - el. 220/380V, odpady nutno svést do septiku, voda cca 200m od domu. Pozemek je v územním plánu obce určen k zástavbě rodinným domem.

Stavební pozemek Brno – Judrov, vým. 635 m², ul. Ke Káčatům, nabídková cena. 5.510,- Kč/m² (RK Century21, Brno)



Krásný, slunný, rovinný pozemek 635m² v klidné části Jundrova. Jedinečná lokalita mezi novými RD a zahradami. Vjezd na pozemek z obou jeho stran, tzn. z ulice i po asfaltové komunikaci kolem řeky. Na pozemku jsou dvě chaty (jedna zapsaná v KN s č. ev jako rekreační domek). Stávající připojení vody z řeky na zalévání zahrady a nově budované sítě na pozemku (elektrina, voda, kanalizace). Pozemek má vysoký potenciál i do budoucna díky výjimečné, klidné a krásné poloze

v zeleni u řeky, cca 80m od místní pláže.

Lokalita	Výměra	Cena Kč/m²
Brno-Kociánka	1472 m ²	6.990,- Kč
Brno- Jundrov	517 m ²	5.803,- Kč
Brno- Jundrov, Ke Káčatům	635 m ²	5.510,- Kč
Průměrná cena		6.101,00 Kč/m ²
Redukce - 5% na zdroj (jde o nabídkové ceny)		5.795,95 Kč/m ²

Porovnávací hodnota pozemků zaokrouhleně 5.800,- Kč/m²

Porovnávací hodnota v konkrétním případě kopíruje cenu obvyklou.

Rekapitulace cen pozemků bez staveb (tato cena je již obsažena v porovnávací hodnotě pozemku se stavbou):

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zast.plocha a nádvoří	974/1	280	5 800,00	1 624 000
ostatní pl. jiná pl.	973/2	35	5 800,00	203 000
Celková výměra pozemků		315	Hodnota pozemků celkem	1 827 000

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Jde o nemovitou věc - zděný, částečně podsklepený, jednopodlažní rodinný dům, dvoubytový, přičemž menší z obou jednotek prošla stavebními úpravami, obě bytové jednotky jsou aktuálně pronajaty. Oceňovaný rodinný dům vyžaduje provedení nutných stavebních úprav v krátkodobém a střednědobém horizontu, mimo prostory již upravené, a může zajišťovat dlouhodobý výnos ze dvou bytových jednotek v obvyklé výši nájemného, stavební dispozice umožňuje další stavební rozvoj, zejména adaptaci volného půdního prostoru na jednu, příp. dvě bytové jednotky. Rodinný dům zároveň může sloužit svému původnímu účelu, tj. rodinnému bydlení.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu - nemovité věci zapsané na LV č. 10001 v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město a upřesněné geometrickým plánem pro rozdělení pozemku:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a | 1 925 064,80 Kč |
| 2. Pozemky p.č. 974/1 a p.č. 973/2 | 1 369 305,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 3 294 369,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 294 370,- Kč

slovy: Třimilionydvěstědevadesátčtyřitisíctřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku - nemovité věci zapsané na LV č. 10001 v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město a upřesněné geometrickým plánem pro rozdělení pozemku:

1. Objekt bydlení čp. 202, or.č. Kamenná 27a včetně pozemku p.č. 974/1, jehož je dům součástí, a pozemku p.č. 973/2

Obvyklá cena 4,300.000,- Kč

slovy: čtyřmilionytřístatisíckč

Blansku 27.11.2017

Ing. Bronislav Žáček
Hořická 2406/54
678 01 Blansko
telefon: +420603158839
e-mail: novum@reals.cz

Znalecká doložka:	<p>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.</p> <p>Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1954/2017 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1954/2017.</p>
--------------------------	--

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., a tato cena je platná bez dalšího cenového navýšení.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- Výpis z KN, LV č. 10001 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 19.9.2017
- Snímek katastrální mapy pořízený dálkovým přístupem do KN
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků p.č. 974 a 973
- Situace širších vztahů
- Fotodokumentace