

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1951/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 192, or.č. Heinrichova 4, který je součástí pozemku p.č. 544, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1, zapsáno na LV č. 10001 a LV č. 1090

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Stránice
Adresa nemovité věci: Heinrichova 192/4, 602 00 Brno

OBJEDNAVATEL: Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno 602 00
číslo objednávky 9631700318

Adresa objednatele: Majetkový odbor, 60167 Malinovského nám. 3

ZHOTOVITEL : Ing. Bronislav Žáček

Adresa zhotovitele:

IC: 10 53 20 21

telefon: +420

e-mail: novum@reals.cz

DIČ: CZ481216117

Kancelář: Tábor 888/21

616 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

12 000 000,- Kč

Stav ke dni : 26.10.2017

Datum místního šetření: 26.10.2017

Za přítomnosti: uživatelů bytů a nebytových prostor

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Blansku, dne 20.11.2017

Ing. Bronislav Žáček

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku p.č. 544 – zast.plocha a nádvoří o vým. 223 m², jehož součástí je objekt bydlení čp. 192, or.č. Heinrichova 4, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 – zahrada o vým. 375 m², vše k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001 a LV č. 1090 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, na základě objednávky MMB majetkového odboru, číslo objednávky 9631700318.

Základní pojmy a metody ocenění

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 MMB majetkového odboru, číslo objednávky 9631700318, čj. MMB/0382436/2017
- výpisy z KN, LV č. 1090 a LV č. 10001 (částečný) ze dne 12.9.2017 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město
- evidenční listy bytů a nebytových prostor
- informace o nákladech na opravy v letech 2013-2017
- nabývací listiny
- smlouva o nájmu nebytových prostor mezi městem Brnem jako pronajímatelem a firmou [redacted] jako nájemcem z 08/2013
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- realitní inzerce v segmentu rodinných domů a stavebních pozemků k prodeji v městě Brně, říjen/listopad 2017
- místní šetření včetně pořízení fotodokumentace

Místopis

Oceňovaná nemovitá věc – tj. pozemek p.č. 544, jehož součástí je rodinný dům čp.192, or.č. Heinrichova 4, a pozemek navazující zahrady p.č. 543/1 (předmětem ocenění je podíl id. 2/3) se nalézá v městské části Brno – Stránice, přičemž přístup a příjezd k domu je z ulice Heinrichova. Jde o podsklepený zděný rodinný dům, tvořený jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními, půdní prostor je zčásti využitý jednou podkrovní místností, ostatní část půdního prostoru je volná. Přístup do domu je přes oplocenou předzahrádku, na pravidelné přibližně obdélníkové parcele, která se v části zahrady rozšiřuje, jsou venkovní úpravy běžného typu, okrasné a ovocné porosty v menším rozsahu.

SOUČASNÝ STAV

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna ostatní nákupní zóna

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon
veř. / vl.

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	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 463	Ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastní: Statutární město Brno

Celkový popis

Dům je řadový krajní, se sedlovou střechou s třetím štítem v centrální poloze střechy v jihovýchodní fasádě, ve druhém nadzemním podlaží je v jihovýchodní fasádě balkon. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Oceňovaný dům má jedno podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a podkroví, obsahuje 2 byty a jeden nebytový prostor - kancelář, svou charakteristikou a kapacitami odpovídá rodinnému domu. Dům byl postaven před rokem 1910, původně v secesním slohu, v průběhu doby byly na domě prováděny dílčí úpravy a částečná údržba, převážná část prvků krátkodobé životnosti je původní při hranici své životnosti, ve 2. NP (zejména ve schodišťovém prostoru) jsou v omítce patrné trhlinky. ZP plocha domem činí 173 m².

V 1. PP jsou sklepy nájemníků, sušárna a nebytový prostor (kancelář se zázemím).

V 1.NP a ve 2. NP jsou dva samostatné byty 3+1 a 4+1, v podkroví je samostatný pokoj (podkroví je přístupné z bytu ve 2. NP).

Výměry jednotek dle předaných evidenčních listů

jednotka	plocha	sklep	celkem	započítatelná
	bytu m2	m2	m2	plocha m2
2	107,75	13	120,75	114,25
3	145,52	6	151,52	148,52
101	36,9		36,9	36,9

pozn.

Z bytové jednotky č. 3 je přístupný půdní prostor, kde se nalézá samostatný pokoj

Tabulka aktuálně hrazeného nájemného dle předaných podkladů

Číslo jednotky	Uživatel	Podlaží	Velikost	Nájem	nájem za vybavení	Celkem	Celkem
				Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč /rok
2	██████████	1.NP	3+1	10 968,00	101,00	11 069,00	132 828,00
3	██████████	2.NP	4+1	14 300,00	188,00	14 488,00	173 856,00
celkem byty				25 268,00	289,00	25 557,00	306 684,00
nebyt. 101	██████████	1.PP	kancelář	1 129,00	0,00	1 129,00	13 548,00

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pasy s částečnou izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	převážně s vodorovnými podhledy, v 1. PP klenbové
4. Střecha	sedlová s třetím štítem v boční fasádě
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zčásti vápenné omítky, zčásti břizolit
9. Vnější obklady	kabřinec
10. Vnitřní obklady	ano, v soc.zařízeních a v kuchyních
11. Schody	teraco
12. Dveře	prosklené a náplňové
13. Okna	dvojitá , dále zdvojená, na chodbě jednoduchá , dřevěná a plastová (v nebyt.jednotce)
14. Podlahy obytných místností	vlasy
15. Podlahy ostatních místností	PVC, dlažby, kobercoviny s beton.mazaninou
16. Vytápění	ústřední s kotlem na plyn v každé jednotce, dále lokální na elektro (v nebyt. jednotce)
17. Elektroinstalace	standard
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	v bytech rozvody studené i teplé vody
20. Zdroj teplé vody	v bytech plyn. kotle
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	běžné KL
24. Vnitřní vybavení	běžné soc. zařízení v každé jednotce
25. Záchod	splachovací v každé jednotce
26. Ostatní	

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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

OCENĚNÍ

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 výši 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. 544, jehož součástí je rodinný dům čp. 192 a pozemku p.č. 543/1, 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 celkovou kapacitou 2 výměrou nadstandardních bytů a jedním nebytovým prostorem, na vlastním pozemku, přičemž nezastavěná část pozemku (p.č. 543/1) je v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Brna (id. 2/3) a České republiky (id. 1/3). Jde o původní secesní rodinnou vilu, později užívatelsky rozdělenou na bytové jednotky, která je řadová, koncová, s předzahrádkou, dvorkem a zahradou za domem, pozemek je oplocený, s menším počtem porostů a běžným rozsahem venkovních úprav.

Pozemek

- pozemek je tvořen parcelami p.č. 544 a p.č. 543/1, jedná se o zast.plochu bytovým domem, předzahrádku, dvorek a zahradu za domem
- pokud jde o p.č. 543/1, je předmětem ocenění podíl ve vlastnictví objednatele, tj. id. 2/3
- průměrné docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je původní, tvořená převážně rodinnými domy obdobného typu – vilami v zahradách

Budova

- zděný rodinný dům, tvořený jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími a z větší části volným půdním prostorem
- stáří více než 100 roků
- stavební stav je uveden v nálezů znaleckého posudku
- bytové jednotky i nebytový prostor pronajaty smlouvami na dobu neurčitou
- poloha nemovité věci v preferované poloze města pro bydlení
- dům obsahuje 2 výměrou nadstandardní byty a nebytový prostor
- rekonstrukční práce jsou provedeny zejména v nebytové jednotce

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 poptávka po rodinných vilách v zahradách, a to zejména v dobrých a nejlepších polohách města, nabídka je spíše nižší, poptávka je průběžná a vysoká.

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 poměrně úzká, nabízené nemovité věci obdobného typu jsou v různém technickém stavu, v různé velikosti a poloze, společným jmenovatelem je skutečnost, že ceny jsou vysoké a meziročně poměrně výrazně rostou.

Hodnocení silných a slabých stránek nemovité věci:

Silné stránky

Poloha pozemku v atraktivní a vyhledávané městské části

Dobrá orientace ke světovým stranám

Rozvojové možnosti domu

Slabé stránky

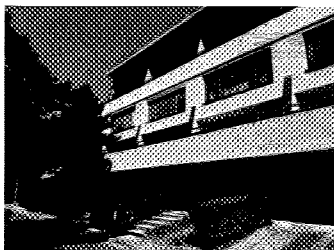
Zhoršený technický stav prvků krátkodobé životnosti

Problematické řešení přístupu do půdního prostoru, který je z bytu ve 2. NP (zřejmě dodatečná úprava v průběhu doby)

Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

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

Rodinný dům Brno – Stránice, nabídková cena: 11,990.000,- Kč (RK Realitní dozor Brno)



Řadový dům 6+1 s garáží, zahradou, balkonem, terasou. Dům v klidné ulici Bohuslava Martinů, výměra pozemku 194 m², z toho ZP 92 m², dům má 4 podlaží, v 1. NP technické zázamí, garáž, dům má centrální betonové schodiště, na každém podlaží jsou neprůchozí pokoje a soc. zařízení – WC a koupelna, vstup na terasu ze 2. NP, ve 3. NP balkon, dům z roku 1976, v roce 2006 proběhla modernizace – nová KL, nové koupelny, kondenzační kotel, el. bojler, výměna oken za dřevěná eurookna, nové dubové dveře včetně obložkových zárubní, předokenní rolety, nové podlahy, a další.. Napojení na veškeré IS

Rodinný dům Brno – Žabovřesky, nabídková cena: 13,990.000,- Kč (RK Graflunds reality, Brno)



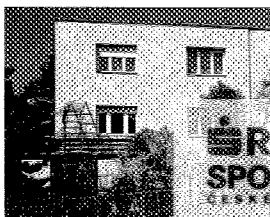
Prodej vyklizeného RD o 3 byt. jednotkách v Brně - Žabovřeskách. Dům připraven k rekonstrukci, návrh rekonstrukce připraven. V současnosti jsou zde 2 bytové jednotky 3+1 (100m²), 1 bytová jednotka 2+kk (60m²), půda 40m² a nebytové prostory v přízemí cca 100m². Po rekonstrukci možno vytvořit 3 BJ o velikosti 100m² a garážové parkování pro bytové jednotky včetně sklepů. Dům je dobrou investiční možností.

Rodinný dům Brno – Královo Pole, ul. Dobrovského, nabídková cena: 15,900.000,- Kč (RK Český svět nemovitostí, Hlučín)



Řadový dům se dvěma byty v prestižní městské části Královo Pole. Dům se nachází v řadové zástavbě z první republiky, prošel v uplynulých letech kompletní a zdařilou rekonstrukcí, která mimo jiné zahrnovala změnu dispozice, rozšíření užitné plochy a zateplení fasády. V 1.PP a 1.NP se nachází byt dispozice 6+kk s příslušenstvím, s podlahovou plochou jehož podlahová plocha činí 207 m² + balkon 20 m² a ve 2. a 3. NP, které jsou podkrovím, se nachází byt 4+kk s podlahovou plochou 133 m² + balkon 10 m². Celková užitná plocha bez balkonů 340 m². Vzhledem ke svojí poloze a dvěma bytovým jednotkám s oddělenými vstupy je vhodný i jako reprezentativní sídlo firmy či jako kombinace bydlení a podnikání.

Vila Brno – Pisárky, ul. Lipová, nabídková cena: 16,200.000,- Kč (Realitní společnost České spořitelny)



Prvorepubliková vila na ul. Lipová v lukrativní lokalitě Brno-Pisárky, tato vila je vhodná na bydlení i na sídlo firmy. V domě proběhla v 90. letech rekonstrukce: nová, zateplená fasáda, nová střecha, výměna oken za nová dřevěná, nové vytápění včetně kotlů, veškeré rozvody v domě, obnoveny původní venkovní žaluzie, repasované krásné prvorepublikové vnitřní prosklené dveře a upravená zahrada, na které je umístěn bazén 4,5 x 7 m. Tato vila byla postavena jako jedna z prvních prvorepublikových staveb rodinných domů v ČR. Celk. výměra pozemku 787 m², ZP 280 m², zahrada 507 m², dále jsou zde 2 parkovací místa na vlastním pozemku a garáž pro 1 auto. Dispozice: 1.NP: samostatný byt s vlastním vchodem o vel.

2+1, s koupelnou se sprchovým koutem, WC, umyvadlem - 46 m², garáž 15 m², sklad 15 m², kotelna 19 m². 2.NP: zádveří 3,9 m², vstupní hala se schodištěm do 3.NP-17 m², 2 pokoje 23 a 20,5 m², kuchyně 16 m², WC s umyvadlem 4,6 m², terasa na jižní stranu 20 m². 3.NP: 3 pokoje o velikosti 17, 23 a 22 m², místnost s oknem a topením 7,4 m², hala 15,5 m², sprcha 3,6 m², 2x WC. 2. a 3. NP jsou celkem o dispozici: 5+1+ malý pokoj, terasa, vstupní hala, s přístupem do garáže a kotelny. Vytápění na objektu je plynové. Dům má velkou zahradu orientovanou na jižní stranu a byl postaven v r. 1927 jako dvojdům podle projektu významného architekta Otto Eislera. Velmi vhodné jako sídlo společnosti. Nemovitost je ihned k dispozici. K této nemovitosti je k dispozici projekt k modernizaci celého objektu.

Rodinný dům Brno – Stránice, ul. Bohuslava Martinů, nabídková cena: 16,500.000,- Kč (RK Re-Max reality Brno)



Dvoubytový rodinný dům se zahradou a garáží v jedinečné lokalitě na ulici Bohuslava Martinů s impozantním panoramatickým výhledem. Dům je řadový, koncová sekce, třípatrový, cihlový s plochou střechou. V 1.NP se rozkládá obytný prostor na celou šíři domu a volně navazující jídelna s kuchyňským koutem celkem 53 m², balkon, schodišťová hala, WC, vstup a dvougaráž. Ve 2.NP kuchyně 15 m², obývací pokoj 21 m², dvě ložnice 19 m² a 16 m², koupelna 12 m², WC a schodišťová hala 16 m², balkon. V 1.PP je dvoupokojový byt s koupelnou a malou kuchyňkou a přístupem do zahrady. Dále dílna a kotelna, sklep. Dům je v původním zachovalém stavu z 80. let. Topení je ústřední plynovým kotlem Destila, v koupelnách plynové karmy. Interiéry jsou obloženy obklady z jilmu a jasanu, schodiště dřevěné, masiv, v pokojích palubovka či parkety, keramika. Okna dřevěná, opatřená žaluziemi.

Základní porovnávací hodnota 14,916.000,- Kč

Odhad obvyklé ceny pozemků bez staveb, venkovních úprav a příslušenství

Součástí znaleckého posudku je pozemek p.č. 544 a dále id. 2/3 pozemku p.č. 543/1.

Pro výše uvedený přístup na bázi přímého porovnání je proveden taktéž odhad obvyklé ceny vlastních pozemků bez staveb. Jedná se o zastavěnou plochu bytovým domem a nádvoří, tj. p.č. 544 – zast.plocha a nádvoří o vým. 223 m², a navazující pozemek zahrady p.č. 543/1 – zahrada o vým. 375 m² (předmětem ocenění jsou id. 2/3 pozemku).

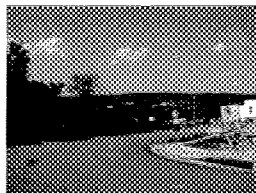
V konkrétním případě je provedeno porovnání se srovnatelnými nemovitými věcmi – pozemky pro výstavbu rodinných domů, ve vyhledávaných lokalitách města Brna a je odhadnuta jejich porovnávací hodnota.

Cena těchto pozemků je již obsažena v porovnávací hodnotě v oceňovacím přístupu na bázi přímého porovnání.

Pokud jde o pozemek p.č. 543/1- zahrada o vým. 375m², který je tří stran okolo domu, přičemž součástí ocenění jsou id. 2/3 tohoto pozemku, bude v integraci ceny snížen o cenu, která se rovná id. 1/3 pozemku, který je ve vlastnictví ČR, přičemž tato výměra bude vynásobena cenou, která vyjde z cenového porovnání obdobných pozemků.

Výběr z nabídky stavebních pozemků pro bydlení v městě Brně, zdroj realitní inzerce, listopad 2017, v nabídkových cenách:

Stavební pozemek Brno–Bystrc, ul. Nad Přehadou, vým. 816 m², nabídková cena: 8.946,- Kč/m²



Zasít'ovaný pozemek pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu v obytném souboru Panorama, vhodný pro dvoupodlažní RD s plochou střechou.

Stavební pozemek Brno – Sadová – vým. 500 m², nabídková cena: 9.300,- Kč/m²



Atraktivní stavební pozemek v rezidenční lokalitě Sadová, určený k zástavbě rodinným domem, umístění v jednosměrné ulici, rovina, 15*33 m, IS přivedeny na hranici, možnost přikoupení sousedního pozemku o vým. 501 m².

Stavební pozemek Brno – Sadová, ul. Gustava Broma, vým. 381 m², nabídková cena: 11.760,- Kč/m²



Stavební pozemek v těsné blízkosti lesa pod Zaječí horou, uliční šíře 22 m, na hranici pozemku přivedeny IS, pozemek vhodný pro samostatně stojící RD, příjezd po nově vybudované zpevněné komunikaci.

Stavební pozemek Brno – Kociánka, ul. Kožíkova, vým. 667 m², nabídková cena: 12.000,- Kč/m²



Stavební pozemek o rozměrech cca 20*33 m, určený pro zástavbu rodinným domem, kompletně zasít'ovaný, přístup z veřejné komunikace, součástí ceny je projektová dokumentace a vydané stavební povolení na nadstandardní vilu.

Lokalita	Výměra m ²	Cena Kč/m ²
Brno - Bystrc	816	8 946,00
Brno - Sadová	500	9 300,00
Brno - Gus.Broma	381	11 760,00
Brno - Kožíkova	667	12 000,00
průměrná cena/m ²		10 501,50
odpočet 5% na zdroj		9 976,43

Výsledná porovnávací hodnota pozemků činí zaokrouhleně10.000,- 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 [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Zast. plocha a nádvoří	544	223	10 000,00	2 230 000
zahrada	543/1	375	10 000,00	3 750 000
- Id.2/3				2 500 000
Cena id. 1/3 ve vlastnictví jiného subjektu (ČR)				1 250 000

Odhad výsledné porovnávací hodnoty

Základní porovnávací hodnota 14,916.000,- Kč

Odpočet na cenu id. 1/3 p.č. 543/1 - 1,250.000,- Kč

Základní porovnávací hodnota bez id. 1/3 pozemku p.č. 543/1 13,666.000,- Kč

Cenová adjustace na zdroj (internetová inzerce v režimu nabídkových cen) - 5%

Cenová adjustace s ohledem na obsazenost a existenci nájemních smluv na dobu neučítou - 3%

Cenová adjustace na stavebně-technický stav (zanedbaná údržba nad rámec běžného opotřebení a výskyt trhlinek ve zdivu) - 4%

Celková výše adjustace pro odpočet - 12 %

Porovnávací hodnota.....12,026.080,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota zaokrouhleně 12,000.000,- Kč

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Jde o nemovitou věc, která po provedení nutných oprav v krátkodobém až střednědobém horizontu může zajišťovat dlouhodobý výnos, který bude v rámci daného segmentu stabilní, případně může být oceňovaná nemovitá věc nabídnuta a realizována za odhadnutou obvyklou cenu na volném trhu, přičemž kupující ji využije v rozsahu svých potřeb a motivací. Odhadnutá výsledná porovnávací hodnota je zároveň odhadem obvyklé ceny nemovité věci v místě a čase.

REKAPITULACE OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

**Obvyklá cena pozemku p.č. 544 s rodinným domem čp. 192,
Heinrichova or.č. 4, a id. 2/3 pozemku p.č. 543/1,
vše v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město činí**

12,000.000,- Kč

(slovy: dvanáctmilionůkč)

V Blansku 20.11.2017

Ing. Bronislav Žáček

[REDACTED]
[REDACTED]

telefon: + [REDACTED]

e-mail: novum@reals.cz

kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

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. 1951/2017 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1951/2017.</p>
--------------------------	--

Poznámka:

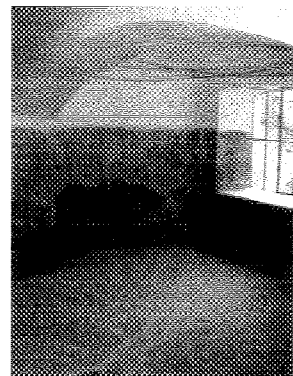
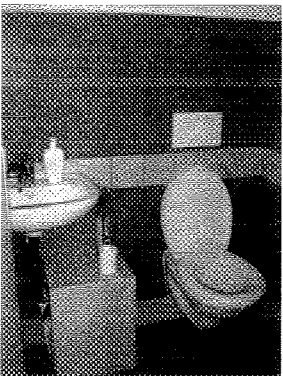
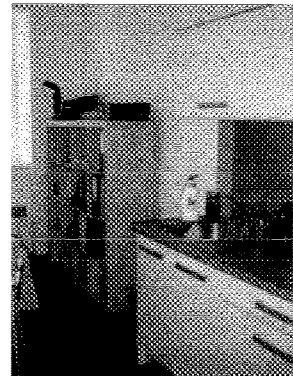
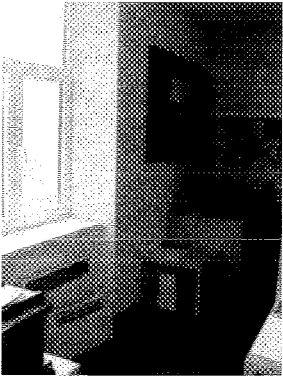
K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Obvyklá cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tedy dle zák. 151/1997 Sb., a tato cena je platná bez dalšího cenového navýšení.

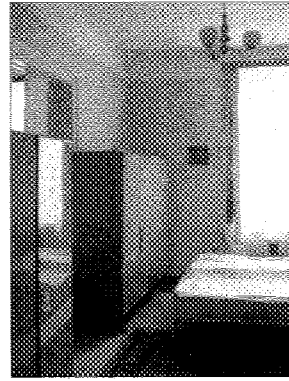
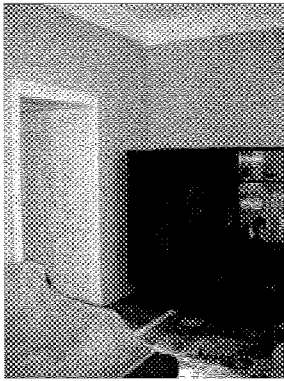
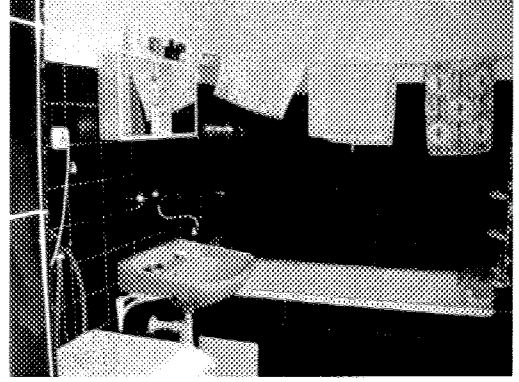
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

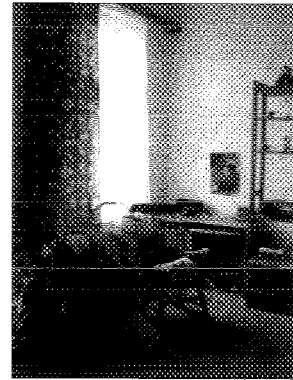
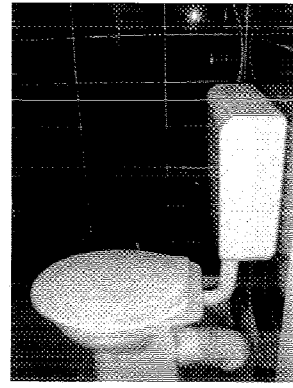
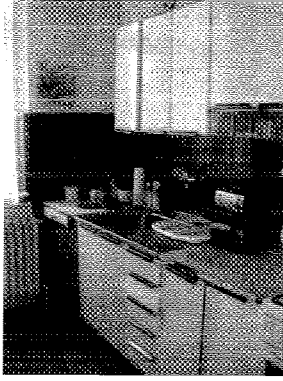
Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpisy z KN, LV č. 10001 (částečný) a LV č. 1090 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město z 12.9.2017	2
Snímek katastrální mapy	1
Situace širších vztahů	1
Fotodokumentace	3







VÝPIS Z KATASTRU
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2017 12:55:01
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: --- pro Město Brno

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 10001

Okres: CZ0642 Brno-město
území: 610330 Stránice

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Identifikátor Podíl

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- 44992785
město, 60200 Brno

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky
Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití Způsob ochrany

544

223 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Stránice, č.p. 192, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 544

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Obavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z
majetku ČR
do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Smlouva směnná ze dne 02.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-21154/2012-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotoveno: 12.09.2017 12:55:01

Vyhotovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: --- pro Město Brno

Obec: 582786 Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

List vlastnictví: 1090

Území: 610330 Stránice

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo	00000001-001	1/3
Česká republika	44992785	2/3
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		
Služnost hospodařit s majetkem státu	69797111	1/3
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2		

Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				zemědělský půdní fond
543/1	375	zahrada		

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Směry a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
 POLVZ:102/1996 Z-3700102/1996-702
 RČ/IČO: 44992785

Usnesení soudu o potvrzení připadnutí dědictví státu 59 D-1784/2000 -103 Městského soudu v Brně ze dne 06.12.2002. Právní moc ke dni 04.01.2003.

Pro: Česká republika
 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
 Z-627/2003-702
 RČ/IČO: 00000001-001
 69797111

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
543/1	20810	375

z čehož je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2017 12:55:02

6020642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

610330 Stránice

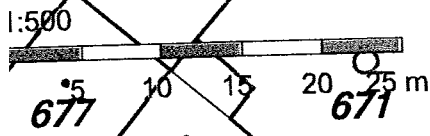
List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

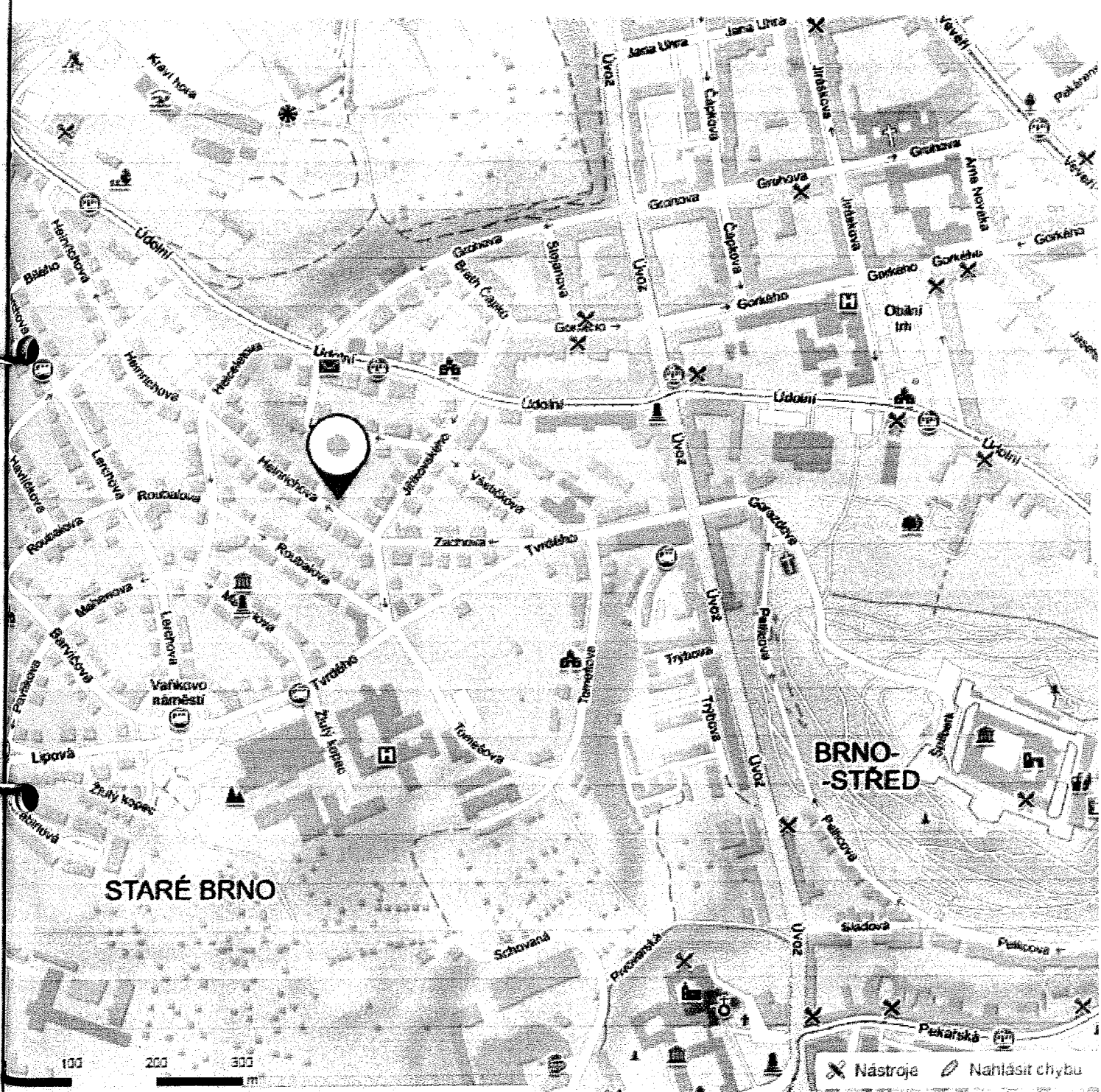
ostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

otovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.09.2017 12:58:04



5 10 15 20 25 m
677 671



STARÉ BRNO

BRNO-STŘED

100 200 300
m

✕ Nástroje Nahlásit chybu