

DODATEK č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 1951/2017 O CENĚ OBVYKLÉ

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. 544, jehož součástí je rodinný dům čp. 192, or.č. Heinrichova 4, v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaný na LV č. 10001.

Id. 2/3 pozemku p.č. 543/1 v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na 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 9631800028

Adresa objednatele: Majetkový odbor, 60167 Malinovského nám. 3

ZHOTOVITEL : Ing. Bronislav Žáček

Adresa zhotovitele:

IC: 10 53 20 21

telefon: +

e-mail: novum@reals.cz

DIČ: CZ481216117

Kancelář: Tábor 888/21

616 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu).



OBVYKLÁ CENA

p.č. 544 s domem čp.192 9,500.000,- Kč

id. 2/3 p.č. 543/1 2,500.000,- Kč

Stav ke dni : 9.4.2018

Počet stran: 5 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Blansku, dne 9.4.2018

Ing. Bronislav Žáček

NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě objednávky MMB majetkového odboru, číslo objednávky 9631700318 jsem v listopadu 2017 zpracoval znalecký posudek č. 1951/2017 na cenu rodinného domu čp. 192, or.č. Heinrichova , 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 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město.

Objednávkou Magistrátu města Brna , majetkového odboru, číslo objednávky 9631800028, ze dne 6.2.2018 mi bylo uloženo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé samostatně pozemku p.č. 544, jehož součástí je stavba čp. 192, Heinrichova 4, a samostatně o ceně obvyklé id. 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město. Dle upřesnění ze dne 6.4.2018 nezpracovávám nový znalecký posudek, ale tento dodatek k výše uvedenému znaleckému posudku.

Místní šetření proběhlo 26.10.2017 za přítomnosti uživatelů bytů a nebytových prostor, v dubnu 2018 byla provedena venkovní obhlídka.

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 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.

Přehled podkladů

- můj znalecký posudek č. 1951/2017 ze dne 20.11.2017 a přílohy v něm uvedené
- objednávka MMB majetkového odboru, číslo objednávky 9631800028, čj. MMB/0058824/2018
- korespondence mezi bytovým a majetkovým odborem MMB – žádost o zpracování znaleckého posudku samostatně na pozemek p.č. 544 se stavbou čp. 192 a samostatně id. 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město
- výpisy z KN, LV č. 1090 a LV č. 10001 (částečný) ze dne 17.1.2018 pro k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město

Místopis

Oceňované nemovité věci – 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 nalézají 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.

Pozemek p.č. 543/1 je oceněn dle objednávky samostatně, a to jeho podíl id. 2/3, který bude předmětem samostatné nabídky k prodeji. Tento pozemek tvoří předzahrádku domu, přístup do vstupů do domu a přístup do zahrady za domem. V případě prodeje podílu id. 2/3 vlastníkovu id. 1/3 pozemku p.č. 543/1, bude dle předaných podkladů současně s kupní smlouvou zřízena pro vlastníka pozemku p.č. 544 se stavbou čp. 192 bezúplatně služebnost stezky přes pozemek p.č. 543/1. Na pozemku p.č. 543/1 jsou venkovní úpravy běžného typu a porosty, bez vlivu na obvyklou cenu.

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.

Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

Pro zpracování odhadu obvyklé ceny pozemku, jehož součástí je stavba a pozemku ve funkčním celku jsem využil ve smyslu platné legislativy porovnání se srovnatelnými obchodními případy v daném segmentu realitního trhu, a to aktuálně k datu zpracování. Protože nedošlo k žádným zlomovým situacím na trhu s nemovitými věcmi v tomto segmentu a doba od zpracování původního posudku nepřesáhla 6 měsíců, mám zato, že tato cena je platná i k datu zpracování dodatku.

Základní porovnávací hodnota pozemku p.č. 544 s domem čp. 192 a pozemku p.č. 543/1, v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město činí14,916.000,- Kč

Porovnávací hodnota pozemků p.č. 544 a p.č. 543/1 v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, bez staveb, venkovních úprav a příslušenství činí..... 10.000,- Kč/m²
(porovnávací hodnota v konkrétním případě kopíruje cenu obvyklou)

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
p.č. 544 s domem čp. 192 a pozemku p.č. 543/1 14,916.000,- Kč

odpočet na cenu pozemku p.č. 543/1 - 3,750.000,- Kč

Základní porovnávací hodnota pozemku p.č. 544 s domem čp. 192
bez p.č. 543/1, vše k.ú. Stránice 11,166.000,- 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%

Cenová adjustace na průchod přes pozemek jiného vlastníka a nemožnost
využívat předzahrádku a zahradu za domem - 3 %

Celková výše adjustace pro odpočet - 15 %

Porovnávací hodnota 9,491.100,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota pozemku p.č. 544 se stavbou čp. 192
v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město činí zaokrouhleně 9,500.000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota pozemku p.č. 543/1, v k.ú. Stránice,
obec Brno, okres Brno-město, činí 3,750.000,- Kč,
z toho porovnávací hodnota podílu id. 2/3 činí 2,500.000,- Kč

Integrace ceny

Porovnávací hodnoty pozemku p.č. 544 se stavbou čp. 192 a pozemku p.č. 543/1 jsou zároveň cenami obvyklými.

REKAPITULACE OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

**Obvyklá cena pozemku p.č. 544 s rodinným domem čp. 192,
Heinrichova or.č. 4, v k.ú. Stránice, obec Brno,
činí 9,500.000,- Kč**
(slovy: devětmilionůpěttisíckč)

**Obvyklá cena id. 2/3 pozemku p.č. 543/1,
v k.ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město činí
2,500.000,- Kč**
(slovy: dvamilionypěttisíckč)

V Blansku 9.4.2018

Ing. Bronislav Žáček

[REDACTED]

[REDACTED]

telefon: + [REDACTED]

e-mail: novum@reals.cz

kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

Znalecká doložka:	<p>Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory</p> <p>ekonomika - ceny a odhady nemovitostí stavebnictví - stavby obytné.</p> <p>Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1951-a/2017 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1951-a/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 17.1.2018	2
Snímek katastrální mapy	1