

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3895 - 1/17

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek p.č. 1743 s bytovým domem č.p. 563
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Židenice
Adresa nemovité věci:	Čelakovského 1 / Táborská 192, 61500 Brno
Vlastník:	Statutární město Brno, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

OBJEDNAVATEL:	Magistrát města Brna
Adresa objednatele:	Malinovského nám. 3, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Petr Čech
Adresa zhotovitele:	Ukrajinská 545/19, 625 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ:	Podklad pro majetkovou dispozici
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

9 100 000 Kč

Datum místního šetření: 30.11.2016 Stav ke dni: 30.11.2016

Za přítomnosti: uživatelů bytů a Mgr. Evy Čechové

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2 + elektronická podoba

V Brně, dne 2.1.2017

Ing. Petr Čech

NÁLEZ

Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny nemovité věci včetně součástí a příslušenství jako podklad pro majetkovou dispozici.

Základní pojmy a metody ocenění

K odhadu obvyklé ceny nemovité věci používám metodu věcné hodnoty, výnosové hodnoty a hodnoty porovnávací.

Přehled podkladů

- Objednávka znaleckého posudku č. MMB/0397632/2016 ze dne 12.10.2016
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV 10001 pro obec Brno, katastrální území Židenice, vyhotoven dálkovým přístupem dne 19.5.2016
- Kopie katastrální mapy poskytnuta objednatelem znaleckého posudku
- Informace poskytnutá z evidence budov MMB
- Kolaudační rozhodnutí - povolení užívání lékárny v přízemí domu Táborská 192 vydané dne 2.3.1993 Odborem výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Židenice
- Evidenční listy pro výpočet nájemného (celkem 4 ks) vyhotovené dne 16.9.2016 společností BYTASEN s.r.o.
- Výpočtový list nájmu vyhotovený dne 16.9.2016 společností BYTASEN s.r.o.
- Informace o stáří stavby zjištěná z odboru evidence budov MMB
- Nabídka bytů a nebytových prostor na realitním trhu ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku (webové stránky Sreality)
- Webové stránky ČÚZK
- Databáze prodaných nemovitostí spolupracujících znalců a odhadců
- Místní šetření dne 30.11.2016

Místopis

Statutární město Brno asi s 380 tisíci obyvateli je druhým největším městem České republiky a největším moravským městem. Je metropolí Jihomoravského kraje. Výhodou města Brna je vynikající dopravní dostupnost a strategická poloha na křižovatce transevropských silničních a železničních dálkových tras, které jsou důležitými dopravními tepnami spojujícími Evropu západní s východní a severní s jižní. Město je hospodářským, dopravním, vědeckým, školským a kulturním centrem regionu.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 122/1	Česká republika

Celkový popis

Bytový dům č.p. 563 se 4 byty a 1 nebytovým prostorem se nachází v Brně, katastrální území Židenice na rohu ulic Táborská a Čelakovského. Dům stojí na pozemku p.č. 1743 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí. Průčelí budovy těsně přiléhá k veřejně přístupné komunikaci. Vstup do nebytové jednotky v přízemí je ze strany Táborské ulice s or.č. 192, byty mají přístup z ulice Čelakovského s or.č. 1.

Dům půdorysu tvaru písmene L má 2 nadzemní podlaží (1. - 2.NP) a podlaží podzemní. Za oběma křídly domu je dvorek. Zde je malá betonová plocha jako pozůstatek podlahy z bývalé odstraněné prádelny. Na dvoře roste 1 jehličnatý strom.

Silné stránky

Silnou stránkou je poloha domu na nároží ulic Čelakovského a Táborská s dobrou dostupností obchodů, služeb a blízkostí zastávek brněnské MHD.

Slabé stránky

Slabou stránkou jsou malé bytové jednotky s chybějícím nebo velmi omezeným hygienickým vybavením a záchody na pavlači.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu
(např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Na výpisu z LV 10001 v části B1 jiná práva jsou evidována 2 věcná břemena:

Věcné břemeno (podle listiny)

- a) právo volného průchodu a průjezdu „uličkou“ přes parc. 620/1
 - b) právo čerpání vody ze studny na parc. 620/1
 - c) právo svádění dešťové vody do zahr. p.č. 620/1 ze střechy domu č. pop. 563
- Oprávnění pro p.č. 1473, povinnost k p.č. 1734/1

Věcné břemeno (podle listiny)

čd. 4580/02

- a) právo příchodu a odchodu, příjezdu a odjezdu uličkou, která spojuje ulici Petruskou a Čelakovského a počíná mezi staveními č. pop. 563 a 592
 - b) právo svádění dešťové vody ze střechy domu přes zmíněnou uličku
 - c) právo čerpání vody ze studny na parc. 620/25 za domem č. pop. 499
- Oprávnění pro p.č. 1743, povinnost k p.č. 1734/2

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Věcná hodnota staveb

- 1. Budova

Hodnota pozemků

- 1. Pozemek

Výnosová hodnota

- 1. Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

- 1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Věcná hodnota staveb

1. Budova

Zděný dům půdorysu tvaru písmene L má 2 nadzemí podlaží (1.- 2.NP) a podlaží podzemní (1.PP).

V 1.NP je nebytová jednotka, v níž byla lékárna (kolaudace dne 2.3.1993) a v nedávné době prodejna akvaristických potřeb. 2.NP má 4 bytové jednotky. Tři byty jsou velikosti 1+1, jeden byt je dispozice 2+1.

Podlahové plochy bytů dle ev. listů nájmu		
Byty dle ev. listů	Plocha bytů [m ²]	Plocha bytů pro započ. nájemného [m ²]
Byt č. 1	32,00	31,00
Byt č. 2	32,40	32,40
Byt č. 3	80,60	75,10
Byt č. 4	51,00	41,00
Byty celkem	196,00	179,50

Podlahové plochy nebytových jednotek	
Název	Plocha [m ²]
Nebytová jednotka č. 601	188,00
Celkem	188,00

Tabulka podlahových ploch celkem	
Název	Plocha [m ²]
Byty	196,00
Nebytové jednotky	188,00
Dům celkem	384,00

Obvodové stěny budovy jsou cihelné zděné v tl. 60 v 1.PP a 45 cm v nadzemních podlažích. Krov je dřevěný sedlový se stojatou stolicí, střešní krytinu tvoří pálené tašky na dřevěném laťování. Stropy nadzemních podlaží jsou s rovným podhledem, v 1.PP jsou i stropy klenbové do ocelových nosníků. Podlaží spojuje dvouramenné schodiště s betonovými stupni s teracovým povrchem. Venkovní omítka na přední straně domu je vápenná dvourvrstvá, přední strana domu má keramický obklad soklu pretřený barvou. Klempířské výrobky jsou úplné z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou parketové, laminátové, z keramické dlažby, z pásů PVC, teracové, v 1.PP je betonová mazanina s potěrem. Okna jsou plastová z r. 2014, nebytová jednotka má i výkladce. Dveře jsou dřevěné hladké plně a prosklené, dřevěné rámové a dveře vstupní i plastové. Vytápění nebytové jednotky je

ústřední s kotlem na zemní plyn, byt č. 2 má vytápění etážové s kotlem na zemní plyn, byty č. 3 a 4 mají plynová kamna a v bytě č. 1 vytápění chybí. V bytech č. 1, 3, 4 si vytápění pořídili nájemci na vlastní náklady. Kuchyně mají sporáky na zemní plyn. V domě je rozvod studené a teplé vody. Zdroji teplé vody jsou elektrické bojler a kotel etážového vytápění. V bytě č. 1 zdroj teplé vody chybí. Vnitřní hygienické vybavení v bytě č. 1 tvoří pouze umývadlo s přívodem studené vody. Byt č. 2 má sprchový kout s WC. V bytě č. 3 je v koupelně vana, umývadlo a na záchodě kombi WC. Byt č. 4 má v kuchyni vanu a mísu WC pořízené vlastními náklady nájemkyní. V nebytové jednotce jsou umývadla, sprchový kout, WC a umývadla. V této jednotce je i odsávání pomocí vzduchotechniky. Dům má světelnou elektrickou instalaci. Na pavlači jsou 2 společné splachovací záchody.

Podle informace zjištěné na MMB - evidenci budov dům pochází z roku 1914. Technický stav domu je zhoršený. Ve zdivu místy vzlíná vlhkost a omítka místy opadává.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	17,35*8,90+10,45*6,20+2,60*1,54	= 223,21
1.NP	17,35*8,90+10,45*6,20+10,00*1,60+5,20*1,54+2,60*1,54	= 247,22
2.NP	17,35*8,90+10,45*6,20+2,60*1,54+2,50*0,96	= 225,61
Střecha	17,35*8,90+10,45*6,20	= 219,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	223,21 m ²	2,55 m	569,19
1.NP	247,22 m ²	3,64 m	899,88
2.NP	225,61 m ²	3,66 m	825,73
Střecha	219,21 m ²	2,25 m	493,22
Součet	915,25 m²		2 788,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\ 788,02 / 915,25 = 3,05$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $915,25 / 4 = 228,81$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(17,35*8,90+10,45*6,20+2,60*1,54)*(2,55)$	=	569,18 m ³
1.NP	$(17,35*8,90+10,45*6,20+10,00*1,60+5,20*1,54+2,60*1,54)*(3,64)$	=	899,87 m ³
2.NP	$(17,35*8,90+10,45*6,20+2,60*1,54+2,50*0,96)*3,66+(9,75*1,09+5,70*1,06+3,53*0,96)*1,00$	=	845,79 m ³
Střecha	$(17,35*8,90+10,45*6,20)*((0,10+0,70)/2+2,25/2)$	=	334,29 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.PP	PP	569,18 m ³
1.NP	NP	899,87 m ³
2.NP	NP	845,79 m ³
Střecha	Z	334,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 649,13 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

15. Vytápění	S	4,70	80	1,00	3,76
15. Vytápění	C	4,70	20	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8574

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9488
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8574
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 194,93

$$2\,649,13\text{ m}^3 * 4\,194,93\text{ Kč/m}^3 = 11\,112\,914,91\text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 102 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 102 / 160 = 63,8\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,8\% / 100)$

$$* \quad 0,362$$

Budova – věčná hodnota

$$= \quad 4\,022\,875,20\text{ Kč}$$

Hodnota pozemků

1. Pozemek

V cenové mapě stavebních pozemků platné od 1.1.2014 doposud je uvedena cena 2510 Kč/m². S ohledem na dobu platnosti cenové mapy a předcházející sběr cenových informací ale i cenový vývoj během posledních roků odhaduji jednotkovou cenu pozemku ve výši 3 000 Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	p.č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1743	355	3 000,00	1 065 000,00
Celkem		355		1 065 000,00

Výsledná cena = 1 065 000,00 Kč

Výnosová hodnota

1. Výnosová hodnota

Pro výpočet výnosové hodnoty počítám u bytů s nájemným uvedeném na jednotlivých evidenčních listech pro výpočet nájemného poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku.

U volného nebytového prostoru počítám s nájemným odvozeným od nájemného za nebytové prostory nabízené k dnešnímu dni na realitním trhu v Brně.

1. Na evidenčním listu nájmu u volného nebyt. prostoru je ke dni 16.9.2016 společností BYTASEN uvedeno nájemné ve výši 55 Kč/m²/měsíc.
2. Na Revoluční ulici se nabízí k pronájmu obchodní prostory velikosti 195 m² se soc. zázemím (WC, koupelna se sprch. koutem) za cenu 128/ Kč/m²/měsíc. K prodejně náleží 3 parkovací místa.
3. Na ulici Tuřanka jsou k pronájmu obchodní prostory 205 m² se sklepy 40 m² v přízemí domu na Rušné ulici v bezprostřední blízkosti zastávky MHD. K jednotce náleží soc. zázemí se sprchou, šatna, 2 sklady a citovaný sklep. Požadované nájemné činí 110 Kč/m²/měsíc.
4. Na Staré osadě se nabízí obchodní prostor velikosti 178 m² za cenu 84 Kč/m²/měsíc. Prostor je stejně jako jednotka č. 601 zkolaudován na lékárně.

S ohledem na polohy jednotlivých nabízených prostor ve městě, jejich vybavení a technický stav počítám u výnosové hodnoty s nájemným ve výši 70 Kč/m²/měsíc.

Náklady na správu беру ve výši 170 Kč/jednotka/měsíc, pojištění ve výši 0,07 % z věcné hodnoty stavby. Daň z nemovitosti odhaduji ve výši asi 5000 Kč/rok.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	nebytový prostor v 1.NP - jednotka č. 601	188	840	13 160	157 920	7,50
2.	Obytné prostory	bytová jednotka č. 563/1	31	902	2 330	27 960	4,50
3.	Obytné prostory	bytová jednotka č. 563/2	32	1 096	2 960	35 520	4,50
4.	Obytné prostory	bytová jednotka č. 563/3	75	1 046	6 547	78 564	4,50
5.	Obytné prostory	bytová jednotka č. 563/4	41	884	3 021	36 252	4,50
Celkový výnos za rok:						336 216	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	368
Reprodukční cena	RC	Kč	11 112 915
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	915
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	336 216
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	302 594
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění		Kč/rok	2 860
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	166 694
Správa nemovitosti		Kč/rok	10 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	184 754
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	117 840
Míra kapitalizace		%	5,91
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 993 909

Porovnávací hodnota

1. Porovnávací hodnota

Toto ocenění je provedeno jako součet cen za hypotetického předpokladu rozdělení domu na jednotky a „zavkládování“ do katastru nemovitostí.

Pro cenové porovnání jsou vybrány byty obdobných velikostí tak, jak jsou uvedeny na evidenčních listech. Jedná se o byty a nebytové jednotky prodané v uplynulém období v Brně nebo nabízené k dnešnímu dni k prodeji.

U bytových jednotek a jednotek nebytových prodaných v uplynulém období, je koeficient redukce Kr s ohledem na zdroj informace o ceně v tomto případě ve výši 1,00, u jednotek prodáváných je koeficient nižší.

Rozdíly mezi byty a nebytovými prostory prodanými nebo nabízenými k prodeji (poloha, technický stav, vybavení) a jednotkami oceňovanými zohledňují koef. odlišnosti Ko.

Byty 1+1							
Ulice	Cena prodejní / požadovaná (Kč)	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	Ko	Cena po zohlednění odlišnosti	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)
Buzkova	1 990 000	0,90	1 791 000	0,65	1 164 150	37,00	31 463,51
Gallašova	1 900 000	0,90	1 710 000	0,70	1 197 000	31,00	38 612,90
Těsná	1 490 000	0,90	1 341 000	0,85	1 139 850	32,00	35 620,31
Koliště	1 920 000	1,00	1 920 000	0,85	1 632 000	57,78	28 245,07
Křížkovského	1 202 000	1,00	1 202 000	0,95	1 141 900	35,37	32 284,42
Vackova	1 320 000	1,00	1 320 000	0,85	1 122 000	52,10	21 535,51
Celkem							187 761,73
Celkový počet srovnávacích bytů							6
Průměrné ceny							31 293,62

Byty 2+1							
Ulice	Cena prodejní / požadovaná (Kč)	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	Ko	Cena po zohlednění odlišnosti	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)
Blodkova	2 100 000	1,00	2 100 000	0,95	1 995 000	48,67	40 990,34
Meluzínova	2 000 000	1,00	2 000 000	0,90	1 800 000	59,95	30 025,02
Kladivova	2 400 000	1,00	2 400 000	0,90	2 160 000	57,20	37 762,24
Sv. Čecha	2 440 000	1,00	2 440 000	0,85	2 074 000	57,45	36 100,96
Celkem							144 878,56
Celkový počet srovnávacích bytů							4
Průměrné ceny							36 219,64

Nebytové jednotky							
Ulice	Cena prodejní / požadovaná (Kč)	Kr	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	Ko	Cena po zohlednění odlišností	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)
Mojmírovo náměstí	4 700 000	0,90	4 230 000	0,75	3 172 500	150,00	21 150,00
Svatoplukova	2 900 000	0,90	2 610 000	0,70	1 827 000	169,00	10 810,65
Štěpánská	1 440 000	1,00	1 440 000	1,00	1 440 000	84,36	17 069,70
Celkem							49 030,35
Celkový počet srov. nebytových jednotek							3
Průměrné ceny							16 343,45

Ocenění domu - součtem cen všech bytů			
Byt	Základní cena [Kč/m ²]	Plocha bytu pro cen. porovnání [m ²]	Cena bytu [Kč]
č. 1 - 1+1	31 294	31,00	970 102,26
č. 2 - 1+1	31 294	32,40	1 013 913,33
č. 3 - 2+1	36 220	75,10	2 720 094,95
č. 4 - 1+1	31 294	41,00	1 283 038,47
Celkem dům			5 987 149 Kč

Ocenění domu - součtem cen nebytových jednotek			
Nebytový prostor	Základní cena [Kč/m ²]	Plocha [m ²]	Cena jednotky [Kč]
č. 601 - prodejna	16 343	188,00	3 072 568,74 Kč
Celkem dům			3 072 569 Kč

Ocenění domu - součtem cen všech bytových a nebytových jednotek	
Součet cen všech bytových jednotek	5 987 149,00 Kč
Součet cen nebytových jednotek	3 072 568,74 Kč
Celkem	9 059 717,74 Kč
Cena obvyklá domu celkem	9 059 718 Kč
Z toho cena pozemku celkem	1 065 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Věcná hodnota staveb	
1. Budova	4 022 875,20 Kč

Hodnota pozemků	
1. Pozemek	1 065 000,00 Kč

Výnosová hodnota	
1. Výnosová hodnota	1 993 908,63 Kč

Porovnávací hodnota	
1. Porovnávací hodnota	9 059 718,00 Kč

Porovnávací hodnota	9 059 718 Kč
Výnosová hodnota	1 993 909 Kč
Věcná hodnota	5 087 875 Kč
z toho hodnota pozemku	1 065 000 Kč

ZÁVĚR

Komentář ke stanovení výsledné ceny

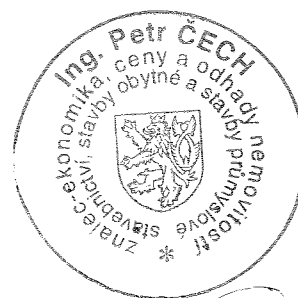
Větší váhu při odhadu obvyklé ceny dávám porovnávací hodnotě.

Závěr

Na základě všech výše uvedených údajů odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 1743, jehož součástí je bytový dům č.p. 563 ve výši

9 100 000 Kč.

Slovy: devětmilionůjednostotisíc korun českých



Ing. Petr Čech

V Brně dne 2. ledna 2017


Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutími
Krajského soudu v Brně

ze dne 16.11.1984 pod č.j. Spr 4199/84 a ze dne 23.7.1999 pod č.j. Spr 2392/99

pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3895 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace
na základě dokladu číslo 1.



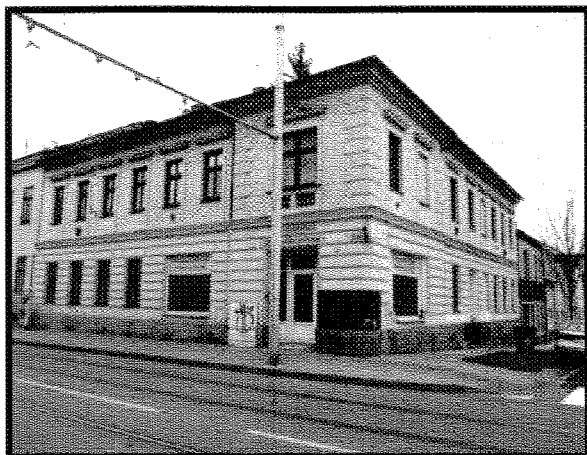
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy

počet stran A4 v příloze

Fotodokumentace	2
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	2
Kopie katastrální mapy	1
Poloha domu v Brně	1

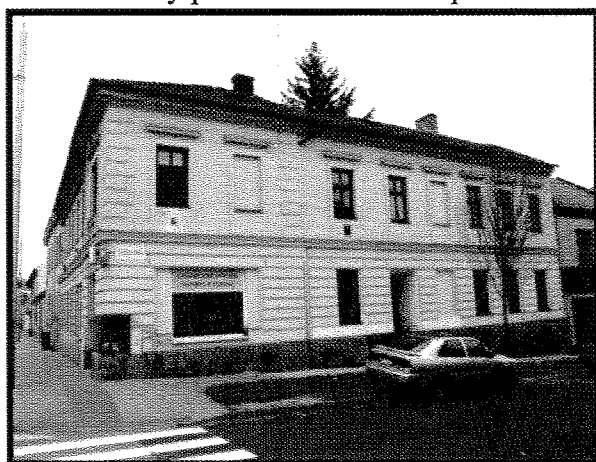
Fotodokumentace



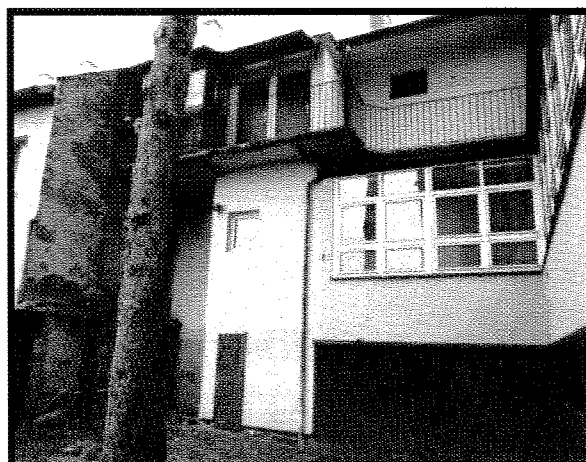
Celkový pohled na budovu č.p. 563



Pohled na dům z Tábořské ulice



Pohled z Čelakovského ulice



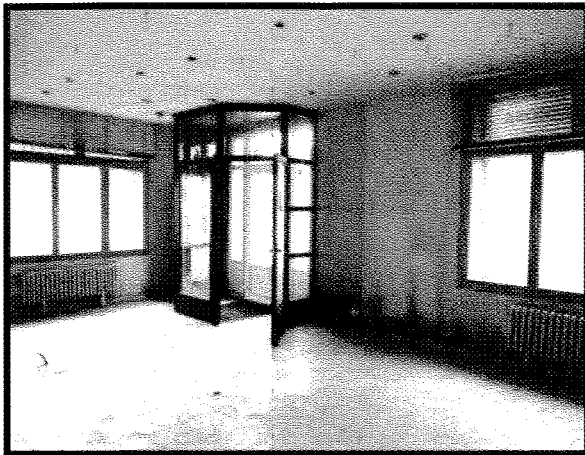
Zadní strana budovy



Zadní strana domu



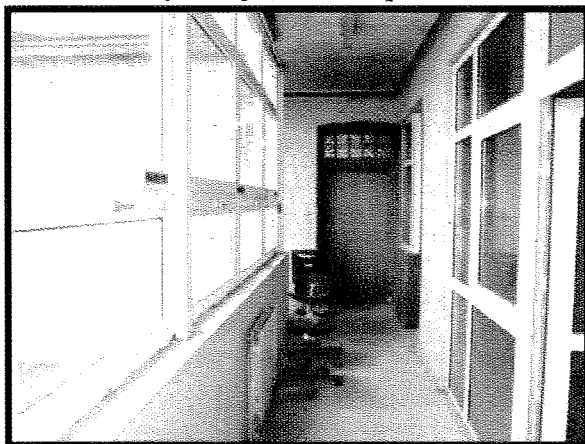
Dvůr na pozemku p.č. 1743



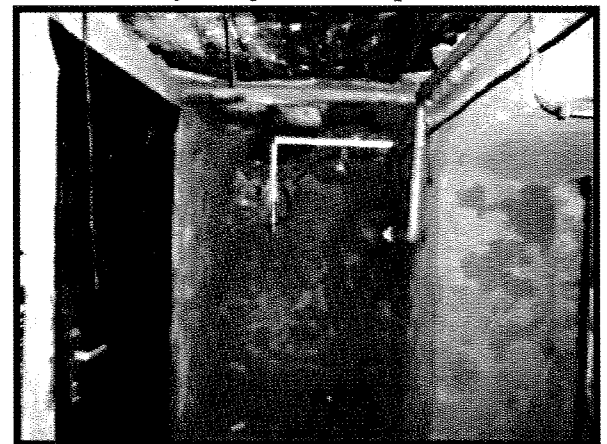
Nebytová jednotka v přízemí



Nebytová jednotka v přízemí



Nebytová jednotka v přízemí



Společné prostory v 1.PP

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2016 11:55:02

Vyholeno bezúplatně dátkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 11 pro Město Brno

Okres: C20642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1743		355 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Židenice, č.p. 563, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1743				

B1 Jiná práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

- o Věcné břemeno (podle listiny) (1994/1)
 - a) právo volného průchodu a průjezdu "uličkou" přes parc.620/1
 - b) právo čerpání vody ze studny na parc.620/1
 - c) svádění dešťové vody do zahr.p.č.620/1 ze střechy domu č.pop.563

Parcela: 1743	Parcela: 1734/1	Z-19832/2015-702
---------------	-----------------	------------------

Listina Pozemková kniha vložka 5204/.

POLVZ:2330/1973	Z-3602330/1973-702
-----------------	--------------------
- o Věcné břemeno (podle listiny)
 - čd.4580/02
 - a) právo příchodu a odchodu, příjezdu a odjezdu uličkou, která spojuje ulici Petruskou a Čelakovského a počíná mezi staveními č.pop.563 a 592
 - b) právo svádění dešťové vody ze střechy domu přes zmíněnou uličku
 - c) právo čerpání vody ze studny na parc. 620/25 za domem č.pop.499

Parcela: 1743	Parcela: 1734/2	Z-19832/2015-702
---------------	-----------------	------------------

Listina Pozemková kniha vložka 3279/.

POLVZ:3820/1973	Z-3603820/1973-702
-----------------	--------------------

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.4.1991.

POLVZ:369/1993	Z-3600369/1993-702
----------------	--------------------

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

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 19.05.2016 11:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ř 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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.05.2016 12:02:01

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 2

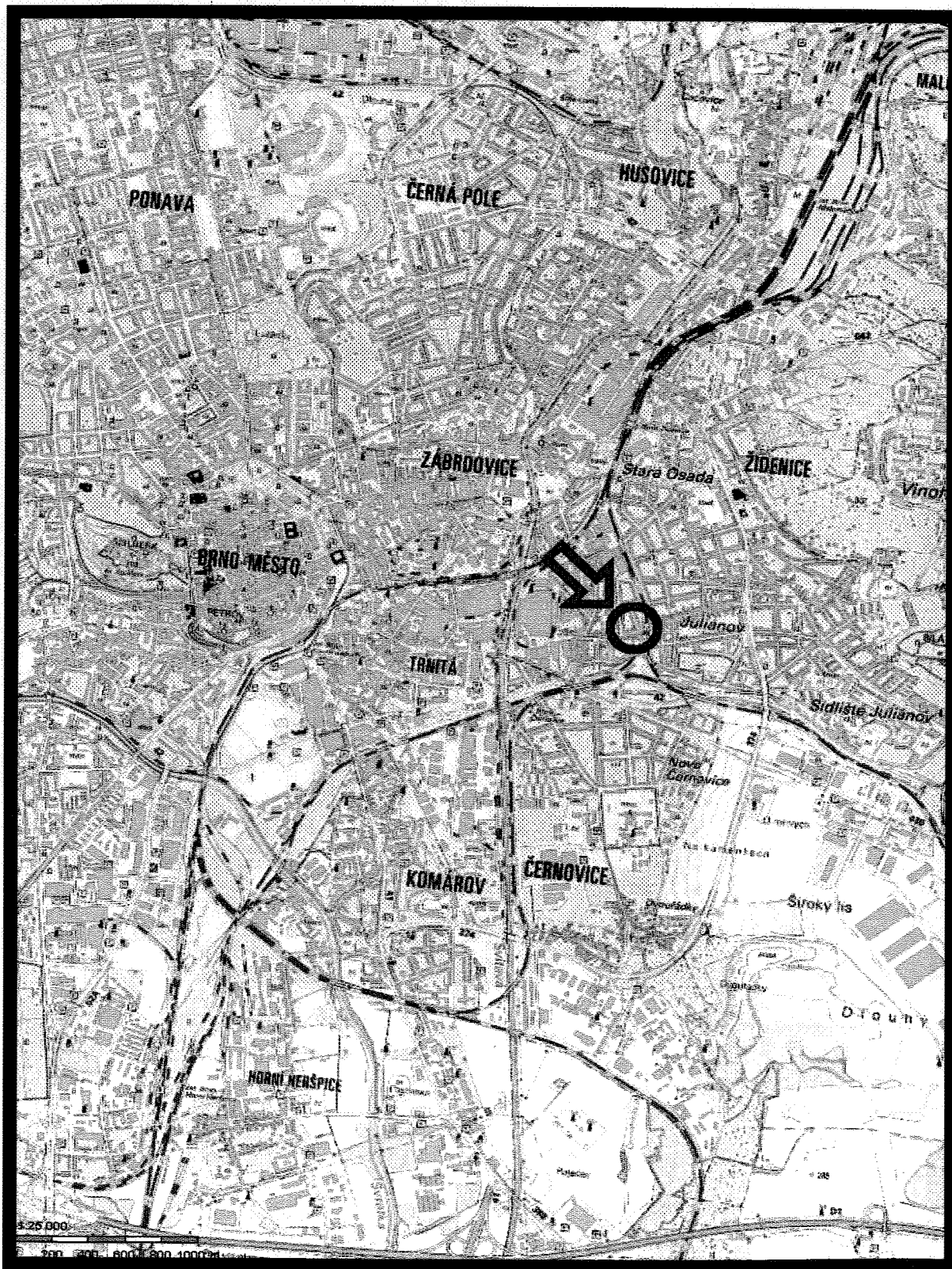
Kopie katastrální mapy

Čelakovského 1/Táborská 192



© Město Brno, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, GEODIS BRNO, spol. s r.o., I-MAPY spol. s r.o.

Pozemek p.č. 1743 s budovou č.p. 563



Poloha domu v Brně

