

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2739-108/2016

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parcelní číslo 5448, jehož součástí je stavba, bydlení č.p. 3576, Brno, k.ú. Židenice

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Židenice

Adresa nemovité věci: Táborská 3576/30, 615 00 Brno

Vlastník stavby: Statutární město Brno, majetkový odbor, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Brno, majetkový odbor, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno,
vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, majetkový odbor, IČO: 44992785

Adresa objednavatele: Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav PETERKA

Adresa zhotovitele: Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno, 592 66 Vír

IČ: 604 23 609

telefon: +420 606 725 791e-mail:

peterka.miroslav@seznam.cz

DIČ: Nemá

fax: Nemá

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro smluvní převod (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 130 000 Kč

Datum místního šetření: 29.8.2016, 31.8.2016 Stav ke dni :

31.8.2016

Za přítomnosti: pana Ryšavého a pana Tančeva ml.

Počet stran: 24 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Ve Víru, dne 6.9.2016

Ing. Miroslav PETERKA

NÁLEZ

Znalecký úkol

Cena obvyklá - obchodovatelná cena, obecná cena. V další části tohoto znaleckého posudku - cena obvyklá.

Definice obvyklé ceny dle §2, zákona č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.121/2000 Sb.-"obvyklou cenou 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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."

Za cenu obvyklou se považuje při ocenění nemovité věci cena stanovená v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými subjekty, po řádném marketingu.

Obvyklá cena předmětné nemovité věci je stanovena k datu její prohlídky, resp. k datu zpracování tohoto posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu předmětné nemovité věci. Jsou to zejména faktory vnější a vnitřní. Na této zásadě je v další části tohoto znaleckého posudku stanovena obvyklá cena předmětné nemovité věci.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Ocenění nemovitosti (nemovitosti včetně pozemku) porovnávacím způsobem jako celku je provedeno s obdobnými srovnávacími nemovitostmi pomocí rozlišovacích znaků-kritérií. **Jednotlivé koeficienty porovnávacích kritérií vyjadřují, kolikrát je z hlediska vlivu na cenu každý srovnávací objekt lepší (horší) než oceňovaný objekt.** Oceňovaný objekt má tedy index vždy roven 1,00. Pro výběr srovnávacích obdobných objektů byla použita databáze znalce, tvořená dlouhodobě sledovanými informacemi o příslušném trhu nemovitostí získávaných zejména ze zdrojů realizovaných prodejů, dlouhodobou spoluprací s realitními agenturami a ze zdrojů zveřejňovaných v realitních periodikách. Cena zjištěná porovnávacím způsobem sloužící jako podklad odhadu obvyklé ceny, je pak jednak cena průměrná, jednak cena stanovená cenovým porovnáním ve vztahu příslušného vzorce.

Cena požadovaná (prodejní cena) u jednotlivých srovnávacích objektů je podle jejich cenového vývoje a míry (váhy) informací sledovaných znalcem redukována v intervalu 0,60-1,00, přičemž index 1,00 vyjadřuje jistotu realizované ceny.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí pro Katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno město, list vlastnictví číslo 10001 vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnost, pro Brno město dne 3.8.2016.

Snímek katastrální mapy pro katastrální území Židenice v měřítku 1:1000

Dopis-náklady na opravy a údržbu domu Táborská 30 za rok 2012-2016

Pojistná smlouva číslo 7720941712

Smlouva o nájmu nebytového prostoru v přízemí domu č.p. 3576 v Brně na ulici Táborská 30 pro nájemce Knihkupectví RYŠAVÝ uzavřená na dobu neurčitou

Kolaudační rozhodnutí č.j. 5004/96/Ř/1576 ze dne 20.9.1996 na Prodejnu knih Táborská 30, Brno

Výpočtový list nájemného na nebytový prostor č. 100

Nájemní smlouva o nájmu bytu číslo 5 umístěného ve 2.NP domu č.p. 3576 v Brně na ulici Táborská 30 pro nájemce pana Tančeva Borise uzavřená na dobu neurčitou.

Výpočtový list nájemného na byt číslo 5.

Fotodokumentace zajištěná znalcem

Geodetické pomůcky:

- 1.Pásma délky 50 m plastové BMI, geodetické cejchované
- 2.Měřicí lať výsuvná délky 7 m SOKKIA
- 3.Pásma výsuvné ocelové dělené po 1 mm, délky 5m
- 4.Optický dálkoměr LEICA

Technická literatura znalce:

1. Zákon číslo 151/1997 Sb., v úplném znění
2. Vyhláška 53/2016 Sb., v úplném znění
3. Vyhláška 345/2015 Sb., v úplném znění
4. Vyhláška 199/2014 Sb., v úplném znění
5. Vyhláška číslo 441/2013 Sb., v úplném znění
6. Vyhláška číslo 450/2012 Sb., v úplném znění
7. Předpisy pro oceňování nemovitostí, vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství.
8. Oceňování nemovitostí, díl I. a II. vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství
9. Teorie oceňování nemovitostí, díl 1. a 2. Doc. Ing. Albert Bradáč
10. Stavební zákon a předpisy související v platném znění
11. Občanský zákoník v platném znění
12. Obchodní zákoník v platném znění

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 checked="" 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	<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
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

A) Obvyklá cena:

1) Pozemek parcelní číslo 5448:

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 5448 dle Listu vlastnictví číslo 10001 pro Katastrální území Židenice, obec Brno, okres Brno-město o celkové výměře 311,00 m².

Pozemek parcelní číslo 5448 o celkové výměře 311,00 m² je dle Listu vlastnictví číslo 10001 klasifikován jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku parcelní číslo 5448 je stavba: Židenice č.p. 3576, bydlení.

Pozemek parcelní číslo 5448 je evidován platnou cenovou mapou pozemků města Brna č. 10.

2) Nemovitost č.p. 3576:

Nemovitá věc, objekt k bydlení číslo popisné 3576 číslo orientační 30 na ulici Táborská v Brně je řadový rodinný dům podsklepený o dvou nadzemních podlažích bez podkroví.

Bytový dům je definován dle OPVÚ v §2 písmeno a) vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jako:

I. Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

Popis konstrukčních prvků domu:

Základy bytového domu betonové bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce zděné z cihel pálených o tl. zdiva 45 cm a více. Krov dřevěný vázaný se střešní krytinou z tašek pálených osazených na střešní dřevěné laťování. Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem s vnitřní rákosovou omítkou. Klempířské prvky úplné z pozinkovaného plechu. Vnější omítka vápenná opadaná poškozená. Okna nebytového prostoru a bytové jednotky dřevěná špaletová s ochranným nátěrem. Vnitřní schodiště betonové, podesty betonové. Osobní výtah není realizován.

Elektroinstalace světelná a zásuvky. Měření el. energie pro jednotlivé jednotky je umístěno ve společném prostoru. Bleskosvod je vybudován. Vnitřní vodovod z trub ocelových závitových. Vnitřní kanalizace z kuchyně a sociální části svedena do veřejné kanalizační sítě před nemovitostí. Vnitřní plynovod z trub ocelových svařovaných s osazenými plynoměry pro jednotlivé jednotky na společné chodbě v 1.NP. Nemovitost je napojena na veřejný rozvod pitné vody, plynovod a na veřejnou kanalizaci. Nemovitost je přístupná z chodníku se zpevněným povrchem.

Technický stav nemovitosti.

Nemovitost č.p. 3576 je špatném technickém stavu. V úrovni 1.PP zvýšená vlhkost vlivem poškozené nebo neexistující izolace proti zemní vlhkosti. Vnitřní omítky opadané, výskyt plísní. Sklepy nepoužitelné. Vnější fasádní plášť poškozený z uliční i dvorní části-omítka značně opadaná. Střešní krytina částečně poškozená-zatékáním. Klempířské prvky vlivem stáří značně poškozené korozí. Okna dřevěná kastlová poškozená. Vnitřní dveře dřevěné náplňové poškozené. Rozvody elektro ještě z vodičů opředěných textilií. Dvorní křídlo v zanedbaném stavu, poškozené omítky, zatékání střešní konstrukcí, zvýšená vlhkost zdiva, poškozené podlahové konstrukce a výplně otvorů. Celkově je nemovitost ve špatném technickém stavu s nutnou rekonstrukcí prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti.

Jednotka číslo:	100
Nebytový prostor	
Podlahová plocha:	63,90 m²
Obec:	Brno
Katastrální území:	Židenice

Umístění a popis jednotky-nebytového prostoru:

Jednotka číslo 100 je umístěna v 1. NP budovy číslo popisné 3576 v Brně na ulici Táborská č.o. 30.

Přístup do jednotky je zajištěn přímo z chodníku se zpevněným povrchem z ulice Táborská.

Výčet místností:

Prodejna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem značně poškozená. Podlaha dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW.

Prodejna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem značně poškozená. Podlaha dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW.

Prodejna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem značně poškozená. Podlaha dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW.

Sklad s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem značně poškozená. Podlaha dřevěná prkenná s úpravou z PVC.

Sklad s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem značně poškozená. Podlaha dřevěná prkenná s úpravou z PVC.

Sklad s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením s částečným obkladem stěny keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře

dřevěné náplňové. Podlaha betonová. Rozvod vody studené. Umyvadlo keramické s rozvodem studené vody a ohřevem teplé vody elektrickým ohřivačem 5l umístěným na výtokové armatuře.

Sklad-přístavek s vnitřními omítkami hrubými vápennými. Strop se šikmým podhledem v rámci konstrukce střechy. Střecha nezateplená z vlnitého ocelového plechu. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna ocelová jednoduše zasklená. Podlaha betonová.

Sociální část s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Rozvod vody z potrubí plastového. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Ohřev teplé vody elektrickým boilerem. Záchod keramický splachovací.

Dle četného prohlášení nájemce jednotky číslo 100 byly realizovány vlastním nákladem tyto drobné stavební práce:

-dodávky plynových topidel WAW

-rekonstrukce sociální části s vybudováním keramických obkladů a dlažeb, ohřivač teplé vody, rozvody vody z potrubí plastového, zařizovací předměty

Jednotka číslo: 5
Bytový prostor
Podlahová plocha: 76,20 m²
Obec: Brno
Katastrální území: Židenice

Umístění a popis jednotky-Bytového prostoru:

Jednotka číslo 5 je umístěna ve 2. NP budovy číslo popisné 3576 v Brně na ulici Táborská č.o. 30. Přístup do jednotky je zajištěn dveřmi plastovými přímo z chodníku se zpevněným povrchem z ulice Táborská společnou chodbou a společným schodištěm.

Výčet místností:

Předsíň s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vstupní dveře dřevěné. Podlaha s úpravou PVC. Elektroinstalace světelná a zásuvky.

Kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením s obkladem stěn keramickým bělninovým při kuchyňské lince. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem poškozené. Podlaha s úpravou PVC. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým. Rozvod vody teplé a studené. Kuchyňská linka s varnou plynovou deskou.

Spíž s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha betonová. Elektroinstalace světelná.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem poškozené. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým. Doplňkové vytápění krbovou vložkou na dřevo zaústěnou do komínového tělesa.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem poškozené. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem poškozené. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým.

Kabinet s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Okna dřevěná špaletová zasklená s ochranným nátěrem poškozené. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha dřevěná prkenná s úpravou z PVC. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým.

WC s vnitřními omítkami vápennými bez keramických obkladů stěn. Podlaha betonová s úpravou z PVC. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Záchod keramický splachovací poškozený.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s líčením s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou rákosovou omítkou. Okno dřevěné špaletové zasklené s ochranným nátěrem poškozené. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha s úpravou z keramické dlažby běžného provedení. Elektroinstalace světelná. Vytápění etážové plynové s koupelnovým topným žebříkem. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Vana ocelová s rozvodem teplé a studené vody. Kotel etážového topení plynový závěsný kombinovaný.

Dle četného prohlášení nájemce jednotky číslo 5 byly realizovány vlastním nákladem tyto drobné stavební práce:

-dodávka a montáž etážového plynového topení včetně rozvodů z Cu trubek, otopných panelových těles a plynového kombinovaného kotle

-krbová vložka

-keramické obklady v kuchyni

-kuchyňská linka

-dodávka a montáž ocelové vany včetně keramického obkladu

Společnými částmi domu jsou:

-vstupní chodba

-vnitřní schodiště

-půda

-dvorní křídlo zděné konstrukce značně poškozené

Nemovitost číslo popisné 3576 je dle dostupných podkladů z roku 1890-1900.

3) Výpočet užitné plochy:

1.NP: Jednotka č. 100-nebytový prostor:

Užitná plocha: 63,90 m²

Celkem: 63,90 m²

2.NP: Jednotka č. 5-byt:

komora 1,00 m²

WC 1,20 m²

koupelna 4,00 m²

předsíň 7,00 m²

kabinet 3,00 m²

kuchyně 9,00 m²

pokoj 20,00 m²

pokoj 20,00 m²

pokoj 11,00 m²

Celkem: 76,20 m²

Byty: 76,20 m²
Nebytový prostor: 63,90 m²
Bytové prostory více jak 50% celkové plochy.

4) Vložené náklady na investice a opravy v letech:

rok 2012 30 993,- Kč
rok 2013 20 880,- Kč
rok 2014 5 678,- Kč
rok 2015 26 207,- Kč

Vložené finanční prostředky charakteru běžné nezbytně nutné údržby.

5) Náklady na správu nemovitosti:

měsíční náklady 464,00 Kč
roční náklady 5 568,- Kč

6) Nemovitost č.p. 3576 je pojištěna

7) Porovnatelné nemovitosti:

7.1 Tábořská 15:

Řadový vnitřní rodinný dům zděné konstrukce o 1.NP a podkroví. Nemovitost po částečné opravě prvků krátkodobé životnosti. Okna plastová.

Pozemek p.č. 3387-zastavěná plocha a nádvoří 179 m²
Pozemek p.č. 3388-zahrada 268 m²
Pozemky celkem: 447 m²
ZP: 121 m²
UP: 126 m²
Realizovaný prodej: 3 250 000,- Kč

V 10210/2015

Hodnocení: je lepší než oceňovaná nemovitost

7.2 Kamenačky 2382/3:

Řadový vnitřní rodinný dům zděné konstrukce o 1.NP. Nemovitost po částečné opravě prvků krátkodobé životnosti. Okna plastová.

Pozemek p.č. 4023-zastavěná plocha a nádvoří 108 m²
Pozemky celkem: 108 m²
ZP: 65 m²
UP: 52 m²
Realizovaný prodej: 4 700 000,- Kč

V 13686/2016

Hodnocení: je lepší než oceňovaná nemovitost

7.3 Kamenačky 2606/1:

Rohový rodinný dům zděné konstrukce o 2.NP s byty a nebytovými prostorami. Nemovitost po výrazné opravě prvků krátkodobé životnosti. Okna plastová.

Pozemek p.č. 4024-zastavěná plocha a nádvoří 151 m²
Pozemek p.č. 4025-zahrada 137 m²
Pozemky celkem: 288 m²
ZP: 100,80 m²
UP: 161 m²
Realizovaný prodej: 8 100 000,- Kč

V 13686/2016

Hodnocení: je lepší než oceňovaná nemovitost

7.4 Škroupova 17:

Řadový vnitřní rodinný dům zděné konstrukce o 2.NP. Nemovitost připravená k celkové GO-špatný technický stav. Okna dřevěná.

Pozemek p.č. 4093-zastavěná plocha a nádvoří	101 m ²
Pozemky celkem:	101 m ²
ZP:	61 m ²
UP:	98 m ²
Realizovaný prodej:	2 000 000,- Kč

V 15610/2015

Hodnocení: je srovnatelná s oceňovanou nemovitostí

Silné stránky

- Nemovitá věc je situována při ulici Tábořská v Brně
- Dobrá dostupnost centra města
- Nemovitá věc s byty a nebytovými prostory

Slabé stránky

- Silně frekventovaná ulice s městskou tramvajovou dopravou
- Zvýšená hlučnost a vibrace
- Velmi špatné parkovací možnosti
- Nemovitá věc ve zhoršeném technickém stavu

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:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) | |

Komentář: Zvýšená hlučnost a vibrace od okolní městskou tramvajovou dopravou

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Nemovitá věc č.p. 3576

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek p.č. 5448

3. Výnosové ocenění

3.1 Nemovitost č.p. 3576

4. Porovnávací ocenění

4.1 Nemovitá věc-Táborská 3576/30

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Nemovitá věc č.p. 3576

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	11,40*10,75	=	122,55
1.NP	11,40*10,75+14,95*4,90	=	195,81
2.NP	11,40*10,75	=	122,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	122,55 m ²	1,79 m
1.NP	195,81 m ²	2,97 m
2.NP	122,55 m ²	3,03 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Spodní stavba	11,40*10,75*2,09+14,95*4,90*0,10	=	263,46 m ³
Vrchní stavba	11,40*10,75*6,60+14,95*4,90*3,90	=	1 094,52 m ³
Zastřešení	11,40*10,75*3,90/2+14,95*4,90*1,50/2	=	293,91 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	263,46 m ³
Vrchní stavba	NP	1 094,52 m ³
Zastřešení	Z	293,91 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 651,89 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové s broušeným terasem	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné vlysové	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC	S	100
16. Vytápění		C	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená voda	P	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30

9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	P	2,80	100	0,46	1,29
20. Zdroj teplé vody	C	1,60	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 89,29

Koeficient vybavení K₄: **0,8929**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8929
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 350,53
Plná cena: 1 651,89 m ³ * 4 350,53 Kč/m ³	=	7 186 597,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 126 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 126 / 140 = 90,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 90,0 % / 100)

* **0,100**

Nemovitá věc č.p. 3576 - zjištěná cena

= **718 659,70 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek p.č. 5448

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5448	311	4 110,00	1 278 210,00
Celkem		311		1 278 210,00

Výsledná cena = 1 278 210,- Kč

3. Výnosové ocenění

3.1 Nemovitost č.p. 3576

Přehled pronajímaných plocha 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	1.NP-prodejna knih	64	632	3 363	40 357	7,00
2.	Obytné prostory	2.NP-byt č. 5	76	1 025	6 511	78 132	4,50
Celkový výnos za rok:						118 489	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	140
Reprodukční cena	RC	Kč	7 186 597
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	846
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	118 489
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	118 489
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	71 866
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 568
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	77 434
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	41 055
Míra kapitalizace		%	5,35
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	767 383

4. Porovnávací ocenění

4.1 Nemovitá věc-Táborská 3576/30

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	140,10 m ²
Obestavěný prostor:	1 652,00 m ³
Zastavěná plocha:	195,81 m ²
Plocha pozemku:	311,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Nemovitá věc Táborská 15

Lokalita Brno, Židenice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Real.prodej



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m²
0,47	12 007

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
126,00 m ²	447 m ²	3 250 000 Kč	25 794 Kč/m ²

Název: Nemovitá věc-Kamenačky 2382/3

Lokalita Brno, Židenice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80


Zdroj: Real.prodej




Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m²
0,37	33 406

Užitná plocha 52,00 m ²	Výměra pozemku. 108 m ²	Celková cena 4 700 000 Kč	Jednotková cena 90 385 Kč/m ²
--	--	-------------------------------------	--

Název: Nemovitá věc-Kamenačky 2606/1

Lokalita Brno, Židenice			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,70		
K5 Celkový stav	0,50		
K6 Vliv pozemku	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	Real.prodej		
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kc	Kč/m²
		0,37	18 489
Užitná plocha 161,00 m ²	Výměra pozemku. 288 m ²	Celková cena 8 100 000 Kč	Jednotková cena 50 311 Kč/m ²

Název: Nemovitá věc-Škroupova 17

Lokalita Brno, Židenice			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,25		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	Real.prodej		
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kc	Kč/m²
		1,25	25 510
Užitná plocha 98,00 m ²	Výměra pozemku. 101 m ²	Celková cena 2 000 000 Kč	Jednotková cena 20 408 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	12 007 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 353 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 406 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	22 353 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	140,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 131 655 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Nemovitá věc č.p. 3576	718 660,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemek p.č. 5448	1 278 210,00 Kč
3. Výnosové ocenění	
3.1 Nemovitost č.p. 3576	767 383,00 Kč
4. Porovnávací ocenění	
4.1 Nemovitá věc-Táborská 3576/30	3 131 655,00 Kč

Porovnávací hodnota	3 131 655 Kč
Výnosová hodnota	767 383 Kč
Věcná hodnota	1 996 870 Kč
Hodnota pozemku	1 278 210 Kč

Obvyklá cena
3 130 000 Kč
slovy: Třimilionyjedenotřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovité věci-pozemku parcelní číslo 5448 jehož součástí je stavba: Židenice č.p. 3576, bydlení. v obci Brno, katastrální území Židenice včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 5448-zastavěná plocha a nádvoří byla stanovena porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí s použitím redukčních indexů. Porovnatelné nemovité věci jsou použity z vlastní udržované databáze a ve spolupráci s realitními kanceláři, se kterými úzce spolupracuji. Obvyklá cena vyjadřuje názor znalce na danou nemovitou věc.

Rekapitulace:

1. Věcná hodnota nemovité věci:	1 996 870,- Kč
2. Výnosová hodnota nemovité věci:	767 383,- Kč
3. Obvyklá cena nemovité věci:	3 130 000,- Kč
z toho hodnota pozemku:	1 278 210,- Kč

Ve Víru 6.9.2016

Ing. Miroslav PETERKA
Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno
592 66 Vír
telefon: +420 606 725 791
e-mail: peterka.miroslav@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11. prosince 1995, č.j. Spr. 2580/95, pro základní obor stavebnictví, stavby obytné a průmyslové, ekonomika, ceny a odhady se specializací nemovitosti. Současně potvrzuji, že si jsem vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2739-108/2016 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	1
Kopie katastrální mapy	1
Snímek Cenové mapy pozemků města Brna č.10	1
Kolaudační rozhodnutí	2
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2016 12:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
5448	311	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Židenice, č.p. 3576, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 5448					
1 Jiná práva - Bez zápisu					
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
Jiné zápisy					
Typ vztahu					
Oprávnění pro	Povinnost k				

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 5448

Z-19832/2015-702

Pomby a upozornění - Bez zápisu

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

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

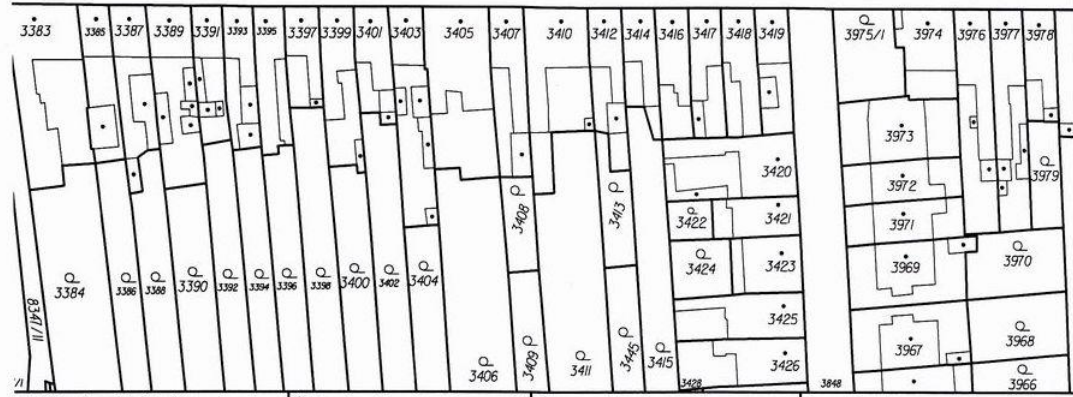
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.Vyhotoval:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.08.2016 12:46:39



Tábořská

1858/1



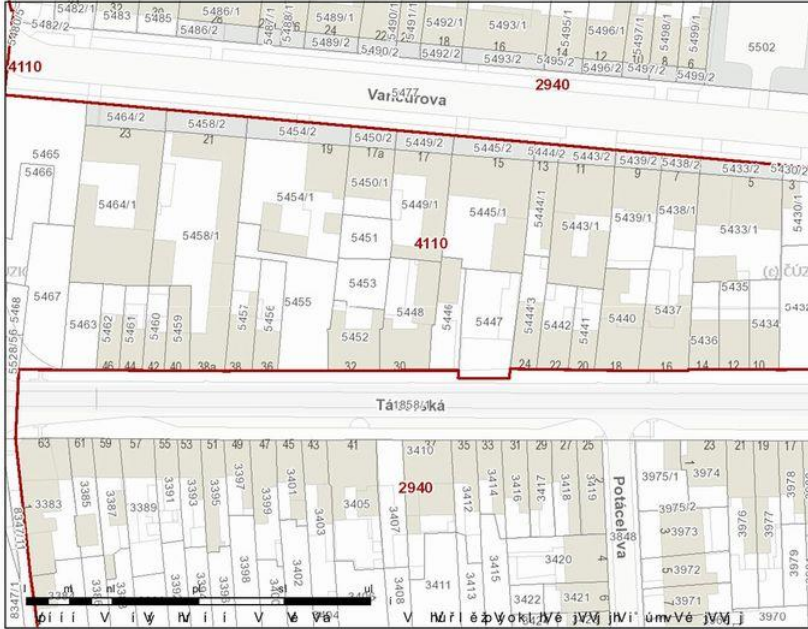
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
- území denice	Mapový list č. BRNO 8-0/42	Měřítko plotné pro rám 190 x 277 mm 1:1000	
<h2>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</h2>			
v k 08.2016 12:35:02	Vytvořil Vytvořeno dálkovým přístupem	Dne 03.08.2016 12:49:15	

m i IV V é X V n j i n j n i m p

Informace

s í á i X n j i v j n i m s

i i V í á V V V V á V í á V é j M V é V á V V V é i é i V é V á i V V m X á á V p p u
č V k n z á p n i m i



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-ŽIDENICE

Odbor výstavby a územního plánování

Č. j.: 5004/96/Ř/1576


V Brně dne: 20.9.1996

Vyřizuje: Ing. Říčka

Šimon Ryšavý

Česká 31

602 00 Brno


Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne <u>23. 9. 1996</u>
Vykonatelné dne
V Brně <u>12. 8. 2016</u> 31

Věc: Kolaudační rozhodnutí

Úřad městské části města Brno -
Brno - Židenice
Odbor výstavby a územního plánování
615 00 Brno, Gajdošova 7
31

Po přešetření Vašeho návrhu ze dne 12.8.1996
výsledků ústního jednání, spojeného s místním šetřením, konaného dne 19.9.1996
odbor výstavby a územního plánování Úřadu měst. části Brno-Židenice podle § 82 odst. 1
zák. č. 50/1976 Sb. povoluje užívání
ve znění novel

a na základě

Prodejna knih, Táborská 30, Brno

dnem 19.9.1996

- a) stavba byla provedena podle schválených plánů a podmínek stavebního povolení stavebního odboru č. j. 3944/96/Ř/1142 ze dne 8.7.1996
- b) při provádění stavby byly oproti schváleným plánům a podmínkám stavebního povolení č. j. ze dne vydaného:
provedeny tyto změny:

beze změn

Tyto změny se schvalují:

Průřezal 23. 9. 1996

L. Říčka

Pro užívání stavby Prodejna knih, Táborská 30, Brno

odbor výstavby a územního plánování Úřadu měst. části Brno-Židenice stanoví podle § 82 odst. 2 cit. zákona a § 43 odst. 2 vyhl. č. 85/1976 Sb. následující podmínky a nařizuje odstranění níže uvedených nedostatků, zjištěných při místním šetření:

1. Bude dokončen nátěr stěn WC do výše 150 cm omyvatelnou bervou.

Termín : 10.10.1996

Odůvodnění:

~~Stavba byla provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení a byly splněny podmínky územního rozhodnutí a stavebního povolení.~~
Zjištěné drobné nedostatky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby, povolené ještě před jejich odstraněním.

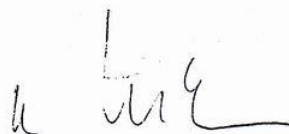
Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k OÚSŘ ÚMB dvojnásob, prostřednictvím OVÚP Úřadu m. č. Brno-Židenice.

Na věd.:

MHS, HZS, SNMB

Co: spis 2x



Ing. Jankovská

Vedoucí odboru výstavby
ÚMČ Brno-Židenice

Za správnost vyhotovení:



Tábořská 30-pohled uliční



Tábořská 30-pohled dvorní



Tábořská 30-dvorní část



Táborská 30-dvorní křídlo společná část domu č.p. 3576



Táborská 30-dvorní křídlo