

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 804-17/17

**o ceně nemovitosti obvyklé - pozemku parc.č. 383/5 jehož součástí je rodinný dům
v Brně, Štefánikova 66a č. pop. 600 a pozemek parc. č. 383/6, vše katastrální území
Ponava okres Brno – město**



Objednatel posudku:	Magistrát města Brna, majetkový odbor, Malinovského nám 3, 601 67 Brno.
Účel posudku:	zjištění ceny pro účely převodu nemovitosti.
Posudek vypracoval:	Ing Ivo Liškutín, Bří Čapků 16, Brno.
Datum, k němuž se posudek provádí:	27.04.2017.
Datum místního šetření:	27.04.2017.
Účastníci místního šetření:	správce pan Štěpánek, znalec.

Tento posudek obsahuje 24 stran textu včetně obálky a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 2. května 2017.

ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č. 9631700088, ze dne 13.04.2017. Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu v Brně, Štefánikova 66a č. pop. 600 na pozemku parc. č. 383/5, s pozemkem parc. č. 383/6, katastrální území Ponava, okres Brno – město, ke dni místního šetření, tj ke dni 27.04.2017.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění a vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

1. NÁLEZ

1.1. Údaje o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům
Adresa nemovitosti: Štefánikova 600/66a 602 00 Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Ponava
Počet obyvatel: 377028

Oceňován je přízemní, zděný rodinný dům, částečně podsklepený, s pultovou střechou, ve kterém je jeden byt. Je umístěn ve dvoře bytového domu, ve kterém je 7 bytů a 2 nebytové prostory, v Brně Štefánikova 66, který je v řadové zástavbě ulice Štefánikova. Do oceňovaného rodinného domu je vstup průjezdem bytového domu. Úroveň dvora je v úrovni suterénu bytového domu a tento výškový rozdíl vyrovnává rampa v prodloužení průjezdu bytového domu. Na konci dvora proti rampě jsou 3 řadové garáže a vedle nich na severní straně dvora oceňovaný rodinný dům.

Bytový dům v řadové zástavbě na ul. Štefánikova má or. č. 66 a č.pop. 136 k.ú. Ponava. Oceňovaný rodinný dům má vlastní or. č. 66a na ul. Štefánikova a č.pop. 600 k.ú. Ponava.

Rodinný dům je v územním plánu města Brna v oblasti stavební stabilizované určené pro všeobecné bydlení. V době ocenění není obydlen.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- List vlastnictví LV 10001 katastrální území Ponava, vyhotoveno dálkovým přístupem pro Město Brno dne 31.03.2017,
- Snímek katastrální mapy 1 : 1000
- Evidenční list pro výpočet nájemného ze dne 01.06.2016, posledního nájemce rodinného domu, zpracoval správce odbor majetkový ÚMČ Brno Královo Pole,
- Sdělení správce nemovitosti, majetkového odboru ÚMČ Brno Královo Pole ze dne 17.10.2016

Pro zjištění stavu nemovitosti bylo použito výše uvedených podkladů a dále informací podaných při místním šetření. Místní šetření bylo spojeno a prohlídkou nemovitosti.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 10001 katastrální území Ponava, okres Brno-město je:

2.1.2 Ocenění pozemků cenovým porovnáním

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny byly zjištěny z realitní inzerce, ale zde je třeba si uvědomit, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), takže je nutno tuto inzerovanou částku upravit, snížit zpravidla o 15 %.

Ceny porovnatelných pozemků jsou převzaty z nabídek internetu z dubna 2017. Údaje o porovnatelných pozemcích z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

	lokality	výměra (m ²)	požadovaná jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na polohu	úprava na velikost	úprava celkem	jednotková cena (Kč/m ²)
1	Královo Pole	424	7 073	0,85	6 012	1,00	1,00	1,00	6 012
2	Královo Pole	2168	5 535	0,85	4 705	1,00	0,95	0,95	4 952
3	Kociánka	1472	6 990	0,85	5 942	1,00	1,00	1,00	5 942
4	Bystrc	3689	4 100	0,85	3 485	0,90	0,95	0,86	4 076
5	Kociánka	2168	5 535	0,85	4 705	1,00	0,95	0,95	4 952
6	Sadová	1260	8 990	0,85	7 642	1,00	1,00	1,00	7 642
	průměr								5 594

Jednotková cena pozemků cenovým porovnáním činí 5 590 Kč

2.1.3 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny pozemků:

Jednotková cena podle cenové mapy	4 860 Kč/m ²
Jednotková cena pozemků cenovým porovnáním	5 590 Kč/m ²

Na základě výše uvedeného rozboru, a s ohledem k tomu, že cenové porovnání má nejvyšší váhu, lze stanovit jednotkovou obvyklou cenu oceňovaného pozemku na 5 500 Kč/m².

parcela č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	cena pozemku (Kč)
383/5	144	5 500	792 000
383/6	141	5 500	775 500
celkem	285		1 567 500

Cena pozemků nemovitosti je 1 567 000 Kč

2.2 RODINNÝ DŮM

2.2.1 Popis a výměry

Rodinný dům je zděná samostatně stojící přízemní stavba, částečně podsklepená, střecha je pultová s vikýřem. V domě je jeden třípokojový byt s kuchyní a příslušenstvím, sklep a půda. V domě jsou jen bytové prostory. Jedná se tedy ve smyslu § 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, o rodinný dům.

Dle sdělení byl dům vedlejší stavbou bytového domu v řadové uliční zástavbě. V domě byla dílna, a dům navazoval na dřevěnou kůlnu. Kůlna byla cca před 35 lety zbořena a dílenské prostory domu přestavěny na obytné.

Půdorys domu je obdélník s výrazně delší stranou ve směru východ západ. Místnosti jsou v řadě za sebou a všechna okna vedou na jih. Přístup na prostornou pro bydlení neupravenou půdu pod pultovou střechou, s vysokou pozednicovou nadezdívkou, je ze západní štítové zdi po ocelovém žebříku. Přístup do sklepa, který je asi pod dvěma třetinami půdorysu domu je venkovním schodištěm na východní straně domu.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou cihelné, zděné, stropy ve sklepech klenbové, v jednom pokoji klenbové do I profilů, jinak s rovným povrchem, krov střechy dřevěný, trémový, krytina pálená taška, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Krytina a klempířské konstrukce byly vyměněny v r. 1999 a 2000. Podlahy jsou PVC na dřevotřískce a dlažba. Omítky vnitřní jsou vápenné hladké, vnější fasáda je částečně spárované zdivo, částečně vápenná štuková omítka. Topení a ohřev teplé vody obstarává plynový kotel.

Stáří domu je asi 100 roků. Stavební stav domu je úměrný stáří, údržba však nebyla dobře prováděna. Dům není obydlen, okna jsou zakryta deskami, v suterénu je vlhké zdivo, vlhké zdivo je i v obytné místnosti. Zdivo přístavku zádveří má výrazné trhliny. Půda a sklep je zaskládán odloženými věcmi nejrůznějšího charakteru, na půdě i ve sklepech je velký nepořádek.

Dům je připojen na vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť. Sítě jsou dočasně odpojeny.

<u>Výměry místností rodinného domu:</u>	pokoj	31,5 m ²
	pokoj	20,0 m ²
	pokoj	19,0 m ²
	kuchyň	12,0 m ²
	koupelna	8,1 m ²
	WC	1,2 m ²
	předsíň	1,6 m ²
	<u>zádveří</u>	<u>11,1 m²</u>
	celkem	104,5 m ²
	půda	cca 100 m ²
	<u>sklep</u>	<u>cca 50 m²</u>
	celkem	150 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	13,60*6,20	=	84,32 m ²
1.NP:	1/2*(20,75+21,55)*6,20 + 2,30*5,50	=	143,78 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	84,32 m ²	2,50 m
1.NP:	143,78 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	13,60*6,20*2,50 + 6,75*6,20*0,50	=	231,73 m ³
Vrchní stavba:	1/2*(20,75+21,55)*6,20*3,40 + 2,30*5,50*2,80	=	481,26 m ³
Zastřešení:	1/2*(20,75+21,55)*6,20*(1,30+1/2*2,70)	=	347,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>1 060,48 m³</u>

2.2.2. VĚCNÁ HODNOTA

Pro výpočet věcné hodnoty, časové reprodukční ceny, bylo použito hodnoty zjištěné nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění bez koeficientu prodejnosti.

Vzhledem k tomu, že dům nebyl dlouhodobě opravován a není užíván, byla všechna vybavení posuzována jako podstandardní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Obestavěný prostor - celkem:	1 060,48 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	klenbové do I profilů	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	cementovápenná	S	100
9. Vnější obklady	spárované zdivo	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné dveře	P	100
13. Okna	dřevěná špaletová	P	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	P	100
16. Vytápění	etážové na plyn	P	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá	P	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	P	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	ze všech zařízení	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	P	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	P	100
25. Záchod	splachovací	P	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20

3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7696

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7696
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 574,44
Plná cena: 1 060,48 m ³ * 4 574,44 Kč/m ³	=	4 851 102,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 615 417,01 Kč

Rodinný dům – věcná hodnota = **1 615 000 Kč**

2.2.3 Věcná hodnota rodinného domu včetně pozemku

Věcná hodnota rodinného domu	1 615 000 Kč
Pozemek	1 567 000 Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemkem	3 182 000 Kč

2.2.4 STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY

Obvyklé nájemné rodinného domu

Obvyklé nájemné rodinného domu je stanoveno ze srovnání nájemného bytů velikosti rodinného domu. Nájemné bylo zjištěno z inzerovaných nabídek internetu v dubnu 2017. Údaje o porovnatelných bytech z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2015:

	lokality	užitková plocha m ²	požadované měsíční nájemné Kč	jednotkové nájemné Kč/m ²	úprava na zdroj	upravené jednotkové nájemné Kč/m ²
1	Ponava Vnitřní	96	18 000	188	0,85	159
2	Ponava Klatovská	83	20 000	241	0,85	205
3	Ponava Skřivanova	85	12 000	141	0,85	120
4	Botanická	110	17 990	164	0,85	139
5	Černá Pole Sládkova	110	18 000	164	0,85	139
6	Černá Pole Merhautova	85	13 000	153	0,85	130
7	Černá Pole Helfertova	101	18 000	178	0,85	151
8	Zabrdovice Příkop	111	19 900	179	0,85	152
9	Koliště	86	14 000	163	0,85	138
10	Zabrdovice Stará	82	13 000	159	0,85	135
11	Kr.Pole Sladovského	122	20 000	164	0,85	139
12	Veveří Sušilova	101	13 500	134	0,85	114
Průměrné jednotkové měsíční nájemné						144

Obvyklé jednotkové měsíční nájemné oceňovaného rodinného domu: 144 Kč/m²

Pronajimatelná podlahová plocha (viz kap. 2.1.2) : 104,5 + 0,1 * 50 = 109,5 m²

Roční obvyklé nájemné: 12 x 144 Kč/m² x 109,5 m² = 189 216 Kč

Roční obvyklé nájemné oceňovaného rodinného domu: 189 216 Kč

Stanovení výdajů

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu se sníží o:

a) náklady na údržbu a opravy ve výši 0,5 až 1,0 % z ceny zjištěné

nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení a bez K_p,

cena stavby bez opotřebení a bez K_p 4 851 102 Kč

náklady na údržbu a opravy: 4 851 102 Kč x 0,005 = 24 255 Kč

b) náklady na správu, ve výši 3 až 5 % z nájmů 183 960. 0,04 = 7 358 Kč

c) částku pojistného a daní z nemovitosti, odhad 3 000 Kč

Výdaje celkem: 34 613 Kč

Zjištění ceny výnosovým způsobem

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$C_v = N \times 100 / p$$

kde N je roční nájemné snížené o výdaje

p je míra kapitalizace v procentech

V případě oceňovaného rodinného domu, domu s bytem p = 5 %

Roční nájemné z bytů a nebytových prostor celkem	189 216 Kč
Výdaje	34 613 Kč
Roční nájemné bytového domu snížené o výdaje	154 603 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem: $C_v = 154\,603 / 0,05$	3 092 060 Kč

Cena nemovitosti výnosovým způsobem je 3 092 000 Kč

2.2.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je tedy provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny mohou být zjištěny:

- z nájemních smluv z dané nemovitosti, případě nemovitosti stejného nebo obdobného charakteru ve stejné lokalitě a době.
- z databáze znalce, kdy znalec se opírá o svoje záznamy a zkušenosti o cenách nemovitostí, a to z poslední doby a stejného místa,
- z realitní inzerce, ale zde je třeba si uvědomit, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), takže je nutno tuto inzerovanou částku zpravidla upravit.

Ceny porovnatelných rodinných domů jsou převzaty z nabídek internetu z dubna 2017. Údaje o porovnatelných domech z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2015:

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1						
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností	Pozemek m ²	Užitná plocha m ²	Jiné	Poměr velikosti užitných ploch
Oceň. objekt	Štefánikova 66a	3 + 1	285	104	přízemní samostatný, před rekonstr.	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
1	Žabovřesky	4+kk+G	149	170	2NP, rohový, dobrý stav	1,63
2	Lesná Kupkova	6+2	165	240	1PP+3NP řadový, dobrý stav	2,31
3	Husovice Klidná	5+1+G	604	168	3NP řadový, dobrý stav	1,62
4	Slatina Postránská	3+1	151	89	1NP řadový, dobrý stav	0,86
5	Maloměřice Dolnopolní	2 x 3+1	381	200	1NP podkroví, řadový, dobrý stav	1,92
6	Židenice Klíny	4+1+G	248	184	1PP+2NP řadový, dobrý stav	1,77
7	Židenice	8+1	212	290	1PP+2NP+podkr. řadový dobrý stav	2,79
8	Štýřice Pšeník	3+1	238	110	1PP+2NP řadový, dobrý stav	1,06
9	Husovice Rotalova	3+1	187	103	1PP+2NP řadový, dobrý stav	0,99
10	Chrlice Nádražní	3+1	201	101	1NP řadový, před rekonstrukcí	0,97
11	Líšeň Hřbitovní	3+1	176	110	1NP řadový, dobrý stav	1,06

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená tis. Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny tis. Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	6450000	0,85	5 482 500	0,95	1,28	1,03	1,20	1,00	1,00	1,50	3 655 000
2	6970000	0,85	5 924 500	0,95	1,52	1,00	1,20	1,00	1,00	1,73	3 424 566
3	7500000	0,85	6 375 000	0,95	1,27	1,03	1,20	1,10	1,00	1,64	3 887 195
4	2999999	0,85	2 549 999	0,90	0,93	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	2 549 999
5	4950000	0,85	4 207 500	0,95	1,39	1,00	1,20	1,00	1,00	1,58	2 662 975
6	4850000	0,85	4 122 500	0,95	1,33	1,03	1,20	1,00	1,00	1,56	2 642 628
7	7900000	0,85	6 715 000	0,95	1,67	1,00	1,20	1,00	1,00	1,90	3 534 211
8	5 500 000	0,85	4 675 000	0,95	1,03	1,00	1,20	1,00	1,00	1,17	3 995 726
9	3 490 000	0,85	2 966 500	0,95	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,13	2 625 221
10	3 350 000	0,85	2 847 500	0,80	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	3 604 430
11	3 590 000	0,85	3 051 500	0,90	1,03	1,00	1,20	1,00	1,00	1,11	2 749 099

Celkem průměr	Kč	3 211 914
Minimum	Kč	2 549 999
Maximum	Kč	3 995 726
Směrodatná výběrová odchylka	<i>s</i>	564 961
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - <i>s</i>	2 646 952
Pravděpodobná horní hranice	průměr + <i>s</i>	3 776 875

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž (je - není)
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku (větší - menší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
KC	Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Obvyklá cena rodinného domu porovnávacím způsobem je 3 212 000 Kč

2.2.6 REKAPITULACE CEN RODINNÉHO DOMU :

Věcná hodnota rodinného domu s pozemkem	3 182 000 Kč
Výnosová hodnota rodinného domu	3 092 000 Kč
Cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	3 212 000 Kč

Z výše uvedeného rozboru a vzhledem k tomu, že cenové porovnání má nejvyšší váhu a požaduje to zákon **stanovuje se obvyklá cena rodinného domu na 3 200 000 Kč**

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU :

Obvyklá cena pozemku	1 567 000 Kč
----------------------	--------------

Věcná hodnota rodinného domu s pozemkem	3 182 000 Kč
Výnosová hodnota rodinného domu	3 092 000 Kč
Cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	3 212 000 Kč

Obvyklá cena nemovitosti - pozemku parc. č. 383/5 jehož součástí je rodinný dům v Brně, Štefánikova 66a č. pop. 600 a pozemek parc. č. 383/6, zapsáno na LV 10001, vše katastrální území Ponava, okres Brno – město, ke dni 27.04.2017 činí

3 200 000 Kč

slovy třímilionydvěstětisíc korun českých.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

V Brně, dne 2. května 2017.

PS

Podle mého názoru obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc a v konkrétním místě dosáhnout, tedy cena konečná, tedy s DPH.

Tomu odpovídá i následující:

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, *se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku*, tedy cena konečná.

V Cenovém věstníku MF ze dne 29. listopadu 2016 je uveřejněn Výměr MF č. 01/2017 ze dne 25. listopadu 2016, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

V Části I. Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny, odd. A jsou uvedeny:

1. *Nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty)*,

V Části III. Obecná, přechodná a zrušující ustanovení je uvedeno:

1. *Úředně stanovenými cenami uvedenými v části I. tohoto výměru se rozumí ceny včetně daně z přidané hodnoty podle jiného právního předpisu.*³⁸⁾

³⁸⁾ *Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.*

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí

Snímek katastrální mapy

Nabídky pronájmů bytů z internetu

Nabídky prodeje pozemků z internetu

Nabídky prodeje rodinných domů z internetu

Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 č.j. Spr 3160/94

- pro základní obor doprava, odvětví doprava městská se specializací organizace a řízení dopravy ve městech,
- pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti,
- pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 804 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 17/17.

V Brně dne 2. května 2017.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno