

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2859-78/2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parcelní číslo 820, jehož součástí je stavba č.p. 604, bydlení, pozemek p.č. 820, 819 dle GP č. 1257-11/2012 označený jako 819/1 v obci Brno, k.ú. Štýřice

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

Adresa nemovité věci: Kamenná čtvrť 604/29, 639 00 Brno

Vlastník stavby: Statutární město Brno, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Statutární město Brno, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, majetkový odbor

Adresa objednatele: Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav PETERKA

Adresa zhotovitele: [redacted] Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno, [redacted]
IČ: 604 23 609 telefon: [redacted] e-mail: [redacted]

DIČ: Nemá

fax: Nemá

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



OBVYKLÁ CENA

1 280 000 Kč bez DPH

Datum místního šetření: 9.8.2017

Stav ke dni : 9.8.2017

Za přítomnosti: [redacted]

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

Ve Víru, dne 15.8.2017

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 opotřeбенé 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 0,50-1,00, přičemž index 1,00 vyjadřuje jistotu realizované ceny.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí pro Katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno město, list vlastnictví číslo 10001 vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnost, č.j. * pro Město Brno dne 11.7.2017

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Štýřice v měřítku 1:1000

Geometrický plán pro rozdělení pozemku číslo 1257-11/2012 ze dne 18.1.2012 schválený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno město dne 23. ledna 2012 pod číslem 77/2012-702.

Výpis z pozemkové knihy komplexně uzavřeného katastrálního území Staré Brno-Vídeňka, knihovní vložka číslo 467.

Protokol 1D 699/68 ve věci dědického řízení po [REDAKCE]

Dopis ONV Brno I ze dne 11. března 1969 ve věci začlenění nouzového domku č.o. 29, Kamenná čtvrť, Brno do správy OPBH 1.

Dopis Pozemkový úřad Brno číslo 16VD2103/2011-130754 ze dne 6.2.2012 ve věci prověření restitučního nároku.

Dopis Statutární město Brno, městská část Brno-střed ze dne 29.6.2017-Zaslání podkladů k prodeji domu Kamenná čtvrť 29.

Výpočtový list nájemného

Informace o domě Kamenná čtvrť 29

Fotodokumentace zajištěná znalcem

Geodetické pomůcky:

- 1.Pásmo délky 50 m plastové BMI, geodetické cejchované
- 2.Měřicí lať výsuvná délky 7 m SOKKIA
- 3.Pásmo 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. Vyhlášky 443/2016 Sb., v úplném znění
3. Vyhláška 53/2016 Sb., v úplném znění
4. Vyhláška 345/2015 Sb., v úplném znění
5. Vyhláška 199/2014 Sb., v úplném znění
6. Vyhláška číslo 441/2013 Sb., v úplném znění
7. Vyhláška číslo 450/2012 Sb., v úplném znění
8. Předpisy pro oceňování nemovitostí, vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství.
9. Oceňování nemovitostí, díl I. a II. vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství
10. Teorie oceňování nemovitostí, díl 1. a 2. Doc. Ing. Albert Bradáč
11. Stavební zákon a předpisy související v platném znění
12. Občanský zákoník v platném znění

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Celkový popis

A) Cena zjištěná:

1. Pozemek parcelní číslo 820:

Stavební pozemek parcelní číslo 820 dle Listu vlastnictví číslo 10001 pro Katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno město o celkové výměře 78,00 m² je klasifikován jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku parcelní číslo 820 je stavba: Štýřice, č.p. 604, bydlení. Ocenění je provedeno dle Vyhlášky Magistrátu města Brna číslo 17/2013 , kterou se vydává „Cenová mapa stavebních pozemků města Brna číslo 10” s účinností od 1.1.2014.

2. Pozemek parcelní číslo 819/1:

Pozemek parcelní číslo 819/1 dle Listu vlastnictví číslo 10001 a dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku číslo 1257-11/2012 dosud nezapsaného v katastru nemovitostí pro Katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno město o celkové výměře 59,00 m² je klasifikován jako ostatní plocha, která tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parcelní číslo 820, jehož součástí je stavba: Štýřice, č.p. 604, bydlení. Ocenění je provedeno dle Vyhlášky Magistrátu města Brna číslo 17/2013 , kterou se vydává „Cenová mapa stavebních pozemků města Brna číslo 10” s účinností od 1.1.2014.

Pozemek parcelní číslo 819:	81,00 m ²
Pozemek parcelní číslo 819/1:	59,00 m ²
Pozemek parcelní číslo 819/2:	22,00 m ²

3. Nemovitá věc, bydlení č.p. 604:

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt k bydlení, nepodsklepený bez podkroví o jednom nadzemním podlaží číslo popisné 604, číslo orientační 29 na ulici Kamenná čtvrt' v Brně, městská

část Štýřice na pozemku parcelní číslo 820, katastrální území Štýřice, obec Brno.

Rodinný dům je definován 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 rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena,
- II. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní

Popis konstrukčních prvků:

Základy rodinného domu betonové v kombinaci s lomovým kamenem mělce založené bez izolací proti zemní vlhkosti. Zvýšená vlhkost nosného obvodového zdiva. Svislé nosné konstrukce zděné ze zdiva smíšeného z cihel plných pálených a cihel plných nepálených o tl. zdiva 20-25 cm. Obvodové nosné zdivo je hluboce pod tepelnou normou. Stropy s rovným podhledem dřevěné trámové s vnitřní rákosovou omítkou vykazující značné nerovnosti. Krov dřevěný vázaný bez celoplošného pobití prkny. Střešní krytina z tašek pálených osazených na střešní dřevěné laťování. Klempířské konstrukce částečné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky hrubé vápenné se značnou nerovností, částečně vzduté s líčením. Vnější omítky od uliční části vápenná bez keramických obkladů soklu. Vnější omítky z dvorní části vápenná s líčením bez keramických obkladů soklu. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do zárubně dřevěné s obkladem ostění dřevěným. Okna dřevěná špaletová zasklená opatřená ochranným nátěrem značně poškozená. Podlahy obytných místností dřevěné prkenné s hnilobou. Podlahy ostatních místností betonové a běžné keramické dlažby. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW. Elektroinstalace světelná a zásuvky s přípojkou z veřejné části v majetku správce. Bleskosvod. Rozvod vody teplé a studené z trubek ocelových závitových. Přípojka vody s vlastním měřením. Ohřev teplé vody plynovým průtokovým ohřevčem. Kanalizace ze sociální části svedena do veřejné kanalizační přípojky. Kuchyně vybavena sporákem plynovým. Sociální část-koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo keramické. Záchod keramický splachovací. Nemovitost je plynofikována s osazeným HUP na vnější fasádě.

Výčet jednotlivých místností:

Veranda zděné konstrukce z cihel plných pálených již použitých (demolice) zajišťující přístup do nemovitosti z dvorní části. Vnitřní omítky vápenné. Strop s rovným podhledem s obkladem deskami polystyrénovými. Podlaha betonová s deskami lamino. Okna dřevěná jednoduše zasklená. Vnitřní dveře dřevěné typové. Elektroinstalace světelná. Plynové topidlo WAW.

Pokoj č. 1 s vnitřními omítkami vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem opatřený obkladem deskami polystyrénovými. Okno dřevěné špaletové. Podlaha s úpravou deskami lamino. Pokoj není vytápěn. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vnitřní dveře typové osazené do ocelové zárubně.

Pokoj č. 2 s vnitřními omítkami vápennými s líčením. Strop s rovným podhledem s vnitřní rákosovou omítkou vykazující značné nerovnosti. Okno dřevěné špaletové. Podlaha dřevěná s hnilobou. Pokoj není vytápěn. Elektroinstalace světelná a zásuvky vedená v PVC lištách po povrchu. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně.

WC s vnitřními omítkami vápennými hrubými s líčením bez keramického obkladu stěn. Strop s rovným podhledem s vnitřní rákosovou omítkou. Odvětrání oknem dřevěným špaletovým. Podlaha betonová. Elektroinstalace světelná. Vnitřní dveře osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací.

Sociální část-sprchový kout s vnitřními sanačními omítkami s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem opatřený obkladem deskami polystyrénovými. Podlaha betonová s dlažbou keramickou. Elektroinstalace světelná. Sprchový kout s vaničkou ocelovou s rozvodem teplé a studené vody. Umývátko keramické s rozvodem teplé a studené vody. Vnitřní dveře

plastové shrnovací. Rozvod plynu veden po povrchu. Plynový průtokový ohřivač teplé vody.
Chodba s KK s vnitřními omítkami hrubými vápennými s částečným obkladem keramickým při plynovém sporáku. Strop s rovným podhledem opatřený obkladem deskami polystyrénovými. Podlaha betonová s dlažbou keramickou. Sporák plynový. Elektroinstalace světelná. Vytápění plynovou jednotkou WAW. Dřez kovový s odkanalizováním s rozvodem teplé a studené vody.

Nemovitost je užívána od roku 1928. V roce 1960 realizována vodovodní přípojka, kanalizace a přípojka plynu.

Na nemovitosti nebyly realizovány žádné stavební úpravy vedoucí k technickému zhodnocení stavby. Veškeré stavební práce spíše charakteru běžné údržby prováděné vlastním nákladem nájemce. Nemovitost je plynofikována a je napojena na veřejný vodovod a je odkanalizována.

Součástí ocenění porovnávacím způsobem jsou i tyto venkovní úpravy:

- oplocení dvorní části od ulice plotem ze strojového pletiva, sloupky ocelové
- branka ocelová s výpletem
- branka ocelová s výpletem na pozemek p.č. 819/1
- zpevněná plocha dvorní části z betonu prostého poškozeného

Dle čestného prohlášení nájemce byly na nemovitosti číslo popisné 604 realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a stavební úpravy:

- realizace přístavby uzavřené verandy ve dvorní části z použitých cihel včetně veškerého vnitřního vybavení*
- úpravy podlah lamino v pokoji č.1, zateplení stropu obkladem deskami polystyrénovými, vnitřní vápenná omítka, vnitřní rozvody elektro*
- sociální část vybudovaná vlastním nákladem (vnitřní sanační omítka, obklady, dlažby, sprchový kout-vanička, odkanalizování, rozvody vody a kanalizace, vnitřní zařízení předměty, vstupní dveře)*
- oprava vnitřních omítek v chodbě s KK včetně zateplení stropu polystyrénovými deskami*
- částečná oprava vnější vápenné omítky rodinného domu*

B) Cena obvyklá:

B1: Metoda výnosová:

Dle popisu Statutárního města Brna, Městská část Brno střed ze dne 29.6.2017 je počítáno s těmito předanými údaji:

1. Jeden byt
2. roční pojistné ve výši 166, Kč
3. náklady na správu nemovitosti ve výši 0,00 Kč
4. náklady na opravy v letech
 - rok 2013 8 583,- Kč
 - rok 2014 0,00,- Kč
 - rok 2015 27 196,- Kč
 - rok 2016 3 500,- Kč
 - rok 2017 doposud 0,00 Kč
- Průměr: 9 819,- Kč/rok
5. podlahová plocha bytu: 49,20 m²
započtená plocha bytu: 46,95 m²
6. Měsíční nájemné: 4 803,- Kč
Roční nájemné: 57 636,- Kč

B2: 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 0,50-1,00, přičemž index 1,00 vyjadřuje jistotu realizované ceny.

Pro výpočet ceny obvyklé oceňované nemovitosti byly použity podklady skutečně realizovaných nemovitostí v blízkém okolí. Jednotlivé kupní smlouvy použité v tomto znaleckém posudku jsou v archivu znalce.

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: nejsou

Ostatní rizika:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek |
|--|

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604
2. Pozemek parcelní číslo 820, 819/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Kamenná čtvrť 604/29
639 00 Brno
LV: 10001
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Štýřice
Počet obyvatel: 377 028

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi vyhledávaná lokalita	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,208$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,150$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,280$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,219$$

1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 5
Stáří stavby:	89 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 699,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Přízemí: $6,03 \cdot 7,13 + 2,80 \cdot 2,70 = 50,55 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí:	50,55 m ²	2,46 m

Obestavěný prostor

Základů: $(6,03 \cdot 7,13) \cdot 0,10 + 2,80 \cdot 2,70 \cdot 0,10 = 5,06 \text{ m}^3$

Vrchní stavba: $7,13 \cdot 4,10 \cdot 2,46 + 7,13 \cdot 1,93 \cdot 2,46 + 2,80 \cdot 2,70 \cdot 2,46 = 124,36 \text{ m}^3$

Zastřešení: $7,13 \cdot 4,10 \cdot 2,26/2 + 7,13 \cdot 1,93 \cdot 0,10/2 + 2,70 \cdot 2,80 \cdot 0,40/2 = 35,23 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: $= 164,65 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 50,55 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 50,55 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 89 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 89 = 0,555$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = 0,515$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,150$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,699,- \text{ Kč/m}^3 * 0,515 = 2\,419,99 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 164,65 \text{ m}^3 * 2\,419,99 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,060 = 485\,712,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 485 712,20 Kč

2. Pozemek parcelní číslo 820, 819/1

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	820	78,00	2 580,00	201 240,-
ostatní plocha	819/1	59,00	2 580,00	152 220,-
Cenová mapa - celkem		137,00		353 460,-

Pozemek parcelní číslo 820, 819/1 - zjištěná cena = 353 460,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604

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.	Obytné prostory	Rodinný dům č.p. 604	47		4 803	57 636	4,50
Celkový výnos za rok:						57 636	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	47
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 228
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	57 636
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	54 754
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	166
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	0

Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	10 166
Čisté roční nájemné	$N=Nh-V$	Kč/rok	44 588
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	990 844

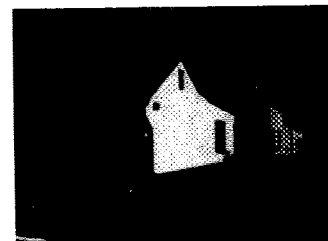
2. Porovnávací hodnota

2.1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,95 m ²
Obestavěný prostor:	164,65 m ³
Zastavěná plocha:	50,55 m ²
Plocha pozemku:	137,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Nemovitá věc-rodinný dům			
Lokalita:	Kamenná čtvrť, Brno			
Popis:	1. Realizovaný prodej: Rodinný dům číslo popisné 598, číslo orientační 20 v Brně, Kamenná čtvrť na pozemku parcelní číslo 850, který je zapsán na listu vlastnictví číslo 10001 a je jiného vlastníka. Zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží bez podkroví po celkové rekonstrukci. Vytápění ústřední plynové. Realizovaný prodej: V 31113/2015, právo 12/2015. HB index inflace: 1,064			
Užitná plocha:	33,65 m ²			
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 - Oceňovaný RD horší tech. stav			0,50	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Inflace			1,06	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 400 000	33,65	71 322	0,56	39 691



Zdroj: KS

Název: Nemovitá věc-rodinný dům

Lokalita: Kamenná čtvrť, Brno

Popis: 2. Realizovaný prodej:

Rodinný dům číslo popisné 563, číslo orientační 1 v Brně, Kamenná čtvrť na pozemku parcelní číslo 827, který je zapsán na listu vlastnictví číslo 10001 a je jiného vlastníka. Zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží bez podkrovní. Rodinný dům ve zhoršeném technickém stavu určený k částečné rekonstrukci.

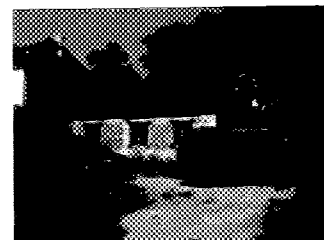
Realizovaný prodej: V 20674/2015, právo 08/2015.

HB index inflace: 1,064

Užitná plocha: 37,96 m²

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	1,20
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Inflace	1,06



Zdroj: KS

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
550 000	37,96	14 489	1,34	19 352

Název: Nemovitá věc-rodinný dům

Lokalita: Kamenná čtvrť, Brno

Popis: 3. Realizovaný prodej:

Rodinný dům číslo popisné 567, číslo orientační 5 v Brně, Kamenná čtvrť na pozemku parcelní číslo 844, který je zapsán na listu vlastnictví číslo 10001 a je jiného vlastníka. Zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží bez podkrovní. Rodinný dům po částečné rekonstrukci.

Realizovaný prodej: V 28960/2015, právo 11/2015.

HB index inflace: 1,064

Užitná plocha: 49,85 m²

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 - Oceňovaná nemovitost horší tech. stav	0,50
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Inflace	1,06



Zdroj: KS

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 036 400	49,85	40 851	0,56	22 734

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	19 352 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 259 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 691 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	27 259 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,95 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 279 810 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604	485 712,20 Kč
2. Pozemek parcelní číslo 820, 819/1	353 460,- Kč

Výsledná cena - celkem: **839 172,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **839 170,- Kč**

slovy: Osmsetřicetdevěttisícjedenstosedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604	990 844,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Nemovitá věc-rodinný dům č.p. 604	1 279 810,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**839 170 Kč**

slovy: Osmsetřicetdevěttisícjedenstosedmdesát Kč

Porovnávací hodnota	1 279 810 Kč
Výnosová hodnota	990 844 Kč

Obvyklá cena**1 280 000 Kč bez DPH**

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9.1

Závěr

Obvyklá cena nemovité věci-pozemku parcelní číslo 820 jehož součástí je stavba: Štýřice č.p. 604, bydlení, pozemku parcelní číslo 819/1 dle GP číslo 1257-11/2012 včetně součástí a příslušenství v obci Brno, katastrální území Štýřice byla stanovena porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů obdobných 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. Výsledná obvyklá cena byla ze zkušenosti znalcem zaokrouhlena.

Rekapitulace:

1. Cena zjištěná: 839 170,- Kč bez DPH
2. Výnosová hodnota: 990 844,- Kč bez DPH
3. Cena obvyklá: 1 280 000,- Kč bez DPH

Ve Věru 15.8.2017

Ing. Miroslav PETERKA

Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno

telefon: +

e-mail:

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. 2859-78/2017 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
Geometrický plán číslo 1257-11/2012	1
Snímek Cenové mapy pozemků města Brna č.10	1
Výpis z pozemkové knihy	1
Kopie katastrální mapy s cenovými údaji	1
Fotodokumentace ze dne 9.8.2017	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2017 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: 610186 Štýřice

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
819		81 ostatní plocha	jiná plocha	
820		78 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štýřice, č.p. 604, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 820				
1 Jiná práva - Bez zápisu				
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
Jiné zápisy - Bez zápisu				
Zámky a upozornění - Bez zápisu				
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Historie

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR z 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 5.
POLVZ:100/1993 Z-3000100/1993-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR z 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 1.
POLVZ:119/1994 Z-3000119/1994-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.
POLVZ:47/1997 Z-3000047/1997-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.
POLVZ:265/1997 Z-3000265/1997-702
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.

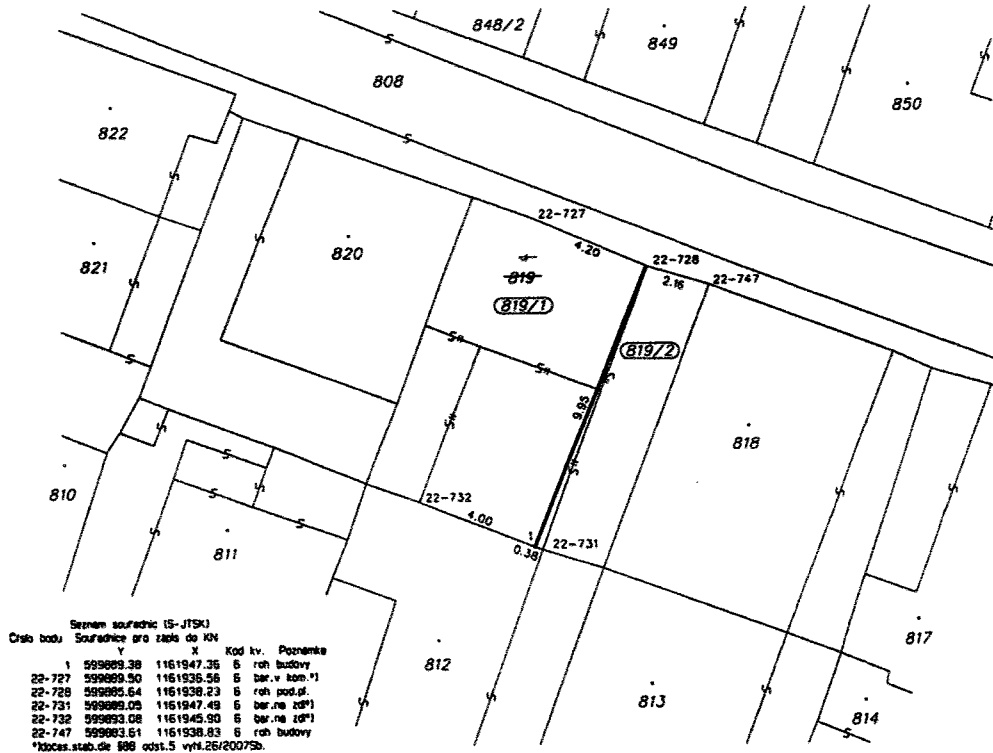
strana 1

vrátka

KAMENNA KOLONIE



VÝKAZ DOSAVADNĚHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Číslo pozemku parc. číslm	Výměra parcely		Druh pozemku	Číslo pozemku parc. číslm	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob vymezení	Způsob vymezení	Porovnání se stavem existence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²					Dle předpisů z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Dle listu rejstříku	Výměra dle	Číslo dle
819	81	zast. pl. zbořená stb.	819/1	59	ostat. pl. jiné plochy	0	819	10001	59					
			819/2	22	ostat. pl. jiné plochy	0	819	10001	22					
	81			81										



Dělit nebo spočítat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Náležitost a přesnost odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s označením parcel.
Vyhotožil: ing. rodek merta IČ 68107315 1.543248450	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Petr Rovný	Soutlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště obce dle:
Číslo plánu: 1257-11/2012 Okres: Brno-město Obec: Brno Katastrální území: Štýřice Mapový list: DKM Kod způsobu určení vomeř je určen podle §77 odst. 2 vyř.26/07 Sb.	Dne 18.1.2012 Dato 3./2012	Dne 23. I. 2012 Dne 23. I. 2012
Dosevadem vyznačená pozemka byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem naměřených rovnic hranic, které byly označeny profesionálním způsobem: roh pod.pl., roh budovy	Úředně opatřený zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dostatečnou přesnost a za správnost a úplnost nálezů podle právních předpisů.	Jedn. oprávněný geometrického plánu a předepsané otázky jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.10

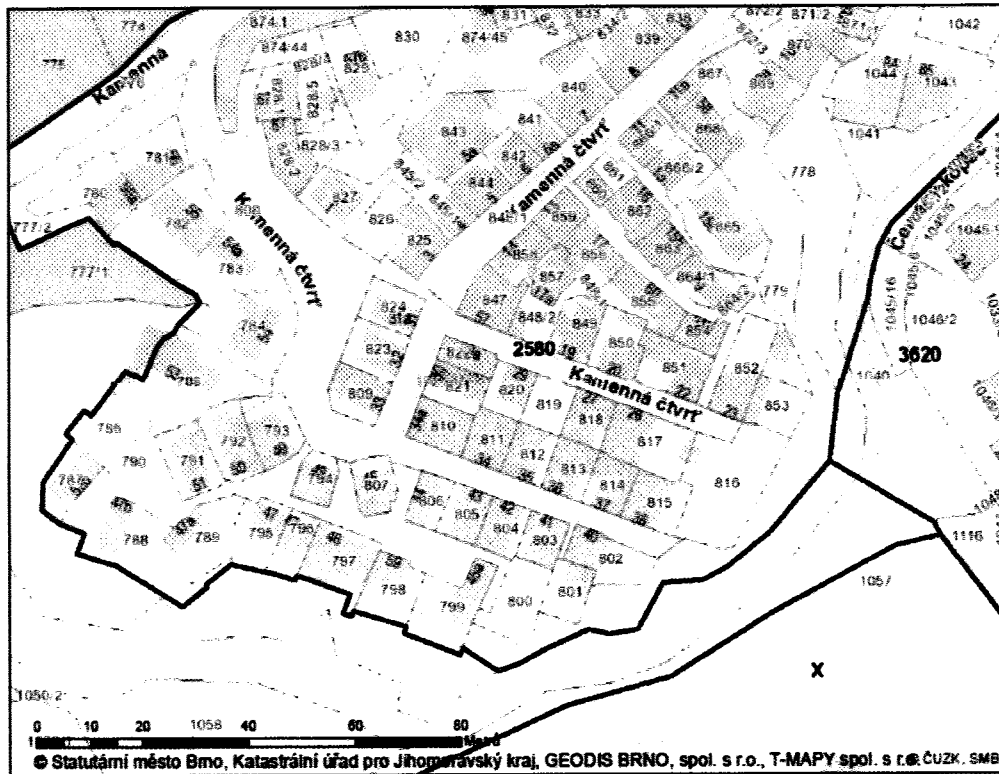
Platnost cenové mapy: od 01.01.2014

Vytištěno: 12.08.2017

Zobrazené údaje jsou z grafické části cenové mapy. Pro správné užití údajů dále postupujte podle instrukcí uvedených v textové části cenové mapy. Podkladem je Digitální mapa města Brna z roku 2013.

Informace

Parcela: Štýřice 820
Cena [Kč/m²]: 2580



Katastrální úřad Brno-město
601 01 Brno
Moravské náměstí 1
- 10 -

I 379/95-70

V ý p i s z pozemkové knihy
komplexně uzavřeného kat. území

S t a r é Brno - Vídeňka

kn. vl. č. 467

A./

p. č. 908 - kam. lom
p. č. 909 - pole změna 7N 1359/71
p. č. 910 - pole

B./

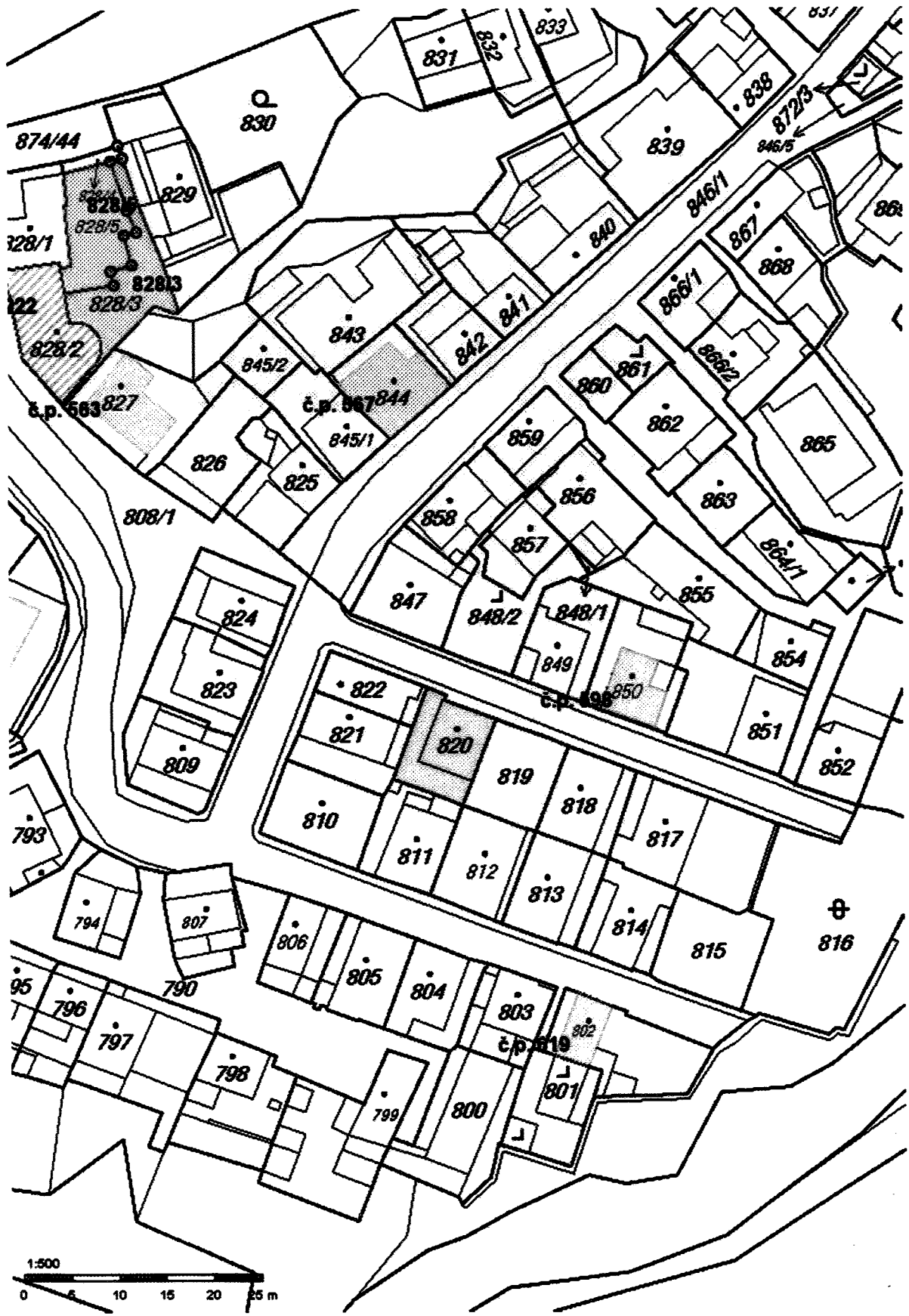
č. d. 226/1903
Na základě kupní smlouvy ze dne 12. ledna 1903 se vkládá
právo vlastnické pro

Městskou obec brněnskou

C./ Neopisuje se.

Katastr. úřad Brno-město
odd. pozemkové knihy
V Brně 25. 8. 1995







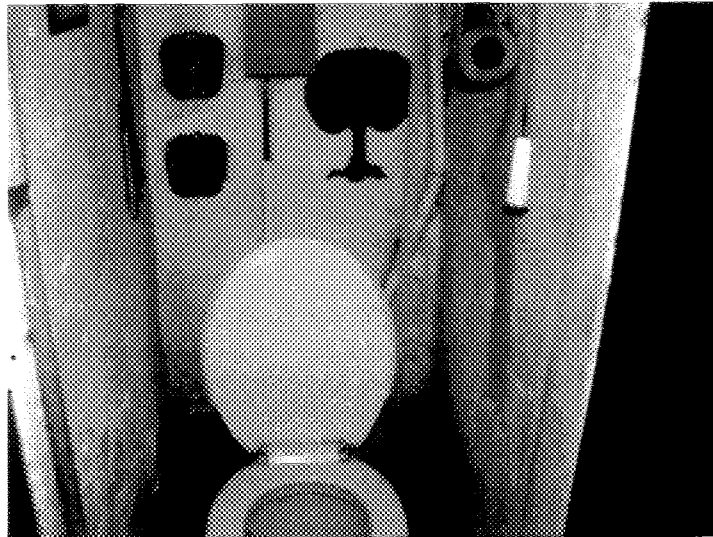
Celkový pohled



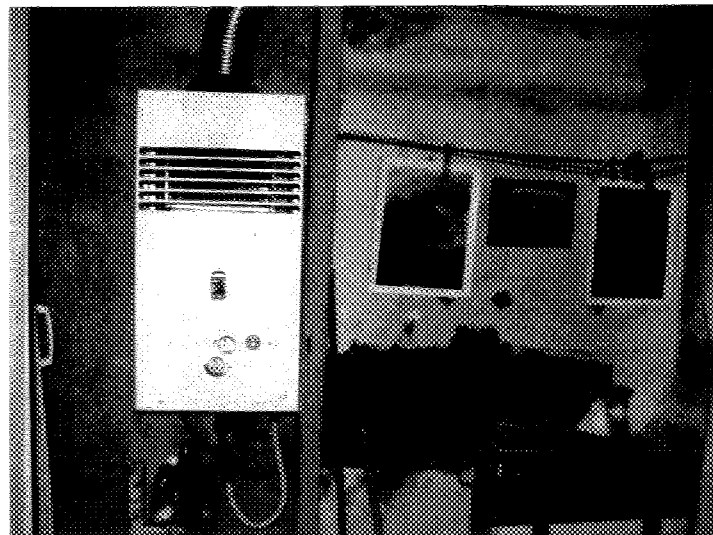
Kuchyně



Sprchový kout



WC



Ohřev TUV



Pokoj

