

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4718-86/2016

O ceně pozemku p.č.6099, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 145 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.973 v Brně, místní část Židenice, včetně příslušenství a pozemku p.č.6100, zahrada, o velikosti 62 m², vše zapsáno na LV č.245 pro k.ú.Židenice



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, Pan Mgr. Michal Večeřa
Rašínova 103/2
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.3.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 3.3.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.6099, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 145 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.973 v Brně, místní část Židenice, včetně příslušenství a pozemku p.č.6100, zahrada, o velikosti 62 m², vše zapsáno na LV č.245 pro k.ú.Židenice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Skopalíkova 973/10 615 00 Brno-město
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Židenice
Počet obyvatel:	377 440

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.12.2015 a 3.3.2016 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.245 pro k.ú.Židenice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR
- ZP č.1875-78/015 Ing.Miloslavy Danové ze dne 11.10.2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 571120/1749, Zdeněk Pelikán, Skopalíkova 973/10, 615 00 Brno, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 571120/1749, Zdeněk Pelikán, Skopalíkova 973/10, 615 00 Brno, vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je řadový vnitřní rodinný dům, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, zdivo tl.30 a 50 cm. Má sedlovou střechu, krytina je z tašky a plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená a špaletová, fasáda je vápenná. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, laminátu a koberců. Schody jsou železobetonové s povrchem ze dřeva. V domě je byt dispozice 4+1, vybavení kuchyně je s linkou, plynový sporák. WC jsou dva, splachovací. Koupelna je s vanou, druhá koupelna není dokončena. Vytápění v domě je ústřední s plynovým kotlem. Stav domu je průměrný, celkové vybavení je standardní. Dům je užíván od roku 1930, v roce 1950 byla provedena dvorní přístavba, v roce 1989 byla provedena nástavba patra a adaptace. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se nacházejí vedlejší stavby menšího rozsahu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	6099	142,00	2 270,00	322 340,-
§ 2 cen. mapa	zahrada	6100	63,00	2 270,00	143 010,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			205,00 m ²		465 350,-

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 6
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 989
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 801,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	24,00 m ²
1.NP:	=	102,86 m ²
2.NP:	=	74,36 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	24,00 m ²	1,90 m
1.NP:	102,86 m ²	2,70 m
2.NP:	74,36 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor:	=	$\frac{743,63 \text{ m}^3}{\quad}$
Obestavěný prostor - celkem:	=	743,63 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	102,86 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	201,22 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,96		

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 B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium 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 stárí upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,840 = \mathbf{0,771}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 - Negativní - prodej v insolvenčním řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 801,- Kč/m³ * 0,771 = 2 930,57 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 743,63 m³ * 2 930,57 Kč/m³ * 0,960 * 1,070 = 2 238 535,63 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 238 535,63 Kč**

Cena staveb celkem = **2 238 535,63 Kč**

Pozemky - celkem + **465 350,- Kč**

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena = **2 703 885,63 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 2 703 885,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 2 703 885,60 Kč

Celkem 2 703 885,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 703 885,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 2 703 885,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 2 703 885,60 Kč

Celkem 2 703 885,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 703 885,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 703 890,- Kč

slovy: Dvamilionysedmsetřítisícosmsetdevadesát Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 1.200.000,- Kč - Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99, Žižkov, 130 00 Praha, Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 1480.000,- Kč - G. P. Investments a.s., Hellichova 395/9, Malá Strana, 11800 Praha 1, Podzástavní právo k pohledávce ve výši 15.000.000,- Kč a budoucí pohledávky do výše 30.000,- Kč - ANO spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, Zahájení exekuce 160EX-2066/2015-10 ze dne 9.9.2015 související Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 160EX-2066/2015-11 ze dne 9.9.2015, Zahájení exekuce 183EX-2747/2015-12 ze dne 9.11.2015. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

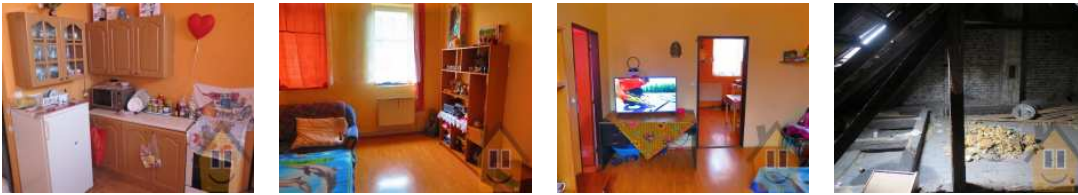
Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



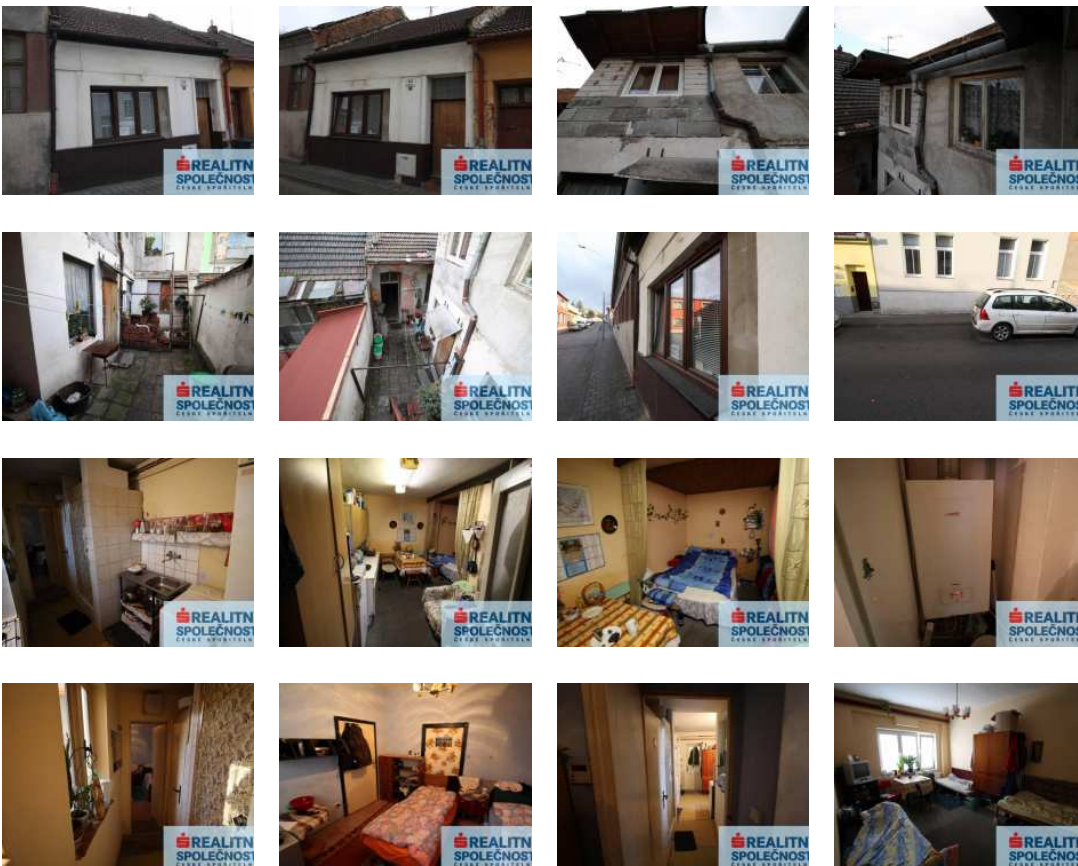


řadový dvoupodlažní rodinný dům s garáží a zahradou na ulici Rotalova v městské části Brně - Husovice. Dispozice : 1.NP vstupní chodba s prostupem na zahradu, garáž, schodišťový prostor, garáž, kuchyň, pokoj orientovaný do ulice, WC, koupelna se sprchovým koutem. 2.NP schodišťová podesta, dva pokoje orientované do ulice, kuchyň, WC, koupelna se sprchovým koutem. Pochůzný půdní prostor pod sedlovou střechou, výška cca 3.5m. Zahrada za domem o výměře cca 110 m², vstup do sklepa ze zadní venkovní strany domu. Dům je postaven z páleného zdiva, střešní krytina pálená taška v dobrém stavu, vazba a krovy v dobrém stavu. Nemovitost je připojena na všechny sítě - obecní kanalizace, voda, elektřina, plyn, vytápění plynové ústřední. Obě podlaží jsou samostatným obytným celkem - možnost dvougeneračního bydlení. Dům je ve stavu před rekonstrukcí, 2 NP plně obyvatelné a funkční, 1. NP částečně vlhké zdivo. V dobré dostupnosti se nachází kompletní infrastruktura - nákupy, mhd, úřady, lékaři, školy,... Nemovitost je bez jakýchkoliv právních vad, závazků či břemen. Plocha zastavěná: 100 m². Užitná plocha: 150 m². Plocha podlahová: 150 m². Plocha pozemku: 240 m². Požadovaná cena 3.300.000,- Kč, tj.22.000,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, stavu a vybavení 1,15, velikosti pozemku 0,98, jiných vlivů 0,95 (nemovitost zatížena dluhy). Jednotková cena po korekci 21.199,- Kč/m².





dům na Dukelské třídě v Brně-Husovicích. Dvoupodlažní částečně podsklepenou budovu tvoří dvě bytové jednotky: 1+kk v přízemí a 2+1 v prvním patře. Dům podle majitelů cca před deseti lety dostal nová plastová okna a byly vyměněny rozvody elektřiny, vody i odpady, které vedou do městské kanalizace. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem. K domu patří cca 25m² veliký dvůr a nízká přístavba, která bývala využívána například jako letní kuchyně. Dům disponuje pěknou půdou a mohl by být upraven i na sídlo menší firmy. Plocha zastavěná: 95 m². Užitiná plocha: 106 m². Plocha pozemku: 125 m. Požadovaná cena 3 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj. 33.018,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,85, stavu a vybavení 1,0, velikosti pozemku 1,05, jiných vlivů 0,95 (nemovitost zatížena dluhy). Jednotková cena po korekci 27.996,- Kč/m².





severozápadně orientovaný rodinný dům v řadové zástavbě v klidné části Brna na ulici Jílkova. Jedná se o starší, avšak zachovalý dům, kde byla provedena částečná rekonstrukce hlavně sítí. Dům má dispozici 3+kk v hlavním traktu a dalšími místnostmi o dispozici 2+KK v přístavbě v prvním poschodí. Celková plocha podlah tak činí 105 m². Jedná se o jednopodlažní dům s horní přístavbou, částečně podsklepený cihlový dům s hrdovými stropy. K domu náleží malý dvorek a obytná přístavba. V domě je samozřejmostí obecní vodovod, kanalizace, je zde také plynová přípojka, telefon, internet (450,- Kč/ měs.) a kabelová televize. Nášlapné vrstvy podlah jsou řešeny koberci, PVC a betonem. Elektrická přípojka pouze 230 V, avšak veškeré rozvody jsou nově zřízeny. Střešní krov sedlový, zdravý, krytý pálenými taškami. Vytápění domu i ohřev teplé vody jsou řešeny pomocí nového plynového kotle. Plocha zastavěná: 98 m². Požadovaná cena 2.890.000,- Kč, včetně všech právních služeb+ provize RK, tj.27.524,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,85, stavu a vybavení 1,05, velikosti pozemku 1,05, jiných vlivů 0,95 (nemovitost zatížena dluhy). Jednotková cena po korekci 23.337,- Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 24.177,- Kč/m². Jednotkovou srovnávací cenu stanovuji na 24.180,- Kč. Podlahová započitatelná plocha posuzovaného domu činí 126 m². Celkem za nemovitost 3.046.680,- Kč, po zaokrouhlení pak 3.050.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 3.050.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na 3.050.000,- Kč.

Slovy: Třímilionypadesáttisíc Kč

V Tršicích 3.3.2016

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

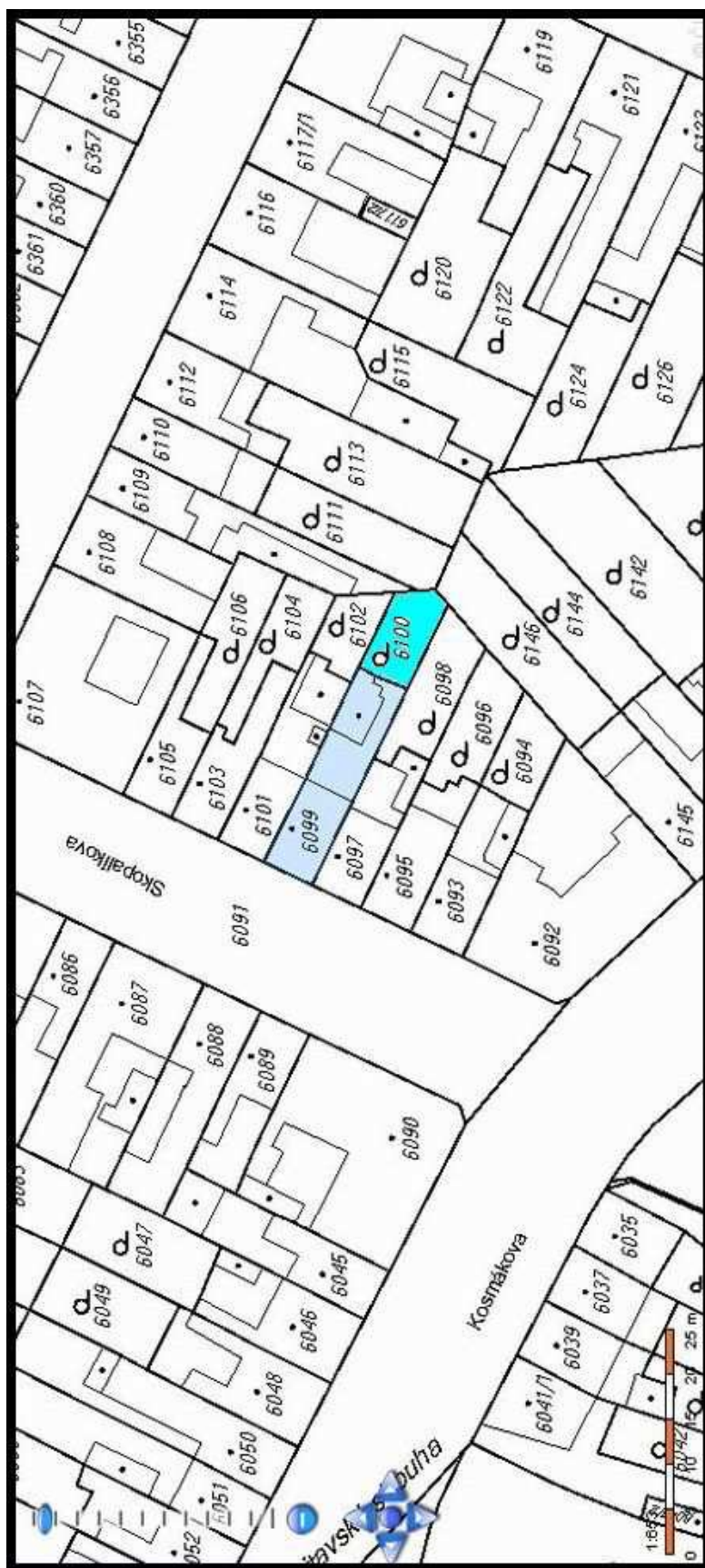
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4718-86/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 245 ze dne 4.12.2015	
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	3

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti

