

Znalecký posudek č. 515 - 19 / 2016

Stanovení ceny obvyklé, nemovité věci – bytová jednotka č. 74/16, podíl 10168/409482 na společných částech budovy a pozemku p.č. 132/1 – zapsáno na LV č. 1124, bytový dům č.p. 74, na pozemku p.č. 132/1 – zapsáno na LV č. 9, vše v k.ú. Město Brno, nám. Svobody or.č. 10, 602 00 Brno.



Objednatel posudku:

Mgr. Viskupičová Zuzana
Chodská 1141/23
120 00 Praha

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí jako
podklad pro dražbu

Podle stavu ke dni 29.4. 2016 posudek vypracovala:

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno

Posudek obsahuje 8 stran textu + 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 5.5. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní) nemovité věci : bytová jednotka č. 74/16, podíl 10168/409482 na společných částech budovy a pozemku p.č. 132/1 – zapsáno na LV č. 1124, bytový dům č.p. 74, na pozemku p.č. 132/1 – zapsáno na LV č. 9, vše v k.ú. Město Brno, nám. Svobody or.č. 10, 602 00 Brno – jako podklad pro dražbu.

2. Informace o nemovitých věcech

Jednotka č. 74/16 zapsána na LV č. 1124, v části „C“ zapsáno omezení vlastnického práva – jedná se věcné břemeno pro pozemek p.č. 131 - průchod domu a zachování pasáže z nám. Svobody na ul. Poštovskou a Jánskou – bez vlivu na cenu obvyklou.

3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 29.4.2016 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 1124, ze dne 27.4.2016
- Kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1124 : Vlastník : Viskupičová Zuzana, Mgr.
Chodská 1141/23, 120 00 Praha - Vinohrady

6. Celkový popis nemovitých věcí

Bytová jednotka č. 74/16, situována ve 4.NP bytového domu č.p. 74, dispoziční řešení 4 + 1, v BD č.p. 74, bez výtahu, přístup po zpevněné komunikaci bez možnosti parkování, napojení na IS kompletní – voda, kanalizace, elektro, plyn.

7. Obsah posudku

II. Byt

- a) Byt
 - 1) Jednotka č. 74/16
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

a) Byt

1) Jednotka č. 74/16

Bytová jednotka č. 74/16, situována ve 4.NP bytového domu č.p. 74.

Bytový dům č.p. 74, na pozemku p.č. 132/1, jako řadový vnitřní, zapsán jako nemovitá kulturní památka, zděný, se střechou v části sklonitou, členitou, fasáda členitá, zdobná, pravá část objektu s průchodem do dvorní části a „pasáže Alfa“, vstup do objektu (k bytům) v průchodu domu, bez výťahu. 1.PP - sklepní a technické prostory, 1.NP - nebytové prostory, 2.NP - 5 NP bytové jednotky. Stáří stavby : stavba z roku 1907, s průběžnou údržbou, v roce 2006 provedena rekonstrukce vnitřních stoupacích rozvodů, elektro, výměna oken (nová okna dřevěná dvojitá s jedním křídlem s dvojsklem, vnitřní křídla s jednosklem), v části EURO okna, oprava střechy, oprava fasády.

Bytová jednotka : 4+1

okna převážně dřevěná dvojitá, do dvorní části z koupelny plastové, vnitřní dveře dřevěné náplňové, převážně plné, do dřevěných zárubní (repase), vnitřní omítky vápenné hladké, keramický obklad za KL, obklad koupelny, podlahy vlýsky (pokoje, chodba), keramická dlažba (koupelna, WC), PVC (komora, kuchyň), vytápění dálkové, radiátory žebrové, ohřev TUV – centrální. Vybavení kuchyně – KL, sporák kombinovaný, zabudovaná myčka, vybavení koupelny - vana, umývadlo, WC samostatné.

Stáří: původní stavba z roku 1907, průběžné opravy a údržba, 2012 - rekonstrukce koupelny včetně nového vybavení, vybavení kuchyně, v části nové povrchy podlah (koupelna, WC, kuchyň), 2015 nové rozvody elektro.

Dispoziční řešení : vstupní chodba, ze které je vstup do komory, na WC, do koupelny, do kuchyně, do malého pokoje, do obývacího pokoje, který je průchozí do dalšího pokoje, do kterého je vstup i z chodby, pokoj dále průchozí do dalšího pokoje, jeden sklep situován v 1.NP (započítán do plochy bytu), další sklep situován v 1.PP (jako podíl na společných částech domu).

Podlahová plocha jednotky (PP) :

| | |
|---|-----------------------------|
| Chodba | 14,00 m ² |
| Komora | 2,20 m ² |
| WC | 0,90 m ² |
| Koupelna | 4,87 m ² |
| Kuchyň | 14,40 m ² |
| Pokoj | 5,20 m ² |
| Pokoj | 23,53 m ² |
| Pokoj | 11,70 m ² |
| Pokoj | 23,42 m ² |
| Sklep v 1.NP | 1,46 m ² |
| Podlahové plochy jednotky – celkem : | 101,68 m² |

Ocenění

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti – v tomto konkrétním případě výnosová metoda s využitím obvyklého nájemného v posuzované lokalitě (vlastní objekt nepronaímán, využíván vlastníkem).

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitých věcí.

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci. Tato metoda je užívána jako základní, nejprůkaznější.

| | | | | | | | |
|--|-------|------|------|-----------|--------|------|--------|
| koupelna s vanou, WC samostatné; Celkový stav - po rekonstrukci; | | | | | | | |
| BD zděný | 75,18 | 2.NP | 3+kk | 3 900 000 | 51 875 | 0,93 | 48 244 |

Bytová jednotka

Brno, ul. Novobranská

BJ 3+1, 4.NP bez výtahu, s balkonem, BJ po celkové rekonstrukci 2013 - podlahy dřevěné plovoucí, keramická dlažba, okna, vnitřní dveře, včetně nových posuvných, nadstandardní vybavení kuchyně na míru - indukční varná deska, el. trouba, myčka, lednice, vestavěné skříně, vybavení koupelna - vana,, sprchový kout, umývadlo, WC, další WC s umývatkem, vstup do koupelny prosklenými dveřmi z ložnice.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK, včetně provize - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná, ale mimo střed města - koeficient 1,02; Velikost objektu - mírně větší UP - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - kompletní vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - po rekonstrukci 2013 - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - nadstandardní provedení - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK, včetně provize a nábytku; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - větší UP; Provedení a vybavení - kompletní vybavení; Celkový stav - po rekonstrukci 2013;

| | | | | | | | |
|----------|--------|------|-----|-----------|--------|------|--------|
| BD zděný | 110,00 | 4.NP | 3+1 | 7 863 000 | 71 482 | 0,67 | 47 893 |
|----------|--------|------|-----|-----------|--------|------|--------|

| | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Variační koeficient před úpravami: | 14,54 % | Variační koeficient po úpravách: | 0,28 % |
| Započitatelná plocha: | 101,68 m ² | | |
| Minimální jednotková cena: | 47 887 Kč/m ² | Minimální cena: | 4 869 150 Kč |
| Průměrná jednotková cena: | 48 030 Kč/m ² | Průměrná cena: | 4 883 690 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 48 244 Kč/m ² | Maximální cena: | 4 905 450 Kč |
| Stanovená jednotková cena: | 48 000 Kč/m² | Porovnávací hodnota: | 4 880 640 Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 4 880 640,- Kč

Závěr : Při stanovení ceny obvyklé (tržní) je kladen hlavní důraz na metodu porovnávacím způsobem, se zvážením všech okolností a vlivů (poloha, situace na realitním trhu, vybavení, stavebně technický stav) posuzované nemovité věci.

Cenu obvyklou je možno stanovit na (zaokrouhleno) : 4 880 000,- Kč

C. Rekapitulace

| | |
|--|----------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 4 880 640,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleno) | 4 880 000,- Kč |

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 880 000,- Kč

Cena slovy: čtyřmilionyosmsetosmdesát tisíc Kč

V Brně, 5.5.2016

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 11.12.1995, Spr. 2595 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 515 - 19 / 2016 znaleckého deníku.

V Brně, 5.5. 2016

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno



E. Seznam příloh

- Kopie výpisu z KN, LV č. 1124
- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2016 14:41:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 1124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Viskupičová Zuzana Mgr., Chodská 1141/23, Vinohrady, 12000 Praha 2 | 786228/6124 | |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|--|
| 74/16 | byt | | byt.z. | 10168/409482 |

Vymezeno v:

Budova Brno-město, č.p. 74, byt.dům, LV 9
na parcele 132/1, LV 9

Parcela 132/1 zastavěná plocha a nádvoří 1626m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle odst.2.3 smlouvy

Parcela: 131

Jednotka: 74/16

V-10589/2013-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.04.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 12.05.2006.

V-6463/2006-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle čl.2.2 a 2.3. smlouvy

Parcela: 131

Jednotka: 74/16

V-10589/2013-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.09.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 06.10.2006.

V-13829/2006-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 16.10.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2015. Zápis proveden dne 20.11.2015.

V-27252/2015-702

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2016 14:41:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 1124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

Viskupičová Zuzana Mgr., Chodská 1141/23, Vinohrady, 12000
Praha 2

RČ/IČO: 786228/6124

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Topková Ivana

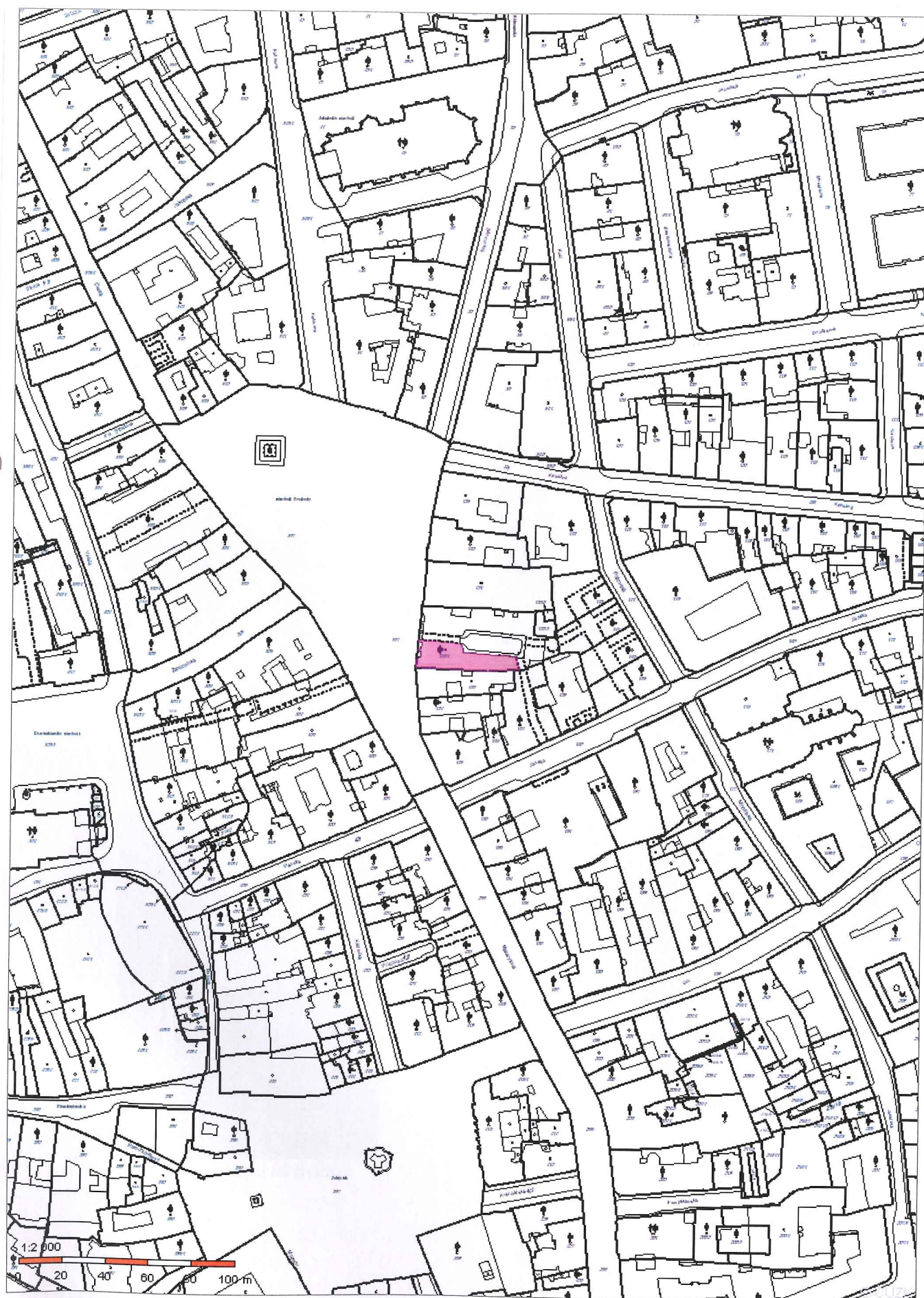
Vyhotoveno: 27.04.2016 14:41:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Správní poplatek uhrazen
(v hotovosti/na zvláštní účet)
ve výši
dne 27-04-2016





BJ č. 74/16, nám. Svobody 10, Brno



Kuchyň



Koupelna



WC



Pokoj



Pokoj navazující na chodbu



Pokoj

