

Znalecký posudek č. 510 - 14 / 2016

Stanovení ceny obvyklé, nemovité věci – bytová jednotka č. 74/6, podíl 9260/409482 na společných částech budovy a pozemku p.č. 132/1 – zapsáno na LV č. 1107, 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:

ONYXS CZ, s.r.o.
Čejkovická 63/6
155 21 Praha
IČ: 26514788

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí jako
podklad pro dražbu

Podle stavu ke dni 30.3. 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, 7. 4. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní) nemovité věci : bytová jednotka č. 74/6, podíl 9260/409482 na společných částech budovy a pozemku p.č. 132/1 – zapsáno na LV č. 1107, 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. 74/6 zapsána na LV č. 1107, 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 30.3. 2016 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 1107, ze dne 30.3.2016
- Kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1107 : Vlastník : ONYXS CZ, s.r.o., IČ – 26514788
Čejkovická 63/6, 155 21 Praha 5

6. Celkový popis nemovitých věcí

Bytová jednotka č. 74/6, situována ve 3.NP bytového domu č.p. 74, dispoziční řešení 3 + 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. 74/6
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

a) Byt

1) Jednotka č. 74/6

Bytová jednotka č. 74/6, situována ve 3.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 výtahu. 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 : 3+1

okna převážně dřevěná dvojitá, 1 x EURO, vnitřní dveře dřevěné náplňové, převážně plné, do dřevěných zárubní (repase), vnitřní omítky vápenné hladké, keramický obklad za původní KL, obklad koupelny, podlahy vlýsky (pokoje, chodba), keramická dlažba (kuchyně, koupelna s WC), vytápění etážové plynové, radiátory deskové, ohřev TUV - kotel ÚT. Vybavení kuchyně - chybí (KL odstraněna), vybavení koupelny - vana, umývadlo, WC.

Stáří: původní z roku 1907, průběžné opravy a údržba, 2012 - nový kotel ÚT, včetně rozvodů a radiátorů, rekonstrukce koupelny včetně nového vybavení

Dispoziční řešení : vstupní chodba, ze které je vstup do obývacího pokoje, ze kterého je přímý vstup do kuchyně, z kuchyně vstup do koupelny s WC a do komory, z obývacího pokoje vstup do dvou pokojů, sklep situován v 1.PP (jako podíl na společných částech domu).

Podlahová plochy jednotky (PP):

chodba		5,18 m ²
pokoj	+	28,60 m ²
kuchyně	+	21,00 m ²
komora	+	1,40 m ²
koupelna s WC	+	7,12 m ²
pokoj	+	15,90 m ²
pokoj	+	13,40 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	=	92,60 m ²

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí 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 užitečnosti – v tomto konkrétním případě výnosová metoda s využitím obvyklého nájemného v posuzované lokalitě (vlastní objekt nepronajímán, 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 kanceláři 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.

b) Ocenění porovnávací metodou

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Bytová jednotka						Brno, nám. Svobody	
BJ 3+1, 2.NP/5NP, bez výtahu, pokoje orientovány do vnitrobloku a na nádvoří, BD po opravě, BJ po rekonstrukci - okna, repase parketových podlah, v kuchyni a chodbě nové podlahy plovoucí lamino, vytápění etážové plynové, nová KL včetně vestavěných spotřebičů, nová koupelna - vana, umývadlo, WC samostatné s umývatkem, pokoje se samostatnými vstupy, pracovna, sklep.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka včetně provize RK - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší UP - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - KL, vana, umývadlo, WC samostatné - koeficient 0,92; Celkový stav - BJ po celkové rekonstrukci - koeficient 0,95;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka včetně provize RK; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - mírně větší UP; Provedení a vybavení - KL, vana, umývadlo, WC samostatné; Celkový stav - BJ po celkové rekonstrukci;							
BD zděný	97,00	2.NP	3+1	5 490 000	56 598	0,82	46 410
Bytová jednotka						Brno, nám. Svobody	
BJ 3+1, 4.NP/5NP, bez výtahu, orientace pokojů na nám. Svobody, balkon, BD po opravě, BJ po rekonstrukci 2015 - repase parketových podlah, nová keramická dlažba v koupelně, WC, okna, repase vnitřních dveří, koupelna - zděný sprchový kout, umývadlo, WC, další WC s umývatkem, bez vybavení kuchyně, sklep.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka včetně provize RK - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší UP - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - bez KL, sprcha, umývadlo, WC, další WC - koeficient 0,96; Celkový stav - po rekonstrukci - koeficient 0,95;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka včetně provize RK; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - větší UP; Provedení a vybavení - bez KL, sprcha, umývadlo, WC, další WC; Celkový stav - po rekonstrukci;							
BD zděný	122,00	4.NP	3+1	7 490 000	61 393	0,76	46 659
Bytová jednotka						Brno, nám. Svobody	
BJ 3+1, 2.NP/5NP, bez výtahu, ve vnitrobloku, prostorná komora, BJ po rekonstrukci 2005- repase parketových podlah, nová keramická dlažba (kuchyně, koupelna), nová KL, sporák kombinovaný, koupelna - vana, umývadlo, WC, bez balkonu, sklep.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší UP - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - KL, sporák, koupelna s WC - koeficient 0,99; Celkový stav - po rekonstrukci 2005- koeficient 0,99;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - větší UP; Provedení a vybavení - KL, sporák, koupelna s WC; Celkový stav - po rekonstrukci 2005;							
BD zděný	106,00	2.NP	3+1	4 990 000	47 075	0,97	45 663
Bytová jednotka						Brno, ul. Údolní	
BJ 3+kk, 2.NP/6NP, nový výtah, BD po revitalizaci, BJ po rekonstrukci, etážové vytápění, koupelna s vanou, samostatné WC, nové povrchy podlah, okna, vnitřní dveře po opravě, alarm, detektor požáru, balkon							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,95; Lokalita - mimo střed města, lepší parkovací možnosti - koeficient 0,98; Velikost objektu - menší UP - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - bez KL, koupelna s vanou, WC samostatné - koeficient 1,00; Celkový stav - po rekonstrukci - koeficient 0,94; Úvaha zpracovatele ocenění - výtah - koeficient 0,98;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - mimo střed města; Velikost objektu - menší UP; Provedení a vybavení - bez KL, koupelna s vanou, WC samostatné; Celkový stav - po rekonstrukci;							
BD zděný	75,18	2.NP	3+kk	3 900 000	51 875	0,89	46 169

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 umývánkem, 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 - větší UP - koeficient 0,96; Provedení a vybavení - kompletní vybavení - koeficient 0,85; Celkový stav - po rekonstrukci 2013 - koeficient 0,85;

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	0,65	46 463
----------	--------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:		14,54 %	Variační koeficient po úpravách:		0,74 %
Započítatelná plocha:		92,60 m ²			
Minimální jednotková cena:		45 663 Kč/m ²	Minimální cena:		4 228 394 Kč
Průměrná jednotková cena:		46 273 Kč/m ²	Průměrná cena:		4 284 880 Kč
Maximální jednotková cena:		46 659 Kč/m ²	Maximální cena:		4 320 623 Kč
Stanovená jednotková cena:		46 300 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:		4 287 380 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

4 287 380,- 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) :

4 290 000,- Kč

C. Rekapitulace

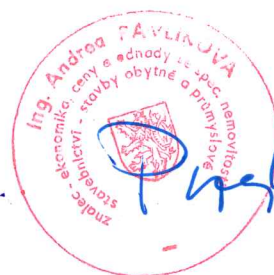
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 287 380,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleno)	4 290 000,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
4 290 000,- Kč

Cena slovy: čtyřimilionydvěstědevadesát tisíc Kč

V Brně, 7.4.2016

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. 510 - 14 / 2016 znaleckého deníku.

V Brně, 7. 4. 2016

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno



E. Seznam příloh

- Kopie výpisu z KN, LV č. 110
- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2016 16:52:01

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Ge.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 1107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ONYXS CZ, s.r.o., Čejkovická 63/6, Sobín, 15521 Praha 5	26514788	

Nemovitosti

Jednotky

Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
74/6	byt			byt.z.	9260/409482

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

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

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

Parcela: 131

Jednotka: 74/6

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

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.2.2 a 2.3. smlouvy

Parcela: 131

Jednotka: 74/6

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

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiná zápisy - Bez zápisu

Plomby a uposornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 30.06.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-17576/2015-702

Pro: ONYXS CZ, s.r.o., Čejkovická 63/6, Sobín, 15521 Praha 5

RO/ICO: 26514788

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 701.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2016 16:52:01

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 1107

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V katastru jsou evidovány půdně ekologické jednotky (PEJ) 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:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Bětková Katarína

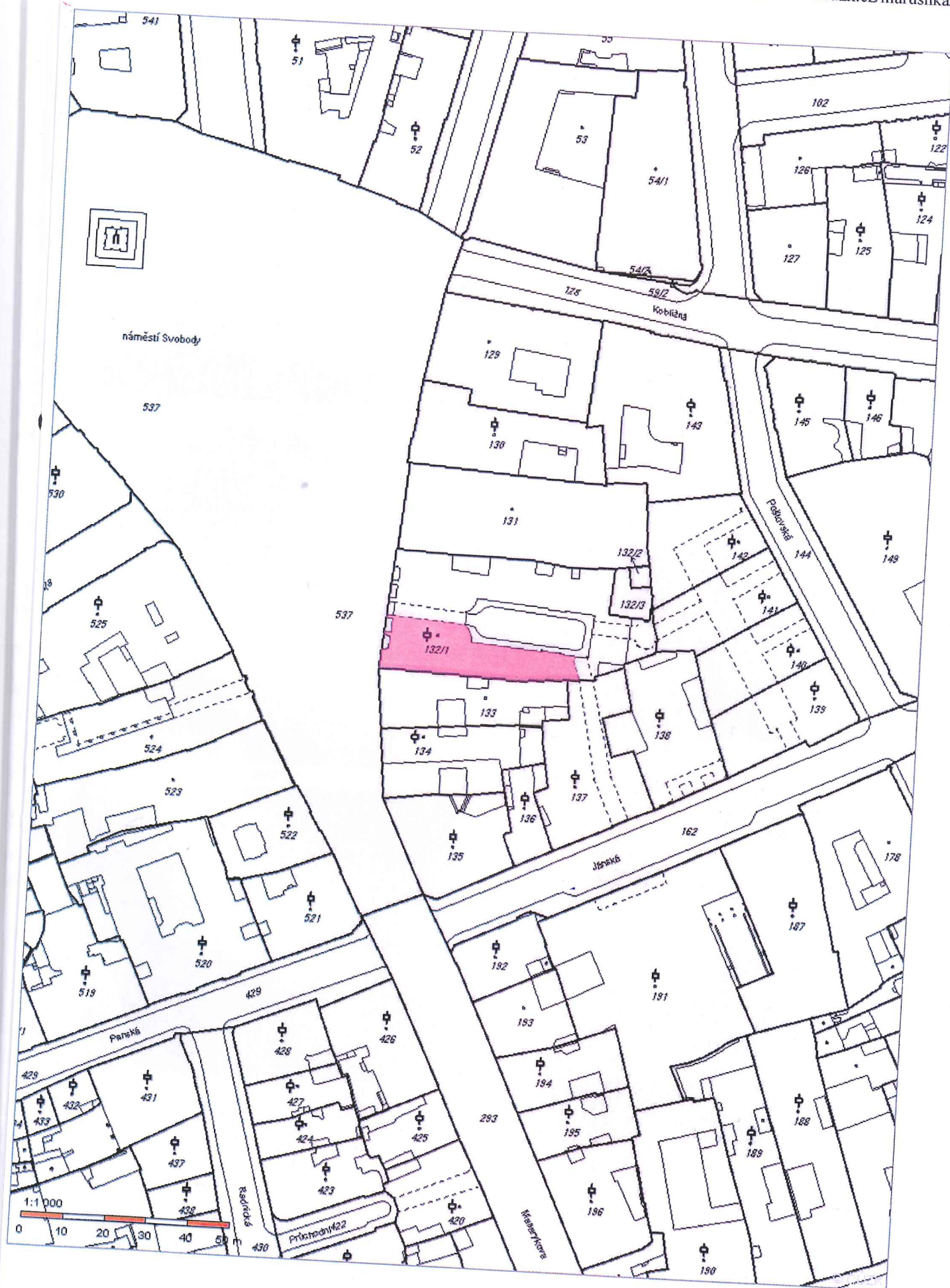
Vyhotoveno: 30.03.2016 16:52:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 3381/16



Administrativní poplatek uhrazen ve výši 20,00
dne 30. III. 2016 v hotovosti / na zvláštní účet



BJ č. 74/6, nám. Svobody 10, Brno



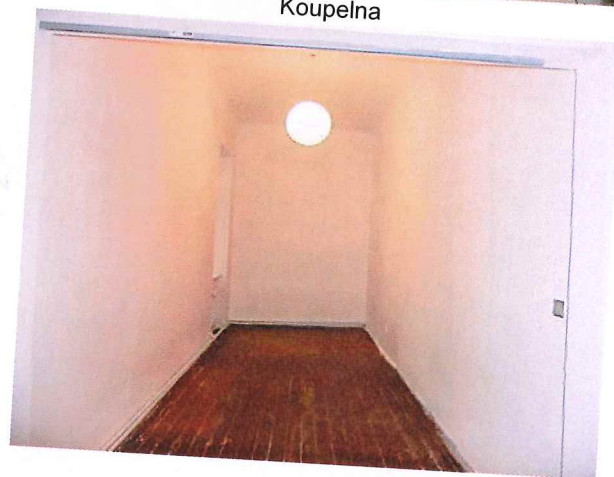
Kuchyň



Koupelna



WC



Pokoj



Obývací pokoj



Pokoj

