

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1807-341/2015

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši id. 1/4 na patrovém rodinném domě s půdním prostorem č. p. 1543 v zanedbaném stavu se zahradou v ulici Vodova v Brně pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 6. 5. 2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 12. 5. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na rodinném domě č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno, kat. území Královo Pole, okres Brno-město, na příslušenství a na pozemku parc. č. 3251 pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno
Adresa předmětu ocenění:	Vodova 1543/23
	612 00 Brno - Královo Pole
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Královo Pole
Počet obyvatel:	378 327

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6. 5. 2015 za přítomnosti pana Škúrka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 7. 5. 2015
- snímek katastrální mapy
- stavební dokumentace z roku 1928
- místní šetření ze dne 23. 4. 2015
- informace a údaje sdělení při prohlídce panem Škůrkou
- inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo</u>	<u>Podíl</u>
Lenfeldová Lucie, Vodova 1543/23, Královo Pole, 61200 Brno	1/4
Máčalová Běla, Vodova 1543/23, Královo Pole, 61200 Brno	4/8
Škůrek Radko Ing., Vodova 1543/23, Královo Pole, 61200 Brno	1/4

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno, kat. území Královo Pole, okres Brno-město, příslušenství a pozemek parc. č. 3251.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

Při prohlídce nebyl zpřístupněn byt ve 2. NP, který je využíván jedním ze spolumajitelů, jeho popis a vybavení je sestaveno na základě výpovědi pana Škúrka.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o řadový rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské

prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1929 a rekonstruován v roce 1980, kdy byly osazeny nové rozvody vody a obklady, poté v roce 1985, kdy bylo zřízeno nové ústřední topení na tuhá paliva a konečně v roce 1995, kdy byla rekonstruována uliční fasáda, dům byl plynofikován a bylo zřízeno plynové topení.

Dispozice rodinného domu je 4+2 (2 x 2+1). V 1. NP se nachází dva pokoje, kuchyně, spíž, předsíň a balkon. 2. NP má shodnou dispozici.

Okna v domě jsou dřevěná kastlová. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní/západní stranu. Koupelny jsou vybaveny klasickou vanou, WC jsou vybaveny klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, 2x kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden. Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje kombinovaný plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory v 1. NP, ve 2. NP jsou plynová lokální topidla WAW. Ohřev vody v domě je řešen přes plynový kotel, příp. přes plynový nebo elektrický průtokový ohřívač.

V obytných místnostech je podlaha prkenná, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni je podlaha prkenná a v ostatních místnostech je podlaha prkenná nebo dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha rodinného domu se nachází v dobrém stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Jedná se o standardně řešený rodinný dům se zanedbanou údržbou.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných a ovocných dřevin. Samotný pozemek je rovinatý, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v severní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na nemovitosti vázne věcné břemeno užívání na dobu dožití pro spolumahajitele Máčalovou Bělu s vlastnickým podílem 2/4, která využívá byt ve 2. NP.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadový
	Počet nadzemních podlaží :	2 + půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1929
	Rok rekonstrukce RD:	1980 / 1985 / 1995
	Rozsah rekonstrukce RD:	rozvody vody, obklady / nové ÚT na tuhá paliva / uliční fasáda, plynofikace, topení na plyn
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	dřevěná kastlová, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	2x klasická vana
	Toaleta :	2x klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	2 x 2+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: 2x pokoj, kuchyně, spíž, balkon, předsíň 2. NP: 2x pokoj, kuchyně, spíž, balkon, předsíň
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	kombinovaný plynový kotel
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	kotel, karma, el. průtokový ohříváč
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - prkenná, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - prkenná, v ostatních místnostech – prkenná, dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům se zanedbanou údržbou

	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy – bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v severní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, kulturní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno užívání na dobu dožití	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP:	$(10,20 * 9,00) * (2,95) = 270,81 \text{ m}^3$
	1. NP:	$(10,20 * 9,00) * (3,35) = 307,53 \text{ m}^3$
	2. NP:	$(10,20 * 9,00) * (3,35) = 307,53 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(10,20 * 9,00) * (4,55/2) = 208,85 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 1\,094,72 \text{ m}^3$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 6. 5. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 6. 5. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno užívání

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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., 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 nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,028$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 3
Stáří stavby:	86 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 645,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	10,20 * 9,00	=	91,80 m ²
1. NP:	10,20 * 9,00	=	91,80 m ²
2. NP:	10,20 * 9,00	=	91,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	91,80 m ²	2,85 m
1. NP:	91,80 m ²	3,35 m
2. NP:	91,80 m ²	3,35 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(10,20 * 9,00)*(2,95)	=	270,81 m ³
1. NP:	(10,20 * 9,00)*(3,35)	=	307,53 m ³
2. NP:	(10,20 * 9,00)*(3,35)	=	307,53 m ³
Zastřešení:	(10,20 * 9,00)*(4,55/2)	=	208,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 094,72 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	91,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	275,40 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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 - 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. 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 pro stáří 86 let:

$$s = 1 - 0,005 * 86 = \mathbf{0,570}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,561}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 4\,645,- \text{ Kč/m}^3 * 0,561 = 2\,605,85 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,094,72 \text{ m}^3 * 2\,605,85 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 1,060 = 2\,933\,121,58 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 933 121,58 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 933 121,58 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Rodinný dům - zjištěná cena	=	733 280,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3251	218,00	3 220,00	701 960,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			218,00 m ²		701 960,-
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	701 960,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemek - zjištěná cena				=	175 490,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	701 960,00
Celková výměra pozemku	m ²	218,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	75,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	241 500,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	15 697,50
Trvalé porosty - celkem:		15 697,50 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	15 697,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Trvalé porosty - zjištěná cena		3 924,38 Kč

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Obvyklé nájemné: 90 000,- Kč/rok

Obvyklé nájemné bylo stanoveno na základě průzkumu trhu.

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

90 000,- Kč/rok * 50 % = 45 000,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 45 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

45 000,- Kč * 10 let = 450 000,- Kč

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	450 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Ocenění věcného břemene činí	=	112 500,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vodova, obec Brno	obestavěný prostor 1095 m3, patrový, podsklepený	dobrý, zanedbaná údržba, předpoklad modernizace	218 m2	věcné břemeno užívání na podílu id. 1/2
1	Bulharská, Brno	obestavěný prostor cca 1000 m3, patrový, podkrovní, podsklepený	dobrý, pečlivě udržovaný	256 m2	terasa
2	Fibichova, Brno	obestavěný prostor cca 900 m3, patrový, podkrovní, podsklepený	dobrý, běžná údržba	277 m2	terasa, dílny
3	Fibichova, Brno	obestavěný prostor cca 1100 m3, patrový, nepodsklepený	dobrý, běžná údržba	262 m2	zahradní domek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 500 000	0,95	5225000	0,99	0,98	1,08	1,04	1,14	1,04	1,29	4 044 173
2	4 950 000	0,95	4702500	0,97	0,95	1,05	1,06	1,16	1,02	1,21	3 875 075
3	4 900 000	0,95	4655000	0,97	1,00	1,05	1,05	1,15	1,02	1,25	3 710 832
Celkem průměr											3 876 694
Minimum											3 710 832
Maximum											4 044 173
Směrodatná výběrová odchylka - s											166 676
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3 710 017
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4 043 370
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

Srovnávací hodnota nemovitostí

3 880 000,-- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Rodinný dům č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno

970 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 733 280,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 175 490,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 3 924,40 Kč

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno užívání 112 500,- Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: 800 194,80 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 1543 v ulici Vodova, obec Brno **970 000,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí a především k věcnému břemenu užívání stanovujeme obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/4 na předmětných nemovitostech v daném místě a čase na:

900 000,- Kč

Slovy: Devětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 12. 5. 2015

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1807-341/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Cenová mapa
- III. Fotodokumentace
- IV. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3251
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	1531
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

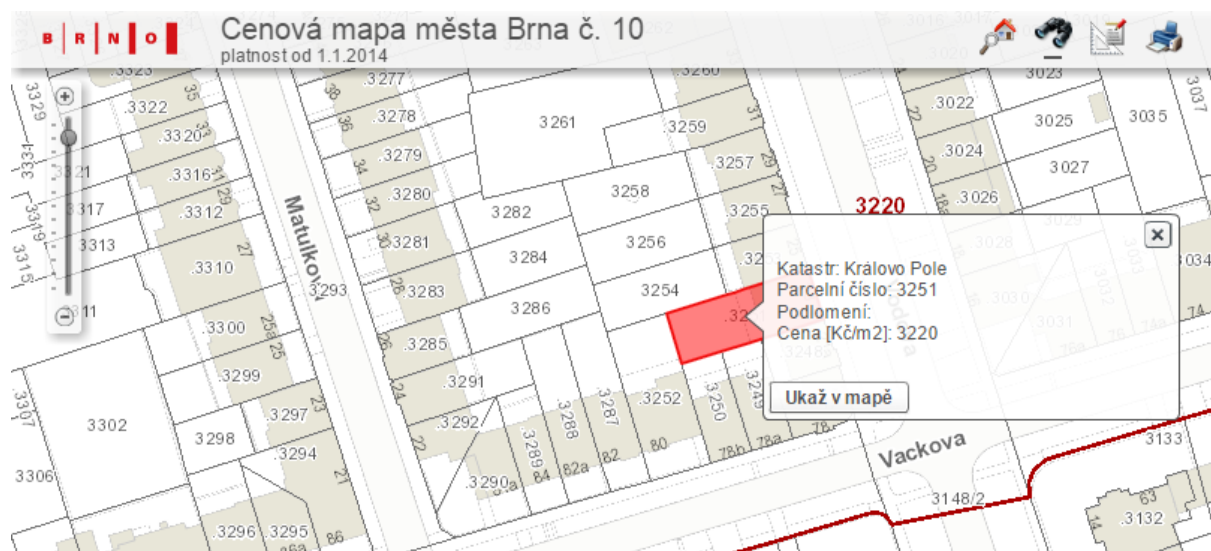
Budova s číslem popisným:	Královo Pole [411965] ; č.p. 1543; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 3251
Stavební objekt:	č.p. 1543
Ulice:	Vodova
Adresní místa:	Vodova 1543/23

Sousední parcely

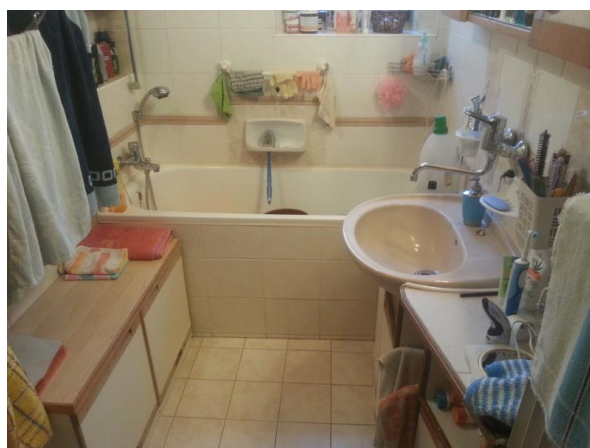
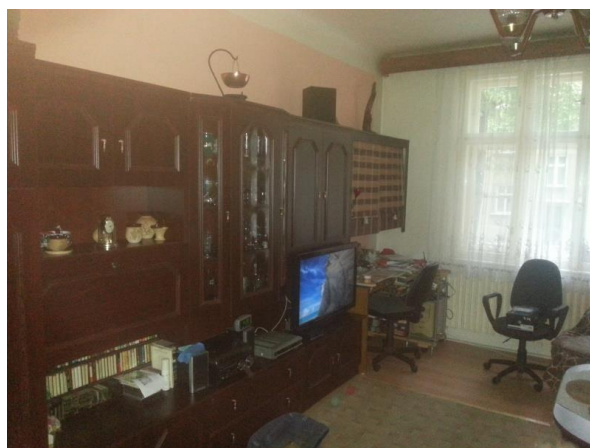
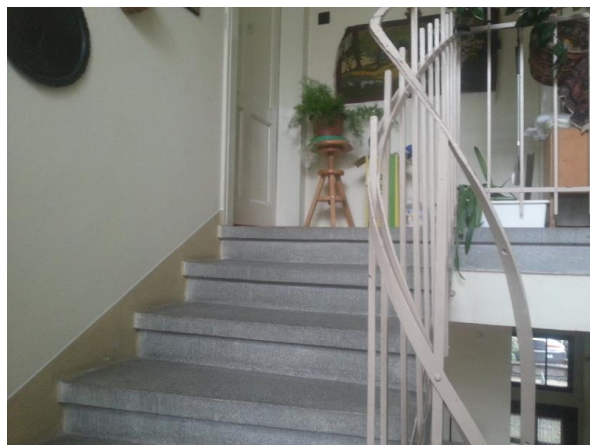
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lenfeldová Lucie, Vodova 1543/23, Královo Pole, 61200 Brno	1/4
Máchalová Běla, Vodova 1543/23, Královo Pole, 61200 Brno	4/8
Škůrek Radko Ing., Vodova 1543/23, Královo Pole, 61200 Brno	1/4

II. Cenová mapa



III. Fotodokumentace



IV. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 130 m²

Bulharská, Brno - Královo Pole

5 500 000 Kč

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji třípodlažní řadový dům se zahradou stojící ve vyhledávané lokalitě Královo Pole v klidné ulici Bulharská. Nemovitost je částečně podsklepena a rozdělena na dvě samostatné bytové jednotky (3+1, 1+1). Všechny pokoje v domě jsou neprůchozí. Bezproblémové parkování zajišťuje, jak ulice před domem, tak tři velké parkovací plochy na konci ulice. V roce 2008 proběhla rekonstrukce dvou podlaží, která obsahovala výměnu oken, rozvodů vody a elektřiny. Horní bytová jednotka lze rozšířit o půdní prostor na 2+1. Obě jednotky mají samostatné WC a koupelnu, z nichž jedna disponuje vanou. Oba byty mají přístup na prostornou terasu orientovanou na jihozápad s výhledem do oplocené zahrady. Dobrou dopravní dostupnost zajišťují 2minuty vzdálené zastávky MHD Tylova (tram.č.1) a Srbská (trol.č.32). V blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost - obchody Albert, Billa a Lidl, restaurace, lékárnu, sportovní halu, atd. Tuto nemovitost bych doporučil pro větší rodinu nebo kombinaci bydlení a pronájmu pod jednou střechou.

Celková cena:	5 500 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ provize, vč.právniho servisu
ID zakázky:	145840
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	3
Počet bytů:	2
Plocha zastavěná:	84 m ²
Užitná plocha:	130 m ²
Plocha podlahová:	130 m ²
Plocha pozemku:	256 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej rodinného domu 150 m²

Brno - Královo Pole, okres Brno-město

4 950 000 Kč

Nabízíme k prodeji třípodlažní řadový dům se zahradou stojící ve vyhledávané lokalitě Brno – Královo Pole v klidné ulici Fibichova s bezproblémovým parkováním před domem. Jedná se o klidnou lokalitu (slepá ulice s minimálním provozem aut). ZP domu včetně dvora činí 156 m². Nemovitost je částečně podsklepena (6 m²). V přízemí domu se nachází obývací pokoj (24 m²), s halou a schodištěm (24 m²), kuchyň (13 m²), WC s umyvadlem (3 m²) a kotelna s dílnou (14 m²). V prvním patře domu jsou k dispozici dva pokoje (2 x 15 m²), koupelna s vanou a WC (9 m²) a šatna (2 m²). Součástí prvního patra je balkon s výhledem do zahrady navazující pochůznou terasou (27 m²). V druhém patře domu se nachází prostorné obytné podkrovní (48 m²). Dům disponuje dvorem se zámkovou dlažbou s příjemným soukromím (40 m²), dvěma venkovními dílnami a vstupem na zahradu (121 m²), která je v mírném svahu s výhledem do zeleně. Součástí zahrady je i zpevněná plocha s posezením vhodná ke grilování. V roce 2010 proběhla kompletní výměna plastových oken. Dům je vytápěn plynovým kotlem a ohřev vody je zajištěn plynovou karmou. Velmi dobrý stav nemovitosti umožňuje okamžité nastěhování bez nutnosti investice. V blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost (do 10 minut chůze): dopravní uzel Královo Pole, mateřská školka i škola, restaurace, obchody Albert a Lidl, velký park s dětským hřištěm.

Celková cena:	4 950 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	Nejsme plátcí DPH
ID zakázky:	305693
Aktualizace:	Dnes 🌱
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	156 m ²

Užitná plocha:	150 m ²
Plocha podlahová:	150 m ²
Plocha pozemku:	277 m ²
Plocha zahrady:	121 m ²
Sklep:	6 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD



Prodej rodinného domu 250 m²

Fibichova, Brno - Královo Pole

4 900 000 Kč

Jako výhradní zástupci majitele nabízíme k prodeji dvoupodlažní, podsklepený RD s částečně využitým podkrovím, zasazený v terénu, v klidné lokalitě Brno-Královo Pole na ul. Fibichova. Jedná se o průběžně udržovaný dům ze 30.let, s možností rozšíření na dvougenerační bydlení k modernizaci. Dům je bez garáže, s bezproblémovým parkováním před domem. ZP + nádvoří – 123 m², zahrada – 139 m². V zadní části zahrady je menší zděný zahradní domek. Dispozice: 1.PP – sklep, prádelna, WC, 2x spíž 1.NP – kuchyň, pokoj, prosklená veranda se vstupem na dvůr a zahradu 2.NP – vstup do domu, chodba, WC, koupelna s vanou, 3 pokoje, z čehož 2 jsou průchozí. U pokojů orient. do zahrady je další prosklená veranda a balkon. Podkroví – 1 obytný pokoj + půdní prostory IS: el. 220, plyn, obecní voda, obecní kanalizace, vytápění – plynový kotel, ohřev vody – plyn.průtokový ohřev v koupelně a kuchyni. Uvolnění - dohodou. Koupí lze řešit prostřednictvím HÚ, který Vám rádi zajistíme.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně:	Měs.náklady cca 4300,- Kč, + provize
ID zakázky:	08007
Aktualizace:	05.05.2015
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku

Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	123 m ²
Užitná plocha:	250 m ²
Plocha pozemku:	262 m ²
Plocha zahrady:	139 m ²
Sklep:	✓