

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1676-210/2015,

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky ve výborném stavu o dispozici 3+kk a garážového stání v novostavbě zděného bytového domu v centru Brna za účelem zpeněžení nemovitosti.

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 31. 3. 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 15 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 7. 4. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 498/9 s podílem ve výši 9985/143815 na společných částech bytového domu č. p. 498 a pozemcích parc. č. 1079/2, 1081/1, 1081/3, dále podílu ve výši id. 1/10 na nebytové jednotce č. 498/1 s podílem ve výši 21971/143815 na společných částech bytového domu č. p. 498 a pozemcích parc. č. 1079/2, 1081/1, 1081/3 vše v ulici Skořepka, obec Brno, kat. území Trnitá, okres Brno-město a za účelem zpeněžení nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 498/9 v ulici Skořepka, obec Brno
Adresa předmětu ocenění:	Skořepka 498/11 602 00 Brno-Trnitá
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Trnitá
Počet obyvatel:	378 327

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31. 03. 2015 za přítomnosti pana Ing. Drábíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 3. 4. 2015
- snímek katastrální mapy
- cenová mapa města Brna č. 10 s platností od 1. 1. 2014
- částečná stavební dokumentace
- místní šetření ze dne 31. 3. 2015
- informace a údaje sdělené dne 31. 3. 2015 panem Ing. Drábíkem
- realitní inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Drábík Petr Ing. a Drábíková Andrea Ing., Bezručova 957/19, Staré Brno, 60200 Brno

Nemovitosti:

- bytová jednotka č. 498/9 včetně podílu ve výši 9985/143815 na společných částech bytového domu č. p. 498 a na pozemcích na parc. č. 1079/2, 1081/1, 1081/3
- podíl ve výši id. 1/10 na nebytové jednotce č. 498/1 s podílem ve výši 21971/143815 na společných částech bytového domu č. p. 498 a pozemcích parc. č. 1079/2, 1081/1, 1081/3 vše v ulici Skořepka, obec Brno, kat. území Trnitá, okres Brno-město

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v netypovém zděném bytovém domě o šesti nadzemních podlažích, bez podzemního podlaží. Konstrukce domu je zděná, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou zateplené polystyrenem se štukovou krytinou, vnitřní omítky objektu jsou štukové. Střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka nebo plechové dílce. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 2012. Společné části domu tvoří vchod do domu, schodiště a výtah. Zdivo bytového domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o v pozitivním slova smyslu výjimečný bytový dům s výbornou údržbou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Dispozice bytové jednotky je 3+kk. Jsou zde dva pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC a šatna. K bytu náleží terasa. Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na jižní a severní stranu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a rohovou vanou, WC je vybaveno závěsnou splachovací toaletou a bidetem. Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře jednotky jsou protipožární a obsahují bezpečnostní prvky. Další vybavení bytu tvoří běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, síťové a televizní rozvody.

Byt je připojen k elektrické síti, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden. Vytápění v jednotce je řešeno dodávkově z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dodávkově z domovní kotelny. V obytných místnostech tvoří podlahu vinyl, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu vinyl a v ostatních místnostech tvoří podlahu vinyl.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky je v dobrém stavu. Jedná se o bytovou jednotku ve velmi dobrém stavu s výbornou údržbou.

Součástí ocenění je i garážové stání vybavené hydraulickou plošinou. Umožňuje tedy parkování dvou vozidel nad sebou. Garážové stání se nachází v přízemí domu a prostor je vymezen jako nebytová jednotka, kde má každý vlastník bytu podíl 1/10.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Samotný pozemek je rovinatý, pouze pod domem. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se objekt nachází v centru obce. Okolí objektu lze charakterizovat jako rezidenční zástavbu s administrativní zónou. 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 rušnou lokalitu se zvýšeným množstvím splodin z automobilové dopravy. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od 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 bytového domu nebo v přízemním prostoru domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu jsou zde běžné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	netypový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží :	6	
	Počet podzemních podlaží :	/	
	Dům byl postaven v roce:	2012	
	Rok rekonstrukce domu:	/	
	Rozsah rekonstrukce domu:	/	
	Základy :	železobetonové izolované	
	Konstrukce :	zděná konstrukce	
	Stropy :	železobetonové	
	Střecha :	rovná	
	Krytina střechy :	lepenka, plechové dílce	
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované	
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, krytina štuk	
	Vnitřní omítky:	štukové	
	Společné prostory bytového domu :	vchod do domu, schodiště, výtah	
	Popis stavu bytového domu :	výjimečný bytový dům s výbornou údržbou	
	Vady bytového domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky :	3+kk	
	Podlaží bytové jednotky :	4	
	Rok rekonstrukce jednotky:	/	
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	/	
	Typ oken v jednotce :	plastová s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie	
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jižní/severní stranu	
	Vybavení koupelny :	sprchový kout a rohová vana	
	Toaleta :	závěsná splachovací toaleta, bidet	
	Vstupní dveře :	protipožární, s bezpečnostními prvky	
	Typ zárubní:	dřevěné	
	Vnitřní dveře :	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry	
	Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči	
	Popis místností a rozměry v m ²	pokoj s kuchyňským koutem	42,63 m ²
		pokoj	17,34 m ²
		pokoj	13,69 m ²
		chodba	22,17 m ²
		koupelna	5,52 m ²
		WC	2,10 m ²
		celkem	103,45 m ²
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti	
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu	
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci	

	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v bytě :	domovní kotelna
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě :	domovní kotelna
	Podlahy v bytě :	v obytných místnostech - vinyl, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - vinyl, v ostatních místnostech - vinyl
	Popis stavu bytové jednotky :	výjimečná bytová jednotka s výbornou údržbou
	Vady bytové jednotky :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k objektu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	rezidenční zástavba s administrativní zónou
	Poloha v obci :	bytový dům se nachází v centru 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 - rušná lokalita se zvýšeným množstvím splodin z automobilové dopravy, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, 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 bytového domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu jsou zde běžné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	k bytu náleží terasa o ploše 12,50 m ² a garážové stání s plošinou pro 2 automobily	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31. 3. 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 31. 3. 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. Bytová jednotka

1.1.2. Nebytová jednotka - garážové stání

II) ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 498/9 v ulici Skořepka, obec Brno

Garážové stání v domě č.p. 498 v ulici Skořepka, 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 - 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 - 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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	1079/2	1,00	8 110,00	8 110,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1081/1	287,00	8 110,00	2 327 570,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1081/3	78,00	8 110,00	632 580,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			366,00 m ²		2 968 260,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 968 260,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 2 968 260,-Kč

2 968 260,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 968 260,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 5
Stáří stavby:	3 roky
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 100,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka:	103,45 *	1,00 =	103,45 m ²
Terasa:	12,50 *	0,17 =	2,13 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			105,58 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 3 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 3 = \mathbf{0,985}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,985 = \mathbf{1,162}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,010

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 30\,100,- \text{ Kč/m}^2 * 1,162 = 34\,976,20 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 105,58 \text{ m}^2 * 34\,976,20 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 3\,729\,715,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,729\,715,07 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 968 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 985 / 143 815

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,968\,260,- \text{ Kč} * 9\,985 / 143\,815 = 206\,084,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 206\,084,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka - zjištěná cena} = \mathbf{3\,935\,799,80 \text{ Kč}}$$

1.1.2. Nebytová jednotka - garážové stání

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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	1079/2	1,00	8 110,00	8 110,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1081/1	287,00	8 110,00	2 327 570,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1081/3	78,00	8 110,00	632 580,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			366,00 m ²		2 968 260,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 968 260,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	2 968 260,-Kč
		<hr/> 2 968 260,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 968 260,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
Nebytová jednotka:	219,71 *	1,00 = 219,71 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<hr/> 219,71 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech, lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, štuk	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00

14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,60
Koeficient vybavení K₄:					0,6760

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6760
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	6 734,34
Plná cena: 219,71 m ² * 6 734,34 Kč/m ²	=	1 479 601,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 100 = 3,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 3,0 % / 100)	= 0,970
Nákladová cena CB_N	= 1 435 213,78 Kč
Koeficient pp	= 1,010
Cena CB	= 1 449 565,92 Kč

Nebytová jednotka - garážové stání - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **1 449 565,92 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 968 260,- Kč	
Spoluvlastnický podíl: 21 971 / 143 815	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 968 260,- Kč * 21 971 / 143 815	+ 453 468,97
Nebytová jednotka - garážové stání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 1 903 034,89 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	= 1 / 10
Nebytová jednotka - garážové stání - zjištěná cena	= 190 303,49Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 498/9 v ulici Skořepka, obec Brno
(Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skořepka, obec Brno	103,45 m ²	velmi dobrý, novostavba	zděná, zateplená	4. podlaží, terasa
1	Vlhká, Brno	94 m ²	velmi dobrý, po rekonstrukci	zděná	2. podlaží, sklep
2	Körnerova, Brno	88 m ²	novostavba (neobývaný)	zděná	5. podlaží, terasa, sklep
3	Soukenická, Brno	88 m ²	velmi dobrý, po rekonstrukci	zděná	4. podlaží, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 500 000	0,95	3325000	0,99	0,95	0,97	0,98	0,98	1,06	0,93	3 580 165
2	3 390 000	0,95	3220500	0,97	0,92	1,05	0,98	1,02	1,04	0,97	3 306 091
3	3 700 000	0,95	3515000	1,06	0,92	0,97	0,98	0,98	1,07	0,97	3 615 963
Celkem průměr											3 500 740
Minimum											3 306 091
Maximum											3 615 963
Směrodatná výběrová odchylka - s											169 518
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3 331 222
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3 670 258
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby 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 ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

Bytová jednotka č. 498/9 v ulici Skořepka, obec Brno

3.500.000,-Kč

Garážové stání v domě č.p. 498 v ulici Skořepka, obec Brno
(Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - umístění	K3- stav	K4 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skořepka, obec Brno	v bytovém domě	velmi dobrý, novostavba	plošina pro druhý automobil, automatická vjezdová vrata
1	Kovářská, Brno	v bytovém domě	velmi dobrý, novostavba	automatická vjezdová vrata
2	Loosova, Brno	v garážovém komplexu	velmi dobrý	střežený objekt, automatická závora
3	Majdalenky, Brno	v obytně-administrativním komplexu	velmi dobrý	automatická vjezdová vrata

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - umístění	K3 - stav	K-4 další vlastnosti	K-5 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	200 000	0,90	180000	0,98	1,00	1,00	0,92	1,00	0,90	199 645
2	165 000	0,90	148500	0,92	0,96	0,98	0,94	0,98	0,80	186 246
3	250 000	0,90	225000	0,92	0,98	0,98	0,92	1,12	0,91	247 136
Celkem průměr										211 009
Minimum										186 246
Maximum										247 136
Směrodatná výběrová odchylka - s										31 996
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										179 013
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										243 005
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na umístění objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

Garážové stání v domě č.p. 498 v ulici Skořepka, obec Brno

210.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

3 935 799,80 Kč

1.1.2. Nebytová jednotka - garážové stání

194 786,70 Kč

Celkem

4 130 586,50 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Bytová jednotka č. 498/9 v ulici Skořepka, obec Brno

3 500 000,00 Kč

Garážové stání v domě č.p. 498 v ulici Skořepka, obec Brno

210 000 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

Bytová jednotka č. 498/9 v ulici Skořepka, obec Brno

3.500.000,-Kč

Garážové stání v domě č.p. 498 v ulici Skořepka, obec Brno

210.000,-Kč

Celkem

3.710.000,-Kč

Slovy: Třimilionysedmsetdeset 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 7. 4. 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 1676-210/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Cenová mapa města Brna č. 10
- III. Fotodokumentace
- IV. Srovnávané nemovitosti (byty)
- V. Srovnávané nemovitosti (garážová stání)

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	498/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 498
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	1187
Podíl na společných částech:	9985/143815

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Drábík Petr Ing. a Drábíková Andrea Ing., Bezručova 957/19, Staré Brno, 60200 Brno	

Parcelní číslo:	1079/2
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	1081
Výměra [m ²]:	1
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 498



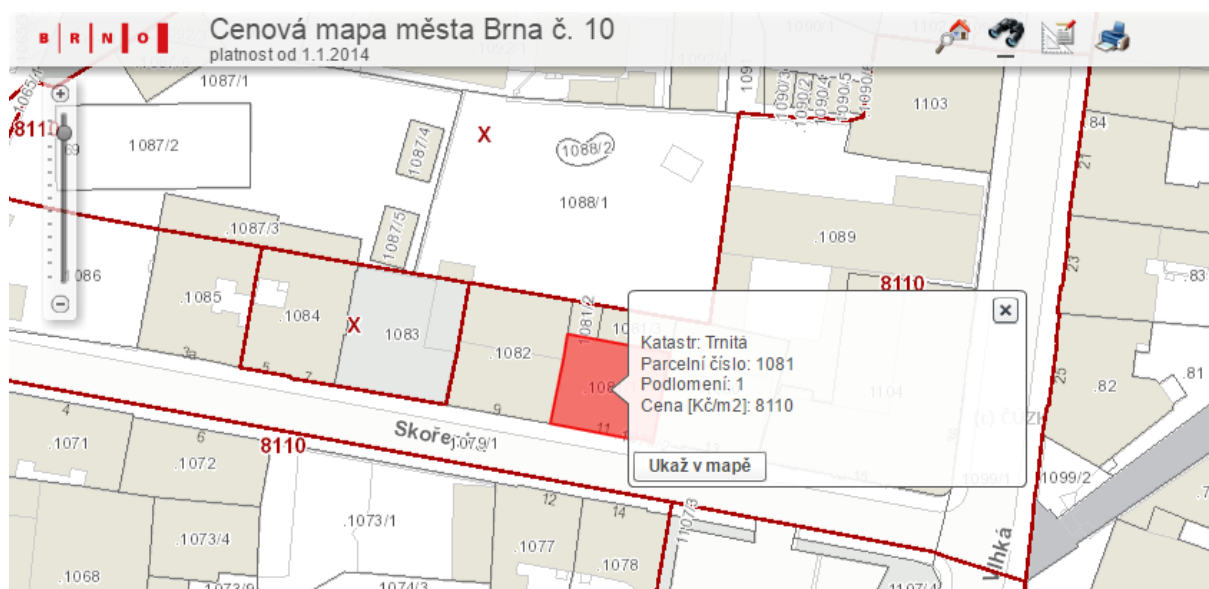
Parcelní číslo:	1081/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	1081
Výměra [m ²]:	287
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 498



Parcelní číslo:	1081/3
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Trnitá [610950]
Číslo LV:	1081
Výměra [m ²]:	78
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



II. Cenová mapa města Brna č. 10



III. Fotodokumentace



IV. Srovnávané nemovitosti (byty)



Prodej bytu 4+kk 94 m²

Vlhká, Brno - Brno-střed

3 500 000 Kč

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji prostorný cihlový byt 4+kk v OV o CP 94 m² na ulici Vlhká v městské části Brno - Zábřovice. Cihlový dům je po kompletní revitalizaci (fasáda, plastová okna, střecha, stoupačky, vchodové dveře a schránky). Byt prošel částečnou rekonstrukcí (kuchyňská linka, nové podlahy a zárubně dveří). K bytu patří dvě prostorné předsíně a sklepní prostor. V blízkosti veškerá občanská vybavenost. Více informací u RK.

Celková cena: 3 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu

ID zakázky: 01067

Aktualizace: 30.03.2015

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 94 m²

Sklep: 

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelové rozvody

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus



Prodej bytu 3+kk 88 m²

Körnerova, Brno - Zábrdovice

3 390 000 Kč

Prodej novostavby bytu 3+kk v OV, Brno - Zábrdovice, ul. Körnerova. Byt o CP 79 m² se nachází v 5. patře cihlového domu po částečné revitalizaci (v plánu je aktuálně výstavba venkovního výtahu). Slunný byt je velmi dobře dispozičně řešený (ložnice 16 m², pokoj 14 m², kuchyně s obývacím pokojem 35 m², koupelna s vanou 6 m², předsiň 4 m²), použity jsou kvalitní materiály a vkusný decentní interiér. K bytu náleží terasa (9m²) s krásným výhledem a sklep. Nachází se v lokalitě s postupným vývojem v rozšířené centrum, vhodné také k investici, ceny bytů zde významně porostou. V případě zájmu zajistíme zdarma nejvhodnější financování, více informací u makléřky.

Celková cena:	3 390 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Užitná plocha:	88 m ²
Poznámka k ceně:	energetická náročnost - B	Terasa:	✓
ID zakázky:	10540179	Sklep:	✓
Aktualizace:	23.03.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Novostavba	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Silnice, MHD
Podlaží:	5. podlaží z celkem 5		



Prodej bytu 3+1 88 m²

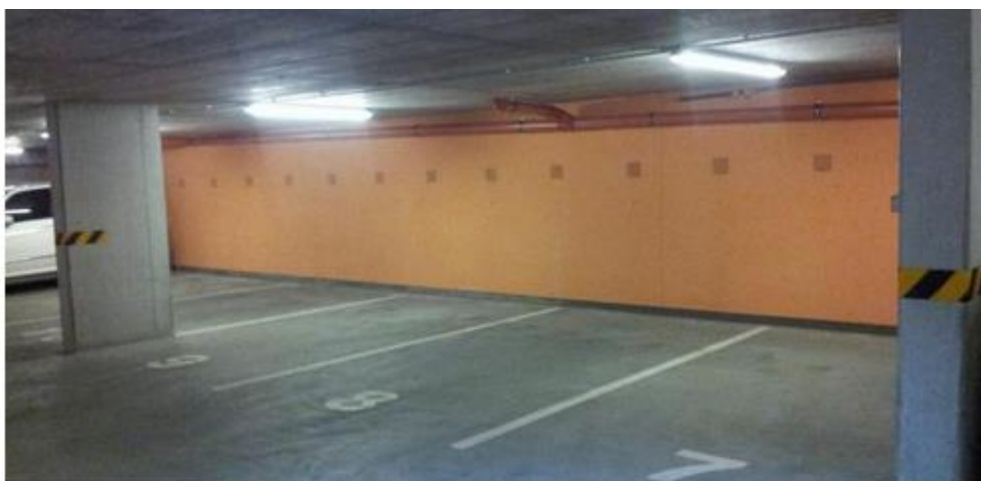
Soukenická, Brno - Staré Brno

3 700 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 96m² na ulici Soukenická. Nachází se ve 4tém nadzemním podlaží s výtahem. Celý dům prošel kompletní GO a náklady do fondu oprav jsou 800Kč za měsíc, inkaso dle spotřeby, thermo okna. Pro byt je samostatný plynový kotel pod zrcadlem, v ložnici funkční kachlová kamna, velký úložný prostor ve vstupní hale, nový rozvod elektr. Pokoje: 1. 5,5x5, 2. 5,5x5, 3. 2x1,5. Vstupní chodba 4x3,5, kuchyň 4x3, koupelna 1,5x3, sklep 8m², výtah 1,5x1,5. Nadstandardní byt v samém centru Brna se vstupem na zahradu. Možnost placeného parkování 50m od domu. Volné ihned.

Celková cena:	3 700 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Sklep:	8 m ²
ID zakázky:	MP0187BY	Datum nastěhování:	09.02.2015
Aktualizace:	09.02.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod
Vlastnictví:	Osobní	Telekomunikace:	Internet
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektrika:	230V
Podlaží:	4. podlaží	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	88 m ²	Vybavení:	✓
Plocha podlahová:	96 m ²	Výtah:	✓

V. Srovnávané nemovitosti (garážová stání)



Prodej garážového stání 20 m²

Kovářská, Brno - Komárov

200 000 Kč

Nabízíme k prodeji parkovací stání v podzemní garáži nového bytového domu na ul. Kovářská, Brno - ve středu města. Garážová vrata jsou na dálkové ovládání. V blízkosti je autobusového nádraží a nákupní centrum Vaňkovka.

Celková cena:	200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
ID zakázky:	GS_7
Aktualizace:	12.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	20 m ²

Datum nastěhování:	16.03.2015
Rok kolaudace:	2009
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná budovy
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓
Výtah:	✓



Prodej garážového stání 13 m²

Loosova, Brno - Lesná

165 000 Kč

Nabízíme k prodeji garážové stání v OV o CP 12,5 m² v garážovém komplexu na ulici Loosova, Brno-Lesná. Garážový komplex je nepřetržitě hlídán, vjezd pouze přes čipovou kartu, pravidelně udržován a budova je temperovaná. K dispozici je přívod elektřiny 230V a nájezdová rampa. Více informací v RK.

Celková cena: 165 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)

ID zakázky: 00991

Aktualizace: 19.02.2015

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Užitná plocha: 13 m²

Elektřina: 230V



Prodej garážového stání 18 m²

Majdalenky, Brno - Lesná

260 000 Kč

Prodej označeného garážového stání v garážovém patře pod obytným blokem na Majdalenkách, s čipem na vjezd a výjezd, osobní vlastnictví, volné ihned.

Celková cena:	260 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Typ domu:	Patrový
Aktualizace:	25.02.2015	Podlaží:	1. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního
ID:	3098021980	Užitná plocha:	18 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	18 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Bezbariérový:	✓
Umístění objektu:	Klidná část obce	Výtah:	✓