

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 96893/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.238, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 154 m², jehož součástí je rodinným dům v Brně, Chrlice, Zámecká 157/62, vč.příslušenství a pozemku p.č.239, zahrada, o velikosti 91 m², vše zapsáno na LV č.450 pro k.ú.Chrlice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7136/2024

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

OBVYKLÁ CENA

4 120 000 Kč

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.12.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 13.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.238, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 154 m², jehož součástí je rodinný dům v Brně, Chrlice, Zámecká 157/62, vč.příslušenství a pozemku p.č.239, zahrada, o velikosti 91 m², vše zapsáno na LV č.450 pro k.ú.Chrlice

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem dražby nemovitých věcí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

zadavatel znalci poskytl starší ZP

1.4. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.450 pro k.ú.Chrlice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- ZP č.26274/2024 Oceňovací a znalecké kanceláře s.r.o. ze dne 9.7.2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Chrlice

Adresa nemovité věci: Zámecká 157/62, 643 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Patrik Svoboda, Zámecká 290/68, 643 00 Brno, LV: 450, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Brno je druhým největším městem ČR, s kompletní občanskou vybaveností. Chrlice jsou místní okrajovou částí, venkovského charakteru.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

256	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
2125/1	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Na žádost objednatele posudku se neprováděla prohlídka na místě. Některé informace o nemovitých věcech byly použity z předloženého staršího posudku, některé z KN.

Jde o řadový vnitřní objekt rodinného domu, nepodsklepený, přízemní. Je zděný, střeš je sklonitá, krytina je pálené tašky, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí. Fasáda je břizolitová, okna dřevěná špaletová, jedno pak plastové. Vnitřní dveře jsou náplňové, do ocelových zárubní. Podlahy jsou z PVC, dlažby a cementovláknitých desek. Vytápění je lokální plynové, teplá voda je z boileru, kuchyň s linkou a dřezem. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Dispozičně jde o byt 2+1. Dům je starý nejméně 75 roků, stav je podprůměrný, celkové vybavení je morálně zastaralé. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

U domu se dále nachází přístřešek, vedlejší stavba a dřevník, dále pak venkovní úpravy a studna. Vše je započteno v obvyklé ceně.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Zámecká 157/62 643 00 Brno
LV:	450
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Chrlice
Počet obyvatel:	396 101
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	8 501,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,536}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,413}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,975}$$

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,920}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,920 = 0,975}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	8 501,-	0,975		8 288,48	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	238	154	8 288,48	1 276 425,92
§ 4 odst. 1	zahrada	239	91	8 288,48	754 251,68
Stavební pozemky - celkem			245		2 030 677,60

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 9
Stáří stavby:	75 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	7 171,- Kč/m ³

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1.NP	$89,12 \cdot 0,75 =$	$66,84 \text{ m}^2$
		<u>$66,84 \text{ m}^2$</u>

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = $89,12 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	$89,12 \text{ m}^2$	2,50 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$89,12 \cdot 3,7$	=	$329,74 \text{ m}^3$
zastřešení:	$89,12 \cdot 3,45/2$	=	$153,73 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>$483,47 \text{ m}^3$</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$89,12 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$89,12 \text{ m}^2$
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 1,00$	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A

1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium 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 75 let:

$$s = 1 - 0,005 * 75 = \mathbf{0,625}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,625 = \mathbf{0,568}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,920}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 7\,171,- \text{ Kč/m}^3 * 0,568 = 4\,073,13 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 483,47 \text{ m}^3 * 4\,073,13 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,920 = 1\,920\,399,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,920\,399,10 \text{ Kč}}$$

Pozemek s rodinným domem – rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{2\,030\,677,60 \text{ Kč}}$$

$$\text{Pozemek s rodinným domem - cena zjištěná celkem} = \mathbf{3\,951\,076,70 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota


1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	66,84 m ²
Výměra pozemku:	245,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Západní 193/11			
Popis:	V-4400/2024-702			
Pozemek:	91,00 m ²			
Užitná plocha:	110,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší objekt			1,10	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - bez vlivu			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
4 800 000	110,00	43 636	1,27	55 418



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Prokešova 195/24
Popis:	V-10757/2024-702
Pozemek:	953,00 m ²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,88
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,82
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 045 760	110,00	73 143	0,71	51 932

Název: Rodinný dům

Lokalita: Na mlatech 596/5

Popis: V-132/2024-702

Pozemek: 164,00 m²

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,88
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 200 000	53,00	98 113	0,79	77 509

Název: Rodinný dům

Lokalita: V rejích 307/34

Popis: V-4739/2024-702

Pozemek: 216,00 m²

Užitná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 000 000	92,00	86 957	0,71	61 739

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	51 932 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	61 650 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	77 509 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	61 650 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	66,84 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 120 686 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek s rodinným domem	3 951 076,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 030 677,60 Kč
1.2. Rodinný dům	1 920 399,10 Kč
	<hr/>
	= 3 951 076,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 951 076,70 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 951 080,- Kč**

slovy: Tři miliony devět set padesát jedna tisíc osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 951 080 Kč
--	---------------------

slovy: Tři miliony devět set padesát jedna tisíc osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	4 120 686,- Kč
------------------	----------------

Porovnávací hodnota	4 120 686 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 120 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Čtyři miliony jedno sto dvacet tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je slušná dopravní dostupnost centra, a to MHD i železnicí.

Slabé stránky

Negativně působí horší stav a údržba, podstandardní a morálně zastaralé vybavení

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.238, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 154 m², jehož součástí je rodinným dům v Brně, Chrlice, Zámecká 157/62, vč.příslušenství a pozemku p.č.239, zahrada, o velikosti 91 m², vše zapsáno na LV č.450 pro k.ú.Chrlice

Obvyklá cena

4 120 000 Kč

slovy: Čtyři miliony jedno sto dvacet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.450	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.450

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2024 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 654132 Chrlice List vlastnictví: 450

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Svoboda Patrik, Zámecká 290/68, Chrlice, 64300 Brno	950403/4122	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 238	154	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrlice, č.p. 157, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 238				
239	91	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 380.000,- Kč,
budoucí pohledávky do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2029

Oprávnění pro

Vrubel Ladislav Mgr., Tleskačova 1699/14, 66434 Kuřim,
RČ/IČO: 900925/5431

Povinnost k

Parcela: 238, Parcela: 239

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 11:33:21. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-13140/2023-702

Pořadí k 20.07.2023 11:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 11:33:21. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-13140/2023-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 11:33:21. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Brno-město

V-13140/2023-702

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. VII. smlouvy

Oprávnění pro

Vrubel Ladislav Mgr., Tleskačova 1699/14, 66434 Kuřim,
RČ/IČO: 900925/5431

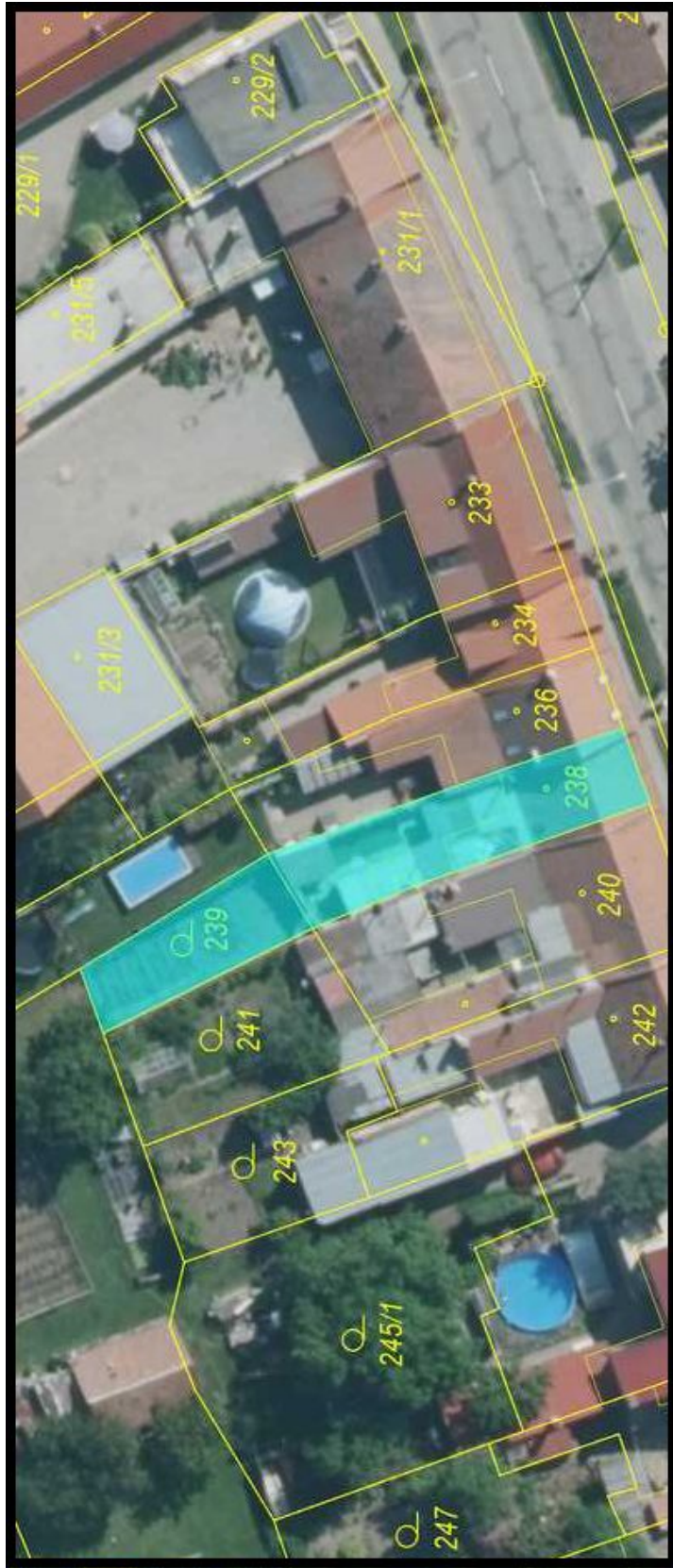
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

Kopie katastrální mapy

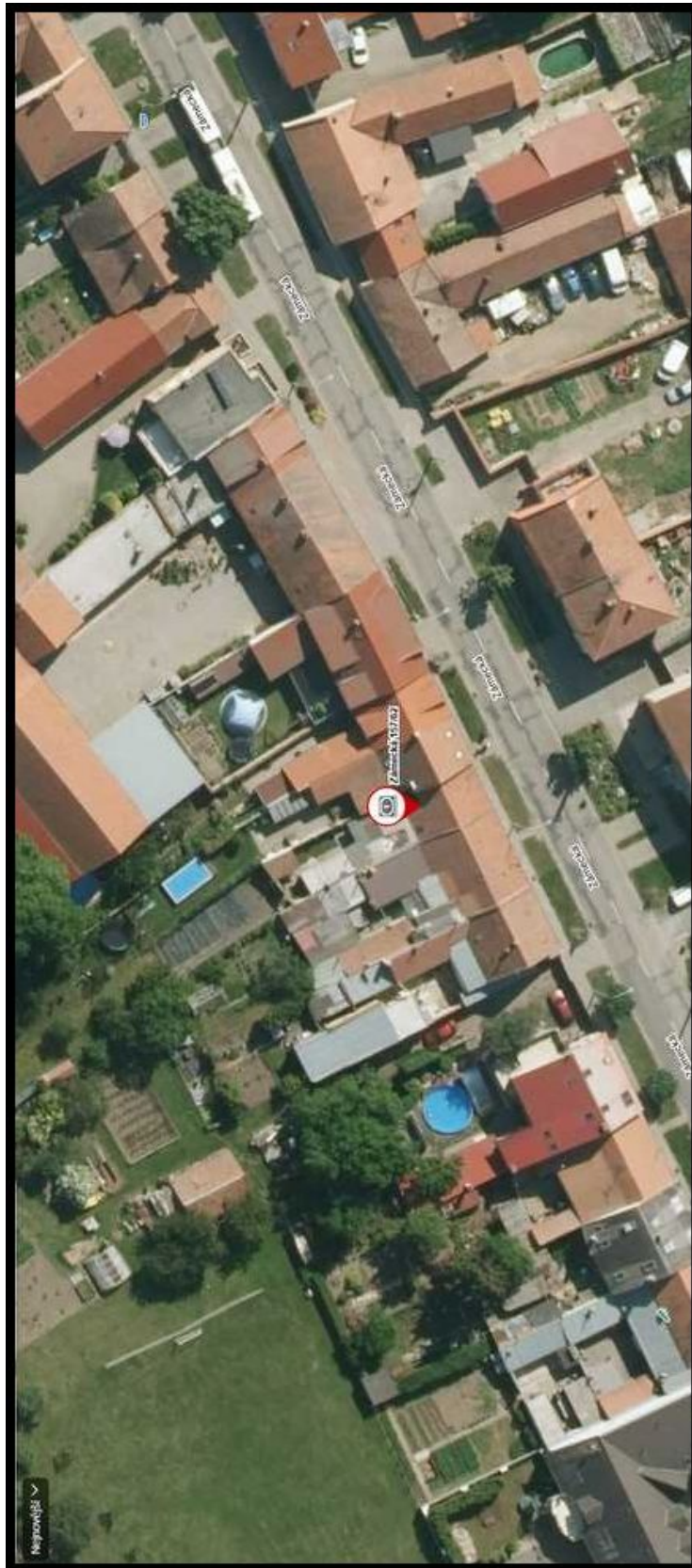


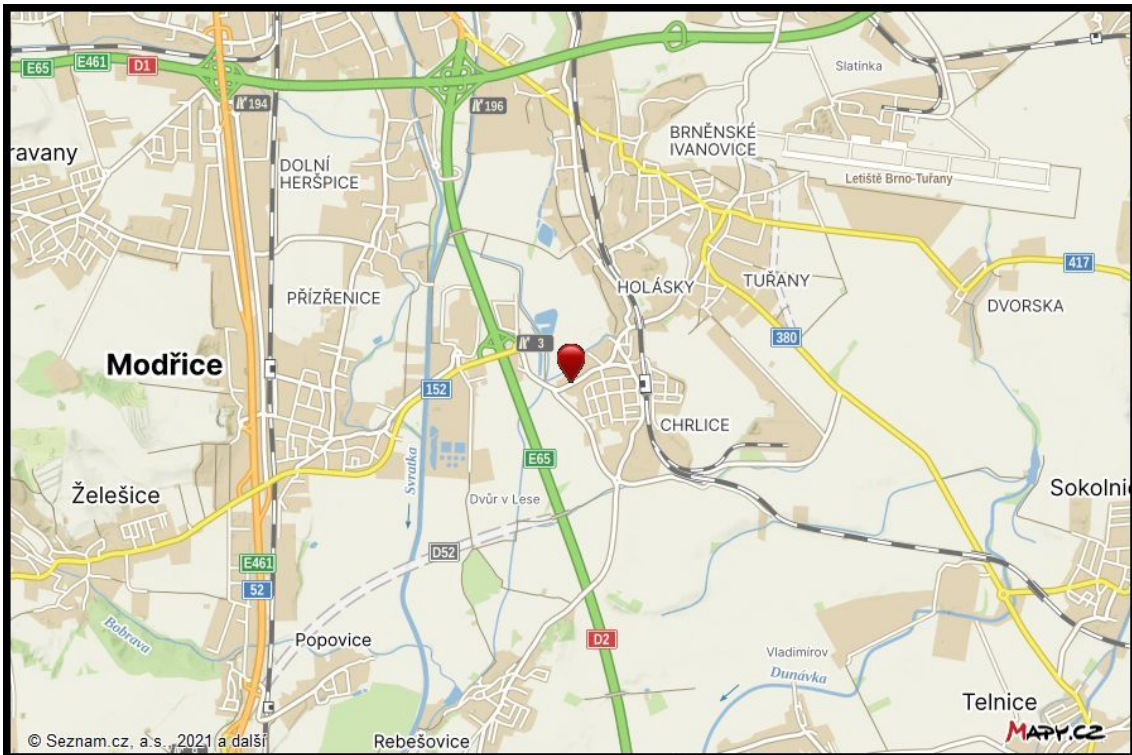
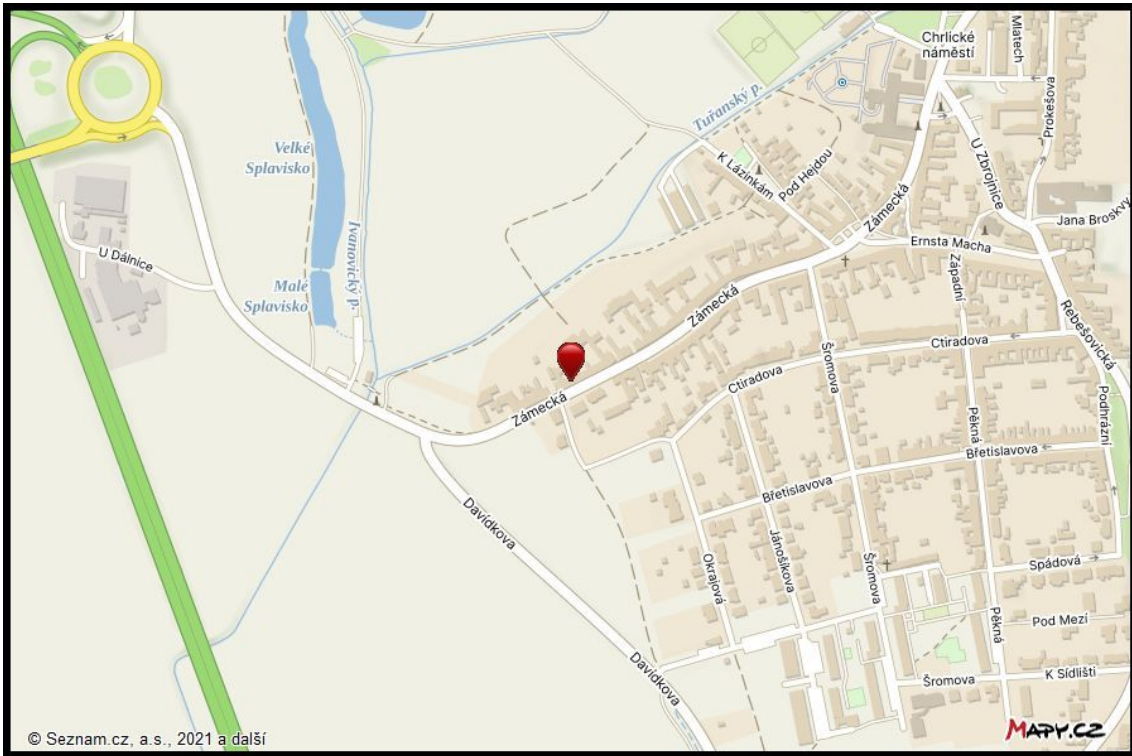


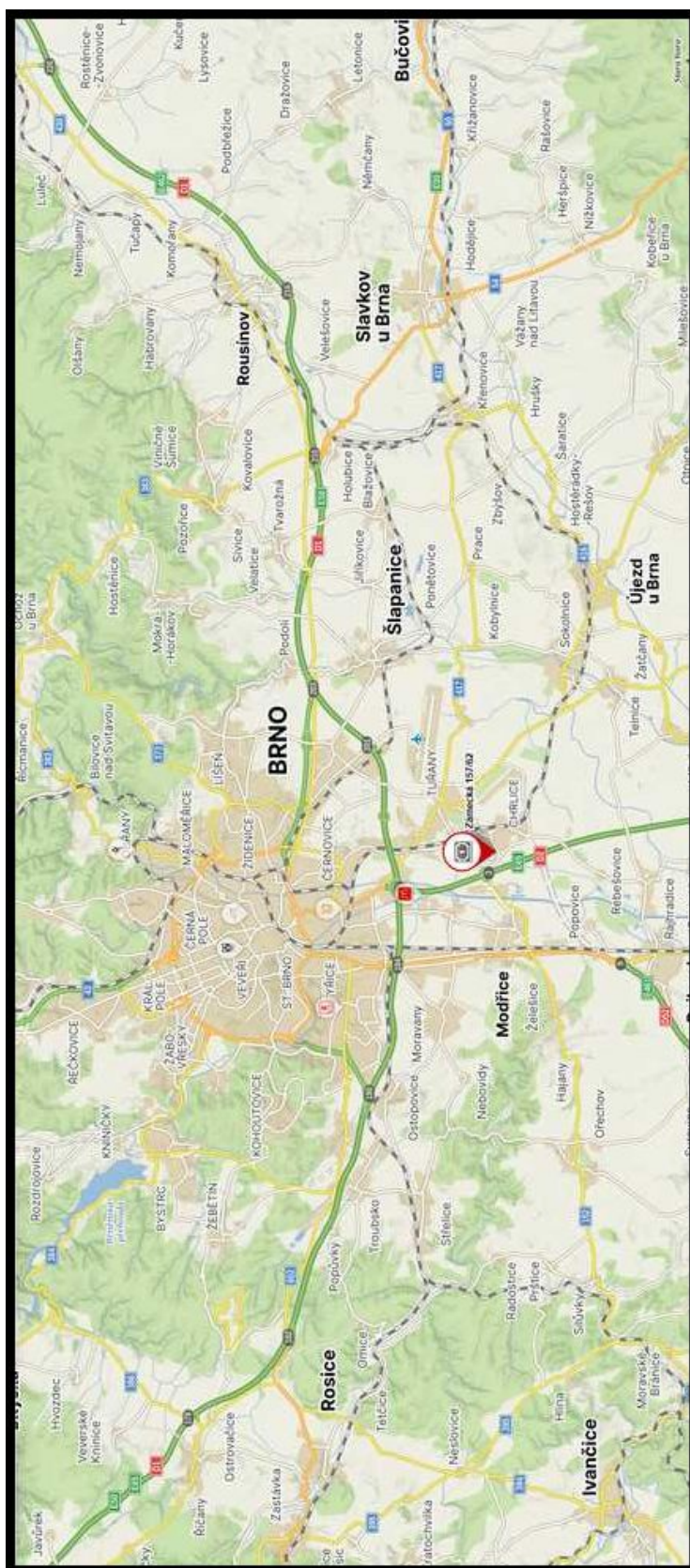
Fotodokumentace



Mapa oblasti







Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 96893/2024.

V Tršicích 13.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice