

Znalecký posudek podal znalec : **Ing. Roman S T A N Ě K**
IČO: 40978729
bytem: Bešůvka 758/4
641 00 – Brno-Žebětín

Zadavatel znaleckého posudku : **HOME-FIN s.r.o.**
se sídlem: **Kroftova 828/1**
616 00 – Brno-Žabovřesky

objednávka č. : **22/2021**

Účel znaleckého posudku: : **Stanovení ceny obvyklé pro potřebu vlastníka pro jednání o prodeji předmětu ocenění**

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 2629 – 22 / 2021

o ceně obvyklé „bytu“ č.1910/6 v budově č.p.1910, při ul. Purkyňova č.or.3, která je součástí budovy č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 na pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc. č.3722, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 4802/114674 na společných částech budovy č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 a na pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc.č.3722, vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

Znalecký posudek podán v oboru : **ekonomika**
(dle zák.č.254/2019 Sb., §4, odst. (1) a příl. k zákonu č.254/2019 Sb.)

Odvětví : **ekonomická odvětví různá**
(dle §48 zák.č.254/2019 Sb.; znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 13.5.1983, čj. Spr.2393/83)

Specializace : **nemovitosti**
(dle §48 zák.č.254/2019 Sb.; znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 13.5.1983, čj. Spr.2393/83)

Počet vyhotovení : **3**
vyhotovení č. : **2**

Počet stran znaleckého posudku : **20**
z toho počet stran příloh : **5**

Datum vyhotovení znaleckého posudku : **29. června 2021**

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ve smyslu objednávky ocenění předmětné nemovité věci, kterou je „byť“ č.1910/6 v budově č.p.1910, při ul. Purkyňova č.or.3, která je součástí budovy č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 na pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc. č.3722, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 4802/114674 na společných částech budovy č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 a na pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc.č.3722, vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno cenou obvyklou, stanovenou k termínu ocenění, tj. ke dni 29.6.2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé předmětu ocenění pro potřebu vlastníka pro jednání o prodeji.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídky se zaměřením byly provedeny v letech 2014 a 2016, s ověřením stávajícího stavu dne 15.2.2021 za přítomnosti zástupce společnosti HOME-FIN s.r.o..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dále uvedené podklady byly poskytnuty zadavatelem znaleckého posudku, tj. společností HOME-FIN s.r.o.. Vlastnické vztahy k předmětu ocenění byly ověřeny znalcem dálkovým přístupem na serveru ČÚZK.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Kopie prohlášení vlastníka budovy
- Informace o jednotce, vyhotovená dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Informace o pozemcích, vyhotovené dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Informace o stavbě, vyhotovená dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Královo Pole v Brně, vyhotovená dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Část projektové dokumentace předmětné stavby z různých dat pořízení
- Záznam z prohlídek a zaměření předmětných nemovitostí, provedených v letech 2014 a 2016, s ověřením stávajícího stavu dne 15.2.2021
- Zákon č.151/97 Sb. „o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Zákon o oceňování majetku)“, ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb., č.228/14 Sb., č.225/17 Sb. a zákona č.237/20 Sb.
- Vyhláška MF ČR č.441/13 Sb., „k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)“, ve znění vyhlášek č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb., č.443/16 Sb., č.457/17 Sb., č.188/19 Sb. a vyhlášky č.488/20 Sb.
- Zákon č.254/19 Sb. „o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech“
- Zákon č.183/06 Sb. „o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)“, v platném znění ke dni ocenění
- Vyhláška č.501/06 Sb. „o obecných požadavcích na využití území“, v platném znění ke dni ocenění

- Zákon č.256/13 Sb. „o katastru nemovitostí (katastrální zákon)“
- Publikace: Prof. Bradáč a kol. „Teorie Oceňování - VIII. přepracované a doplněné vydání“, 03/09
- Oceňovací program „NEMExpress AC ve verzi 3.11.7“, PLUTO-OLT spol. s r.o.
- Vlastní databáze trhu s nemovitostmi a databáze AZO, z.o.
- Internet.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování (vycházející z „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydané MF ČR a zákona č. 151/1997 Sb.):

Cena zjištěná:	někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška). Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení §2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením §1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.
Cena sjednaná:	peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjedná se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen „určené podmínky“). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.
Tržní hodnota: (dle §2, odst.(3) a (4) zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v úplném znění	„(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. (4) Tržní hodnotou 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 tísní. 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.“
Tržní cena:	skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.
Obvyklá cena (dle §2, odst.2 zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v úplném znění a ustanovení §2 odst.6 zákona č.526/90 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže):	„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 oblíby. 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 oblíbou 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.“. Jedná se o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).

Pro odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty nemovitých věcí je použita porovnávací (komparativní) metoda. Porovnávány jsou sjednané ceny při prodeji podobných nemovitostí evidované v katastru nemovitostí a v databázi Asociace znalců a odhadců, z.o. (AZO).

Na základě těchto údajů je proveden odhad ceny jednotky, vč. spoluvlastnického podílu na budově a pozemku pod stavbou, se zohledněním všech známých a relevantních skutečností. V rámci komparace jsou porovnávány relevantní charakteristiky porovnávaných entit. Na základě analýzy porovnávacích hodnot je určena **cena obvyklá**.

V souladu s ustanovením odst.1) §1c vyhlášky č.441/13 Sb. v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná**. Postup při stanovení ceny zjištěné je patrný dále v tomto znaleckém posudku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: byť č.1910/6, vč. podílu na budově a pozemku

Adresa předmětu ocenění: Purkyňova 1910/3
616 00 Brno - Královo Pole

LV: 5969

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Královo Pole

Počet obyvatel: 381 346

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 956,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem jednotky č.1910/6 (LV č.5969), vč. podílu na společných částech bytového domu č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 (LV č.3485) a pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc.č.3722 (LV č.11841), v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, je:

- **Statutární město Brno**

IČ: 449 92 785

se sídlem: **Dominikánské nám. 196/1**

601 67 - Brno

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v k.ú. Královo Pole v Brně, které byly zapsány v katastru nemovitostí podle předloženého prohlášení vlastníka. Jde o tyto nemovitosti:

a) stavby, jednotky:

Stavba s předmětným bytem je zapsaná v katastru nemovitostí jak „bytový dům“ č.p.1910, 1911, 1912 a 2517 na LV č.3485 pro k.ú. Královo Pole v Brně.

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je jednotka zapsaná jako „jednotka č.1910/6 - byť“.

Budova č.p.1910, resp. celý blok č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 s předmětnou jednotkou je umístěný v blokové zástavbě při ul. Purkyňova, na nároží s ul. Dobrovského. Ve vztahu k okolní zástavbě se jedná o monoblok.

Budova má celkem čtyři podlaží, z toho jedno podlaží podzemní (ozn. jako 1.PP) a tři podlaží nadzemních (ozn. jako 1. až 3.NP). Jednotlivé sekce domovního bloku jsou vzájemně konstrukčně souvislé a komunikačně propojené v úrovni 1.PP.

V domě je situováno celkem 24 bytových jednotek velikosti 2+1. Nebytové prostory v domě nejsou. Jednotlivá podlaží jsou komunikačně propojena vnitřními schodišti, bez osobních výtahů. Předmětný byť č.1910/6 je situovaný ve 3.NP a ke společným částem domu se váže spoluvlastnickým podílem ve výši 4802/114674. K bytu náleží balkon přístupný pouze z předmětného bytu a výlučné užívání dvou sklepních kójí, umístěných mimo byť v 1.PP.

Původní povolení ani výkresová dokumentace k této stavbě k dispozici nejsou. Užívání stavby bylo dle dostupných informací zahájeno v roce 1950. V průběhu užívání nedošlo k žádným podstatným stavebním úpravám. Dům působí jako celek mírně zanedbaným dojmem, údržba je na nízké úrovni. U stavby byla zjištěna řada závad, které snižují lepší obchodovatelnost jednotlivých bytů. Jde zejména o zvýšenou vlhkost části zdiva v 1.PP s následným narušením vnitřních omítek. Zhoršený je rovněž stav fasádních omítek s narušeným povrchem, vč. drobných trhlin. Trhliny údajně vznikly především v období hloubení tunelu v blízkosti stavby. V některých bytech bylo nutné zpevnění ostění balkonových dveřních otvorů ocelovou konstrukcí. Opravy vyžaduje i střešní plášť, vč. klempířských konstrukcí.

b) pozemky :

Pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č.11841 pro k.ú. Královo Pole v Brně takto:

- parc.č. 3717/1 - zastavěná plocha a nádvoří 136 m²
- parc.č. 3719 - zastavěná plocha a nádvoří 133 m²
- parc.č. 3721 - zastavěná plocha a nádvoří 134 m²
- parc.č. 3722 - zastavěná plocha a nádvoří 137 m²

Dle předloženého prohlášení vlastníka a zápisu v KN jednotce č.1910/6 přináleží spoluvlastnický podíl k uvedeným pozemkům o velikosti 4802/114674.

Uvedený pozemek je zastavěný předmětnou stavbou. Z pohledu zákona o oceňování majetku se jedná o pozemek stavební. Pozemek je možné považovat za plně zainvestovaný. V místě je možnost napojení na veškeré potřebné inženýrské sítě. Stavba je napojena přípojkami na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a na elektrorozvod.

Přístup k budově je zajištěn po zpevněné, veřejně přístupné komunikaci na pozemku parc. č.3618/1, který je ve vlastnictví ČR a dále po zpevněných plochách v okolí domu, tj. po pozemku parc.č.3723/4, který je ve vlastnictví statutárního města Brna.

Celkový popis nemovité věci – analýzy využití

Způsob využití jednotky č.1910/6 uvedený v prohlášení vlastníka a v KN odpovídá skutečnosti zjištěné na místě samém. Jednotka je využitelná jako byť, který je situačně řešený jako byť 2+1 s příslušenstvím (kuchyně, dva pokoje, předstíň, spíže a koupelna s WC). Započitatelná podlahová plocha bytu je dle zjištění na místě samém uvažována výměrou 48,02 m².

Společnými částmi domu, určenými pro společné užívání všemi vlastníky všech jednotek, jsou části domu, zejména:

- a) všechny vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a izolací, světlíky, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem správce domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, chodby, průčelí, schodiště s podestami a zábradlím, okna včetně okenic a dveře přímo přístupné ze společných částí domu,

- e) balkony, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, včetně dveří na balkony, tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- f) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, s výjimkou povrchových úprav, počínaje omítkou, konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- g) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- h) rozvody elektrické energie až k jističi jednotky za elektroměrem,
- i) rozvody plynu až k uzávěru pro jednotku,
- j) rozvody vody včetně stoupacích šachet svislých nebo jejich odboček až k poměrovým měřidlům pro jednotku nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li měřidla instalována, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů,
- k) osvětlení společných částí, včetně osvětlovacích těles, schodišťových vypínačů a zásuvek ve společných částech domu,
- l) veškerá zařízení vzduchotechniky a ventilací až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná,
- m) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky,
- n) rozvody telefonu, domácí zvonek, zvonkový panel, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu,
- o) hlavní vodoměry vody a hlavní uzávěry vody v prvním podzemním podlaží domu,
- p) hlavní elektrorozvaděče,
- q) hlavní uzávěry plynu v podzemním podlaží domu,
- r) půda nad celou budovou; výstupy na střechu,
- s) veškeré ostatní prostory v prvním podzemním podlaží domu vyjma jednotlivých sklepních kójí případně náležejících k jednotlivým bytovým jednotkám, tedy veškeré místnosti užívané jako prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny, kolárny a ostatní místnosti v 1. PP se nalézající,

3.2. Obsah

4.1 Ocenění cenou zjištěnou

4.1.1 Byť č.1910/6, vč. podílu na společných částech domu

4.1.2 Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku

4.1.3 Výsledky analýzy dat pro ocenění cenou zjištěnou

4.2 Cena obvyklá

4.2.1 Byť č.1910/6, vč. podílu na společných částech domu a na pozemku

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb., č.228/14 Sb., č.225/17 Sb. a č.237/20 Sb. a vyhlášky MF ČR č.441/13 Sb., ve znění vyhlášek č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb., č.443/16 Sb., č.457/17 Sb., č.188/19 Sb. a č.488/20 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/97 Sb..

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce (nabízené byty se poměrně rychle zobchodují)	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: 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		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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: 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	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, špatné parkovací možnosti (v okolí bytového domu jsou pouze omezené parkovací možnosti)	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

$$\text{Koefficient} \quad pp = I_T * I_P = 1,070$$

4.1.1. Byt č.1910/6, vč. podílu na společných částech domu**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor §38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 3
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 368,00 Kč/m ²

Započitatelná podlahová plochy bytu**koefficient dle typu
podlahové plochy**

byt č.1910/6:	48,02 * 1,00 =	48,02 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		48,02 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, prádelna, sušárna	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany (JZ), částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné ve standardním provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor (balkon i sklepy jsou společným prostorem, k bytu se váží pouze výhradním užívacím právem)	I	-0,03
8. Vytápění bytu: lokální na plyn (nyní demontované)	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně-technický stav: Byt ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav; v bytě je zjištělá plíseň na stěnách, část omítek je narušena, vč. vlasových trhlin ve zdivu)	IV	0,65

Koefficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = 0,645$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,645 = 0,440$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,070$ **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 53\,368,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,440 = 23\,481,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,02 \text{ m}^2 * 23\,481,92 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 1\,206\,533,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena bytu č.1910/6 stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,206\,533,92 \text{ Kč}$$

4.1.2 Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku**Stavební pozemky**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,070$ **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% (ostatní orientace)	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle §4 odst.1**

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	5 956,00	1,070		6 372,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§4 odst.1	zastavěná plocha a nádvoří	3717/1	136	6 372,92	866 717,12
§4 odst.1	zastavěná plocha a nádvoří	3719	133	6 372,92	847 598,36
§4 odst.1	zastavěná plocha a nádvoří	3721	134	6 372,92	853 971,28
§4 odst.1	zastavěná plocha a nádvoří	3722	137	6 372,92	873 090,04
Stavební pozemky - celkem			540		3 441 376,80

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = 3 441 376,80 Kč**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 206 533,92 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 3 441 376,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 802 / 114 674

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 441 376,80 Kč * 4 802 / 114 674 = 144 108,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **144 108,44 Kč****Byť č.1910/6, vč. podílu na společných částech domu a pozemku -
- zjištěná cena = 1 350 642,36 Kč**

4.1.3. Výsledky analýzy dat pro ocenění cenou zjištěnou

1. byť č.1910/6, vč. podílu na společných částech domu

1.1. Oceňovaný byť

1 206 533,92 Kč

1.2. Stavební pozemky

144 108,45 Kč

= 1 350 642,36 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 350 642,36 Kč

Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle §50

1 350 640,00 Kč

4.1. Ocenění cenou obvyklou

4.1.1. Byť č.1910/6, vč. podílu na společných částech domu a na pozemku

Metoda určení ceny obvyklé

Platným cenovým předpisem pro termín, ke kterému se ocenění provádí, je zákon č.151/97 Sb. „o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, ve znění pozdějších změn a vyhláška MF ČR č.441/13 Sb., „k provedení zákona o oceňování majetku“, ve znění pozdějších změn.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze vypočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Ve smyslu odst.2 §2 zákona vyjadřuje cena obvyklá hodnotu věci a určí se porovnáním. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení tří hodnot, a to věcné hodnoty, výnosové hodnoty a srovnávací hodnoty nemovitostí. Pro rezidenční stavby, zejména pak pro byty, bývá používána především srovnávací metoda. Věcnou hodnotu nelze jednoduše stanovit pro obtížnost sestavení ceny za celou stavbu (tj. při neznalosti řešení všech konstrukcí a vybavení budovy je cenové ohodnocení mimořádně obtížné) a výnosová hodnota nemá v těchto případech dostatečnou vypovídací schopnost.

U používané srovnávací (tzv. komparativní) metody se jedná o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo v době oceňování uskutečňovaných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stavebně-technickým stavem staveb, velikostí, lokalitou, apod.. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Uvádí se srovnání jak celých nemovitostí, tak případně cen pozemků, cen podlahových ploch bytů či jiných nebytových prostorů za 1 m², apod..

Zjištěné a použité skutečnosti by měly být vždy uváděny. Jde zejména o zdroje informací, druh nemovitostí, polohu, srovnávané charakteristiky a hodnoty srovnávaných nemovitostí. Při používání vlastních i cizích databází cen musí odhadce vždy zvažovat aktuálnost použití ceny k datu ocenění. Ve srovnávací hodnotě je obvyklé zohlednit již existující a nastupující trendy vývoje trhu s nemovitostmi. Podstatná je rovněž skutečnost, že zkoumanými cenami mají být **ceny sjednané**, tj. nejen ceny uvedené v kupních smlouvách vložených do katastru nemovitostí, ale i ceny uvedené i v jiných typech smluv (smlouvy o smlouvách budoucích, rezervační smlouvy, apod.), jejichž smluvené částky ještě do katastru nemovitostí vloženy nejsou.

Výsledkem šetření je pak stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad reálné prodejní ceny oceňovaných nemovitostí, realizovatelné max. 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou.

Stanovení srovnávací hodnoty

Lokalita s předmětnou jednotkou je severo-západně od historického jádra města, ve vzdálenosti cca 3 km. Ulice Purkyňova je v tomto prostoru poměrně rušná, je zde trať tramvají MHD a nedaleká mimoúrovňová křižovatka vnitřního okruhu s výjezdem právě k ul. Purkyňova. V těsné blízkosti prochází i tubus Královopolského tunelu. I přes rušný provoz je o bydlení v této lokalitě poměrně velký zájem.

Předmětnou nemovitostí je byt velikosti 2+1 vč. příslušenství, ve 3.NP stavby s podlažností 1PP/3NP. Celková podlahová plocha jednotky je 48,02 m². Dvě sklepní kóje se vlastnický k předmětnému bytu neváží, stejně tak jako balkon přímo přístupný z bytu (jsou společnými částmi domu, pouze s právem výhradního užívání). Přístup k bytu je zajištěn vnitřním schodištěm, dům je bez výtahu. K jednotce náleží podíl na společných částech domu i na pozemku (viz popis výše).

Konstrukční provedení a vybavení

Jde o stavbu, resp. byt dokončený, v současné době neužívaný (vyprázdněný).

Stavba je postavená jako monoblok, se svislými konstrukcemi z masivního zdiva, se střechou valbovou, fasádními omítkami vápennými dvouvrstevnými. Konstrukční provedení a vybavení bytu je mírně podstandardní. Jako příslušenství bytu je užívána koupelna s WC. Vytápění bytu bylo lokální plynovými kamny (v současné době bez vytápění – kamna byla demontována), příprava TUV plynovou karmou, sporák byl kombinovaný (v současné době bez kuchyňské linky, pouze sporák). Okna plastová s dvojskly, dveře dřevěné hladké a prosklené, podlahy laminované skládané, palubkové, z PVC a z keramické dlažby.

Pozemek pod stavbou je možné považovat za plně zainvestovaný. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizační sběrač, plynovod a na elektrorozvod. Přípojky jsou realizované. Přístup k předmětné nemovitosti je prostorem veřejně přístupné zpevněné komunikace.

Stavebně-technický stav

Jak je uvedeno výše, stavba je z roku 1950 a její společné části jsou v průměrném až pod-průměrném stavebně-technickém stavu. Údržba je na průměrné úrovni.

Předmětný byt je v současné době ve stavu podprůměrném. V omítkách jsou zjistitelné vlasové trhliny. Na četných místech je zjistitelná plíseň. Vybavení kuchyně (digestoř a KL) bylo demontováno. Do bytu nebyly v poslední době vloženy větší investice. Výjimkou byly v letech 2007 až 2011 podlahy z PVC, plynová karm a rozvody elektro.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 s příslušenstvím
Lokalita:	ul. Polní, k.ú. Štýřice v Brně
Popis:	Zděný bytový dům řadový v domovním bloku, podlažnost 1PP/5NP, byt ve 3.NP s výtahem, stáří domu 70 roků, byt v průměrném stavebně-technickém stavu (původní provedení), standardní provedení a vybavení, vč. ÚT. Byt vyžaduje částečnou rekonstrukci. Plocha bytu 51,25 m ² + balkon 1,10 m ² + sklep 1,80 m ² = započitatelná podlahová plocha 52,70 m ² .

Užitná plocha: 52,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (V-1488/2021) - - cena odpovídající	1,00
K2 Velikosti objektu - byt 2+1, započitatelná podlahová plocha 52,70 m ² - přiměřeně odpovídající	1,00
K3 Poloha - ul. Polní v k.ú. Štýřice - klidnější ulice ve vyhledávanější lokalitě - lepší	0,90



K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení -
- odpovídající, ale s vytápěním 0,90

K5 Celkový stav - průměrný stav v původního provedení -
- výrazně lepší (u předmětného bytu plísně) 0,85

K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraz-
nějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně
obchodovatelné, další výhodou srovnávacího bytu ale
může být i výtah do 3.NP 0,95

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový	Upravená jedn.cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	koef. K _c	[Kč/m ²]
4 300 000	52,70	81 594	0,65	53 036

Název: byt 2+1 s příslušenstvím

Lokalita: ul. Tučkova, k.ú. Veverčí v Brně

Popis: Zděný bytový dům řadový v domovním bloku, podlažnost 1PP/6NP, byt ve 3.NP s výtahem, stáří domu cca 100 roků, byt v průměrném až podprůměrném stavebně-technickém stavu (původní provedení), mírně podstandardní provedení a vybavení - vytápění lokální plynovými kamny. Byt vyžaduje částečnou rekonstrukci. Plocha bytu 84,00 m² + sklep 6,60 m² = započitatelná podlahová plocha 87,30 m².

Užitná plocha: 87,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 05/20 - cena
odpovídající 1,00

K2 Velikosti objektu - byt 2+1, započitatelná podlahová
plocha 87,30 m² - větší, s narůstající výměrou klesá
jednotková cena a naopak 1,10

K3 Poloha - ul. Tučkova v k.ú. Veverčí - klidnější ulice
ve vyhledávanější lokalitě - lepší 0,90

K4 Provedení a vybavení - podstandardní provedení a vybavení
(lokální vytápění) - odpovídající, ale i s vytápěním 0,95

K5 Celkový stav - průměrný až podprůměrný stav v původním
provedení - mírně lepší (u předmětného bytu plísně) 0,95

K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraz-
nějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně
obchodovatelné, další výhodou srovnávacího bytu ale
může být i výtah do 3.NP 0,95

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový	Upravená jedn.cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	koef. K _c	[Kč/m ²]
4 500 000	87,30	51 546	0,85	43 814



Název: byt 2+kk s příslušenstvím

Lokalita: ul. Podnásepní, k.ú. Trnitá v Brně

Popis: Zděný bytový dům řadový v domovním bloku, podlažnost 1PP/5NP, byt ve 3.NP bez výtahu, stáří domu cca 90 až 100 roků, byt v průměrném stavebně-technickém stavu (původní provedení), standardní provedení a vybavení - vytápění etážové s plynovým kotlem. Byt vyžaduje částečnou rekonstrukci.

Plocha bytu 56,69 m² + lodžie 3,70 m² + sklep 4,27 m² = započitatelná podlahová plocha 60,68 m².

Užitná plocha: 60,68 m²

Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (V-444/2020) -
- cena odpovídající 1,00
- K2 Velikosti objektu - byt 2+kk, započitatelná podlahová
plocha 60,68 m² - větší, s narůstající výměrou klesá
jednotková cena a naopak 1,05
- K3 Poloha - ul. Podnásepní v k.ú. Trnitá - dům je v sousedství
průmyslové zóny a frekventované železnice - mírně horší 1,05
- K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení
(etážové vytápění) - lepší 0,90
- K5 Celkový stav - průměrný až podprůměrný stav v původním
provedení - mírně lepší (u předmětného bytu plísně) 0,95
- K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraz-
nějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající 1,00
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně
obchodovatelné, případné rozdíly jsou vyhodnoceny výše 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	60,68	47 792	0,94	44 924

Minimální jednotková porovnávací cena	43 814 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 258 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 036 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	47 258 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	48,02 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 2 269 329 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnáním tří zobchodovaných bytů, resp. bytů se sjednanými cenami v kupních smlouvách, lze stanovit jednotkovou porovnávací hodnotu v cenovém rozpětí 43,8 až 53,0 tis.Kč/m² započitatelné podlahové plochy (průměrná hodnota 47,3 tis.Kč/m²). Při započitatelné podlahové ploše předmětného bytu 48,02 m² a průměrné hodnotě 47,3 tis.Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tak lze stanovit srovnávací hodnotu na úrovni **2,3 mil.Kč (po zaokrouhlení)**.

Uvedenou cenu lze i s ohledem na poslední vývoj cen na trhu s nemovitostmi na území města Brna považovat za přiměřenou.

V nabídkách realitních kanceláří se objevují i podstatně vyšší nabídky při prodeji bytů. Za dané situace je třeba si ale uvědomit, jaký je stav předmětné jednotky, kde je třeba pro další užívání bytu provést úpravy spočívající především v sanaci větší části vnitřních omítek ve spojitosti s chemickou likvidací plísní. Opravu bude vyžadovat i podlaha v jednom z pokojů, kde jsou starší palubky. Zajistit bude třeba i nové vytápění bytu.

Výsledná srovnávací hodnota

1 300 000,00 Kč

Stanovení ceny obvyklé

Porovnávací hodnota byla stanovena odvozením ze tří srovnávacích zobchodovaných případů bytů na území města Brna. Cena pro předmětnou nemovitost, byť č.1910/6 v k.ú. Královo Pole v Brně, byla stanovena především s ohledem na zjištěný stavebně-technický stav bytu (popis viz výše). Výhodou je ale naopak poměrně žádaná lokalita k.ú. Královo Pole, i když při rušné křižovatce ulic Purkyňova a Dobrovského.

Uvedenou srovnávací hodnotu 2,3 mil.Kč lze i s ohledem na poslední vývoj cen na trhu s nemovitostmi na území města Brna považovat za přiměřenou, v místě a čase obvyklou.

Výsledná cena obvyklá**2 300 000,00 Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených zjištění dospěl znalec k následujícím hodnotám.

Rekapitulace

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 350 640,00 Kč

Cena obvyklá 2 300 000,00 Kč

Úkolem znalce v tomto znaleckém posudku bylo určení ceny obvyklé, kde součástí ocenění má být ve smyslu ustanovení odst.1) §1c vyhlášky č.441/13 Sb. v platném znění i určení ceny zjištěné.

Jak je patrné ze stanovených cen, jde o poměrně značný cenový rozdíl, i když je pro ocenění dle cenového předpisu, tj. oceňovací vyhlášky, využita porovnávací metoda (§35 vyhlášky). Důvodem je především skutečnost, že oceňovací vyhláška plně nereflektuje na současný pohyb cen na trhu s nemovitostmi, který je zejména v posledních dvou letech velmi výrazný.

6. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ve smyslu objednávky ocenění předmětné nemovité věci, kterou je „byť“ č.1910/6 v budově č.p.1910, při ul. Purkyňova č.or.3, která je součástí budovy č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 na pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc. č.3722, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 4802/114674 na společných částech budovy č.p.1910, č.p.1911, č.p.1912 a č.p.2517 a na pozemcích parc.č.3717/1, parc.č.3719, parc.č.3721 a parc.č.3722, vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno cenou obvyklou, stanovenou k termínu ocenění, tj. ke dni 29.6.2021.

Výsledná cena obvyklá nemovité věci, kterou je:

„byť“ č.1910/6, vč. všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku, zapsaný na LV č.5969 pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město,

stanovená ke dni 29.6.2021 Kč 2 300 000,00

slovy: dvamilionytřistatisíc korun českých

Podpis znalce:



Ing. Roman STANĚK

V Brně, dne 29. června 2021

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.5.1983, čj. Spr.2393/83 pro základní obor ekonomika, v odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2629-22/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu č.21022.

Podpis znalce:

Otisk kulaté pečeti:



V Brně, dne 29. června 2021

Ing. Roman STANĚK

Přílohy

Příloha č.1 – informace z KN o jednotce	počet listů – 1
Příloha č.2 – Kopie katastrální mapy	počet listů – 1
Příloha č.3 – Mapa oblasti	počet listů – 1
Příloha č.4 – Fotodokumentace	počet listů – 2

Příloha č.1

Informace z KN o jednotce

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1910/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byť
Budova:	č.p. 1910, 1911, 1912, 2517
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	5969
Podíl na společných částech:	4802/114674

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

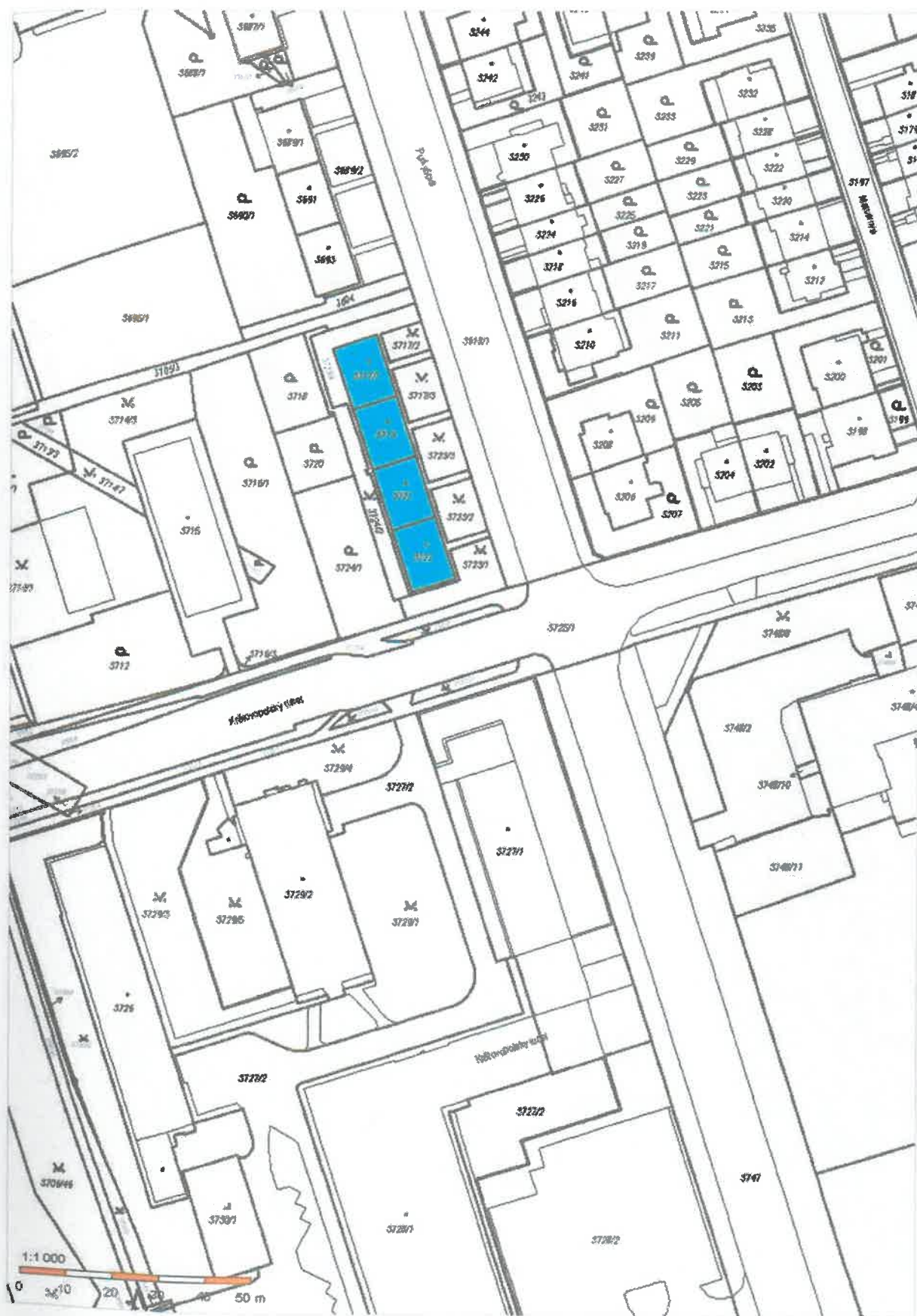
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapomenut záznam

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

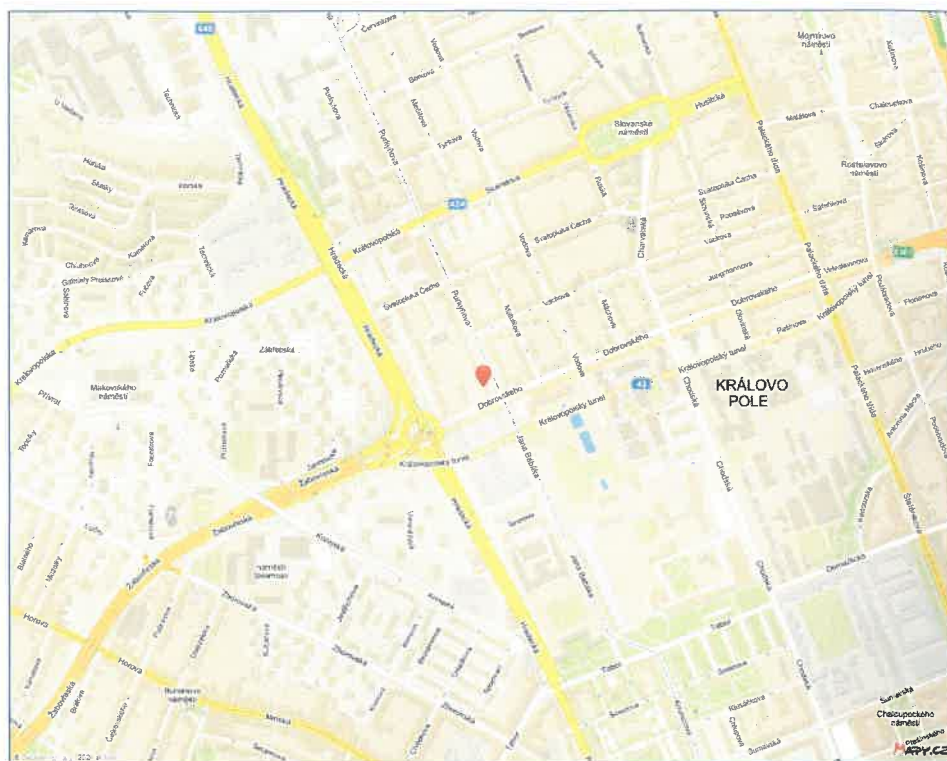
Příloha č.2

Kopie katastrální mapy

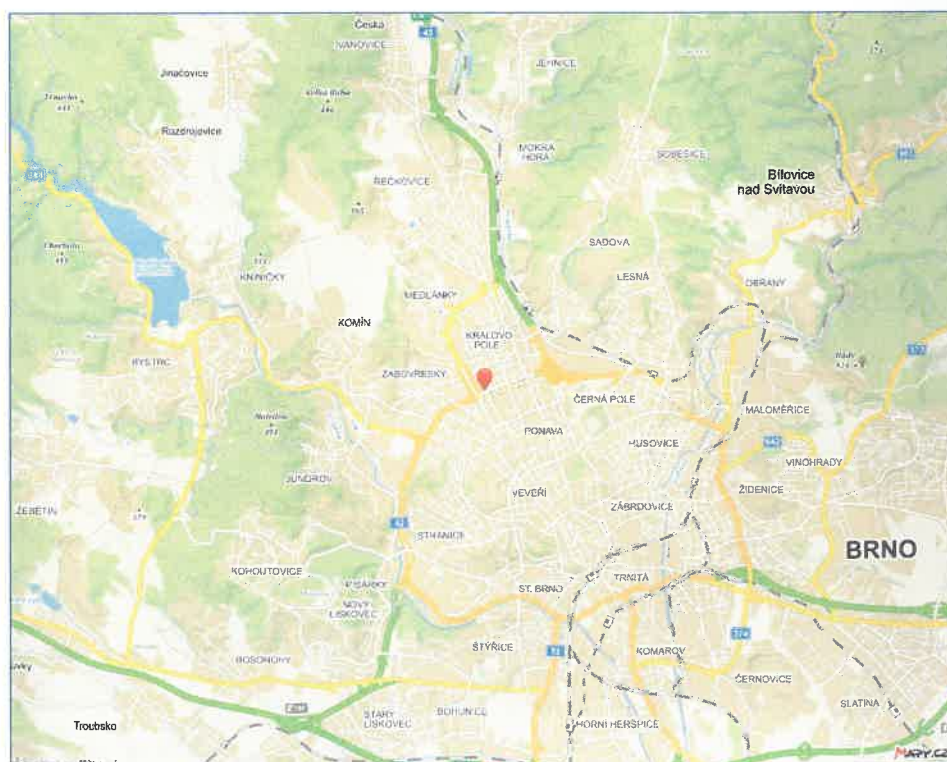


Příloha č.3

Mapa oblasti



Mapa lokality – část k.ú. Královo Pole



Mapa statutárního města Brna

Příloha č.4

Fotodokumentace



Jiho-východní pohled na bytový dům



Severo-západní pohled na bytový dům



Příklad trhlin na fasádě



Příklad poškozených omítek



Příklad trhlin v 1.PP



Příklad vlhkosti zdiva v 1.PP



Byt č.1910/6 – obývací pokoj



- ložnice



kuchyně



- koupelna



Příklad narušené omítky s tvorbou plísní



Plíseň ve spízní skříní

