

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. : **24/2021**

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. 2632 – 25 / 2021

o ceně obvyklé „bytu“ č.2521/1 v budově č.p.2521 na pozemku parc.č.1853, při ul. Pešanova č.or.8, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 566/4876 na společných částech budovy č.p.2521 a na pozemcích parc.č.1853 a parc.č.1855/8, 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 : **18**
z toho počet stran příloh : **4**

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.2521/1 (LV č.11834) v budově č.p.2521 (LV č.11833) na pozemku parc.č.1853 (LV č.11833), při ul. Pešínova č.or.8, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 566/4876 na společných částech budovy č.p.2521 a na pozemcích parc.č.1853 a parc.č.1855/8 (LV č.11833), 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

Prohlídka se zaměřením byla provedena v roce 2018, 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
- Záznam z prohlídky a zaměření předmětné nemovitosti, provedená v letech 2014 a 2018, 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 jednájí 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 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. 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, 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.2521/1, vč. podílu na budově a pozemku
Adresa předmětu ocenění: Pešínova 2520/8
616 00 Brno - Královo Pole
LV: 11834
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.2521/1 (LV č.11834), vč. podílu na společných částech bytového domu č.p.2521 (LV č.11833) a pozemcích parc.č.1853 a parc.č.1855/8 (LV č.11833), 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.2521 na LV č.11833 pro k.ú. Královo Pole v Brně.

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je jednotka zapsaná jako „jednotka č.2521/1 - byť“.

Budova č.p.2521 s předmětnou jednotkou je umístěná v blokové zástavbě při ul. Pešínova, která je kolmou ulicí k Palackého třídě. Ve vztahu k okolní zástavbě se jedná o dům řadový vnitřní v bytovém bloku o více sekcích.

Budova má celkem pět podlaží, z toho jedno podlaží podzemní (ozn. jako 1.PP) a čtyři podlaží nadzemní (ozn. jako 1. až 4.NP). V domě je situováno celkem 8 bytových jednotek, po dvou na patře, velikosti 2+1. Nebytové prostory v domě nejsou. Jednotlivá podlaží jsou komunikačně propojena vnitřním schodištěm, bez osobního výtahu. Předmětný byť č.2521/1 je situovaný ve 1.NP a ke společným částem domu se váže spoluvlastnickým podílem ve výši 566/4876. K bytu náleží jako jeho příslušenství i sklepní kóje 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. Obvodový plášť neprošel revitalizací. V domě v některých bytech dochází ke vzniku plísní. Jako celek dům působí pouze průměrným dojmem. Závady nebo poruchy, které by bránily v dalším užívání stavby, zjištěny nebyly. K častějším závadám ale patří menší trhliny ve zdivu i střepech, které byly údajně způsobeny především v období provádění Královopolského tunelu, který je v blízkosti stavby. V době provádění tunelu byla stavba zejména v 1.PP zpevněna ocelovými táhly proti nadměrným pohybům. Mimo tyto závady je třeba konstatovat, že opravy vyžadují i fasádní omítky a částečně i střešní plášť. V 1.PP je zjištělá i zvýšená vlhkost části zdiva s následným narušením vnitřních omítek. Problematická je údajně v celém bloku i ležatá kanalizace, kde v období dešťů dochází k vyplavování některých místností 1.PP podlahovými vpustěmi.

b) pozemky :

Pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č.11833 pro k.ú. Královo pole v Brně takto:

- parc.č.1853 - zastavěná plocha a nádvoří 253 m²
- parc.č.1855/8 - ostatní plocha - zeleň 67 m²

Dle předloženého prohlášení vlastníka náleží k jednotce č.2521/1 spoluvlastnický podíl na uvedených pozemcích o velikosti 566/48766.

Uvedený pozemek parc.č.1853 je z části zastavěný předmětnou stavbou. Zbývající část tvoří nádvoří. Pozemek parc.č.1855/8 tvoří předzahrádka s přístupovým chodníkem. 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 zpevněných veřejně přístupných komunikacích (chodník pro pěší na parc.č.1862/2 a silniční těleso na parc.č.1862/3, se zpevněným povrchem), které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

V prostoru nádvoří je zpevněná plocha z betonové dlažby. Jsou zde osazeny ocelové sušáky na prádlo a klepadlo koberců. Nádvoří je ohrazeno opěrnými zídkami z betonových tvárnic ze štípaného betonu, s ocelovým zábradlím. Přístup do vnitrobloku na pozemek parc.č.1854 je po vyrovnávacích schodech.

Celkový popis nemovité věci – analýzy využití

Způsob využití jednotky č.2521/1 uvedený v prohlášení vlastníka a v KN odpovídá skutečnosti zjištěné na místě samém. Jednotka je využitelná jako byt, situačně řešený jako byt 2+1 s příslušenstvím (kuchyně, dva pokoje, předsíň, komora, koupelna a WC). Započitatelná podlahová plocha bytu je dle zjištění na místě samém uvažována výměrou 56,60 m² a plocha sklepa je 4,00 m². Přepočtená plocha pro stanovení ceny zjištěné je 10% = 0,40 m² a ceny obvyklé 50% = 2,00 m² (dle prohlášení vlastníka není tato plocha započtena do výměry bytu).

Společné části domu určené pro společné užívání všemi vlastníky všech jednotek jsou podrobně popsány v článku III „prohlášení vlastníka nemovité věci“.

3.2. Obsah

4.1 Ocenění cenou zjištěnou

4.1.1 Byt č.2521/1, 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 Byt č.2521/1, 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

5

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

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 při místní komunikaci)	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

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

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

4.1.1. Byť č.2521/1, 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 podlahové plochy bytu

	koefficient dle typu podlahové plochy	
byť č.2519/7:	56,60 * 1,00	= 56,60 m ²
sklep v 1.PP:	4,00 * 0,10	= 0,40 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu: 57,00 m²

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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany (J-Z), 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 (sklep v 1.PP)	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně-technický stav: U bytu je předpoklad provedení menších stavebních úprav (koupelna, WC a kuchyně v původním provedení)	III	0,85

Koeficient pro stáří 71 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,645 = 0,598$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 53\,368,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,598 = 31\,914,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,00 \text{ m}^2 * 31\,914,06 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 1\,946\,438,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena bytu č.2521/1 stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,946\,438,52 \text{ Kč}$$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 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	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	1853	253	6 372,92	1 612 348,76
§4 odst.1	ostatní plocha - zeleň	1855/8	67	6 372,92	426 985,64
Stavební pozemky - celkem			320		2 039 334,40

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = 2 039 334,40 Kč**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 946 438,52 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 2 039 334,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 566 / 4876

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 039 334,40 Kč * 566 / 4 876 = 236 723,39 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 236 723,39 Kč

**Byť č.2520/2, vč. podílu na společných částech domu a pozemku -
- zjištěná cena = 2 183 161,91 Kč**

4.1.3. Výsledky analýzy dat pro ocenění cenou zjištěnou

1. byť č.2521/1, vč. podílu na společných částech domu

1.1. Oceňovaný byť

1 946 438,52 Kč

1.2. Stavební pozemky

236 723,39 Kč

= 2 183 161,91 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 183 161,91 Kč

Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle §50

2 183 160,00 Kč

4.1. Ocenění cenou obvyklou

4.1.1. Byť č.2521/1, 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 bytovou jednotkou je severně od historického jádra města, ve vzdálenosti cca 2,5 km. Ulice Pešanova je klidnou jednosměrnou ulicí, mimo hlavní dopravní proudy. Za domem ve vnitrobloku je parková úprava. O bydlení v této lokalitě je poměrně velký zájem.

Předmětnou nemovitostí je byt velikosti 2+1 vč. příslušenství, ve vyvýšeném 1.NP stavby s podlažností 1PP/4NP. Přístup k bytu je zajištěný vnitřním schodištěm, dům je bez výtahu. Celková započitatelná podlahová plocha bytu pro ocenění cenou obvyklou je i s příslušenstvím tvořeným sklepem v 1.PP stanovena výměrou 58,60 m².

K jednotce náleží podíl na společných částech domu i na pozemcích (viz. popis výše).

Konstrukční provedení a vybavení

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

Nosné svislé konstrukce jsou z masivního zdiva, se střešou sedlovou, krytinou pálenou taškovou. Fasádní omítky jsou břizolitové, sokl s keramickým obkladem. Konstrukční provedení a vybavení bytu je standardní. Jako příslušenství v bytě je užívána koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Vytápění bytu je etážové s plynovým kotlem, v kombinaci s přípravou TUV. KL je se sporákem. Okna jsou plastová, dveře dřevěné hladké, podlahy vlýskové a z vinylu.

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 pouze v průměrném stavebně-technickém stavu. K větším opravám z posledního období patří výměna oken, která byla měněna ve dvou vlnách v období provádění Královopolského tunelu kolem roku 2012.

Předmětný byt je ve srovnatelném stavu s byty v původním provedení. Údržba bytu je pouze na průměrné úrovni. U bytu byly provedeny stavební úpravy v minimálním rozsahu (výměna sporáku, části podlahovin, plynového kotle, apod.).

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 2+1 s příslušenstvím		
Lokalita:	ul. Milady Horákové (nároží s ul. Příční), k.ú. Zábrdovice v Brně		
Popis:	Zděný bytový dům v domovním bloku na nároží, podlažnost 1PP/4NP, byt ve 4.NP bez výtahu, stáří domu 111 roků, byt ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci v roce 2016, standardní provedení a vybavení, vč. etážového vytápění s plynovým kotlem. Plocha bytu 64,10 m ² + sklep 2,10 m ² = započitatelná podlahová plocha 65,15 m ² .		
Užitná plocha:	65,15 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 03/21 (prováděný vklad do KN) - cena odpovídající			1,00
K2 Velikosti objektu - byt 2+1, započitatelná podlahová plocha 65,15 m ² – přiměřeně srovnatelný			1,00
K3 Poloha - ul. Milady Horákové a Příční v k.ú. Zábrdovice - rušná komunikace s MHD			1,05



K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení -
- odpovídající 1,00

K5 Celkový stav - velmi dobrý stav po celkové rekonstrukci
celého bytu - lepší 0,90

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

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně
obchodovatelné; srovnávací byt je ve 4.NP v domě bez
výtahu = předmětný byt je v 1.NP, kde jsou ceny
podobně nižší 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
5 100 000	65,15	78 281	0,95	74 367

Název: byt 3+kk s příslušenstvím

Lokalita: ul. Pod kaštany, k.ú. Žabovřesky v Brně

Popis: Zděný bytový dům v domovním bloku jako koncový, podlažnost 1PP/5NP, byt
v 5.NP bez výtahu, stáří domu 80 roků, byt ve velmi dobrém stavu po částečné
rekonstrukci, standardní provedení a vybavení, vč. etážového vytápění s plynovým
kotlem. Plocha bytu 48,20 m² + lodžie 6,00 m² + sklep 4,60 m² = započitatelná
podlahová plocha 53,50 m².

Užitná plocha: 53,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (V-7232/2020
z 20.5.2020) - cena odpovídající 1,00

K2 Velikosti objektu - byt 2+kk, započitatelná podlahová
plocha 53,50 m² – menší výměrou i počtem místností,
s klesající výměrou mírně narůstá jednotková cena
a naopak 0,95

K3 Poloha - ul. Pod kaštany v k.ú. Žabovřesky – velmi
frekventovaná ul. - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení -
odpovídající 1,00

K5 Celkový stav - velmi dobrý stav po částečné rekonstrukci
bytu – mírně lepší 0,95

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

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně
obchodovatelné; srovnávací byt je v 5.NP v domě bez
výtahu = předmětný byt je v 1.NP, kde jsou ceny podobně
nižší 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
3 650 000	53,50	68 224	1,00	68 224



Název: byť 3+kk s příslušenstvím
Lokalita: ul. Merhautova, k.ú. Zábrdovice v Brně
Popis: Zděný bytový dům v domovním bloku jako vnitřní, podlažnost 1PP/5NP, byť ve 4. a 5.NP, s výtahem, stáří domu 111 roků, byť je nástavbou do původního krovu v roce 2018, standardní provedení a vybavení, vč. etážového vytápění s plynovým kotlem. Plocha bytu 74,00 m² + terasa 13,64 m² = započitatelná podlahová plocha 80,82 m².

Užitná plocha: 80,82 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (V-15059/2020 z 07/20) - cena odpovídající	1,00
K2 Velikosti objektu - byť 3+kk, započitatelná podlahová plocha 80,82 m ² – větší výměrou i pokojovostí, s rostoucí výměrou klesá jednotková cena a naopak	1,05
K3 Poloha - ul. Merhautova v k.ú. Zábrdovice – frekventovaná ul. - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení - odpovídající	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý stav jako nová vestavba do původního krovu - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraznějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně obchodovatelné; srovnávací byť je v domě s výtahem, ale předmětný byť je v 1.NP, kde jsou ceny nižší	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
5 650 000	80,82	69 908	1,00	69 908

Minimální jednotková porovnávací cena	68 224 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 833 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 367 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	70 833 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 150 814 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 68,2 až 74,4 tis.Kč/m² započitatelné podlahové plochy (průměrná hodnota 70,8 tis.Kč/m²). Při započitatelné podlahové ploše předmětného bytu 58,60 m² a průměrné hodnotě 70,8 tis.Kč/m² započitatelné podlahové plochy, tak lze stanovit srovnávací hodnotu na minimální úrovni 4,2 mil.Kč.

Uvedenou cenu lze i s ohledem na poslední vývoj cen na trhu s nemovitostmi na území města Brna považovat za přiměřenou, v místě a čase obvyklou.

V nabídkách realitních kanceláří se objevují i podstatně vyšší nabídky při prodeji bytů. Za dané situace je třeba si ale uvědomit, že nejde o novostavbu a byť je pouze po částečné rekonstrukci.

Výsledná srovnávací hodnota	4 200 000,00 Kč
------------------------------------	------------------------

Stanovení ceny obvyklé

Porovnávací hodnota byla stanovena odvozením ze tří srovnávacích zobchodovaných případů bytů na území města Brna. Cena pro předmětnou nemovitost, byt č.2521/1 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 a jednosměrná, poměrně klidná ul. Pešínova.

Uvedenou srovnávací hodnotu 4,2 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

4 200 000,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených zjištění dospěl znalec k následujícím hodnotám.

Rekapitulace

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 183 160,00 Kč

Cena obvyklá 4 200 000,00 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 nereflktuje 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 „byt“ č. č.2521/1 (LV č.11834) v budově č.p.2521 (LV č.11833) na pozemku parc.č.1853 (LV č.11833), při ul. Pešínova č.or.8, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 566/4876 na společných částech budovy č.p.2521 a na pozemcích parc.č.1853 a parc.č.1855/8 (LV č.11833), vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

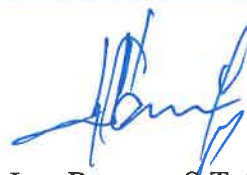
Výsledná cena obvyklá nemovité věci, kterou je:

„byt“ č.2521/1, vč. všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku, zapsaný na LV č.11834 pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město,

stanovená ke dni 29.6.2021 Kč 4 200 000,00

slovy: čtyřmilionydvěstětisíc 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 2632-25/2021 znaleckého deníku.

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

Otisk kulaté pečeti:



Podpis znalce:

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 – 1

Příloha č.1

Informace z KN o jednotce

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2521/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	budově č. p. 2521, která je součástí pozemku p. č. 1853
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	11834
Podíl na společných částech:	566/4876

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Právní

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.

Iné zápisy

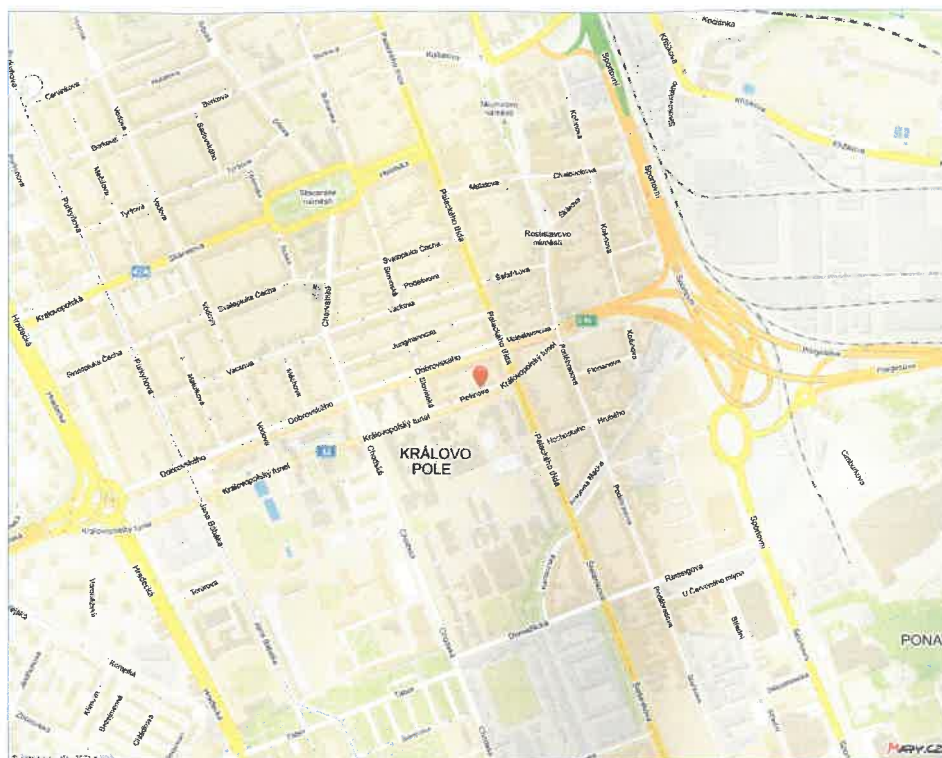
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých bytlj evidovány zápisy nemovitosti

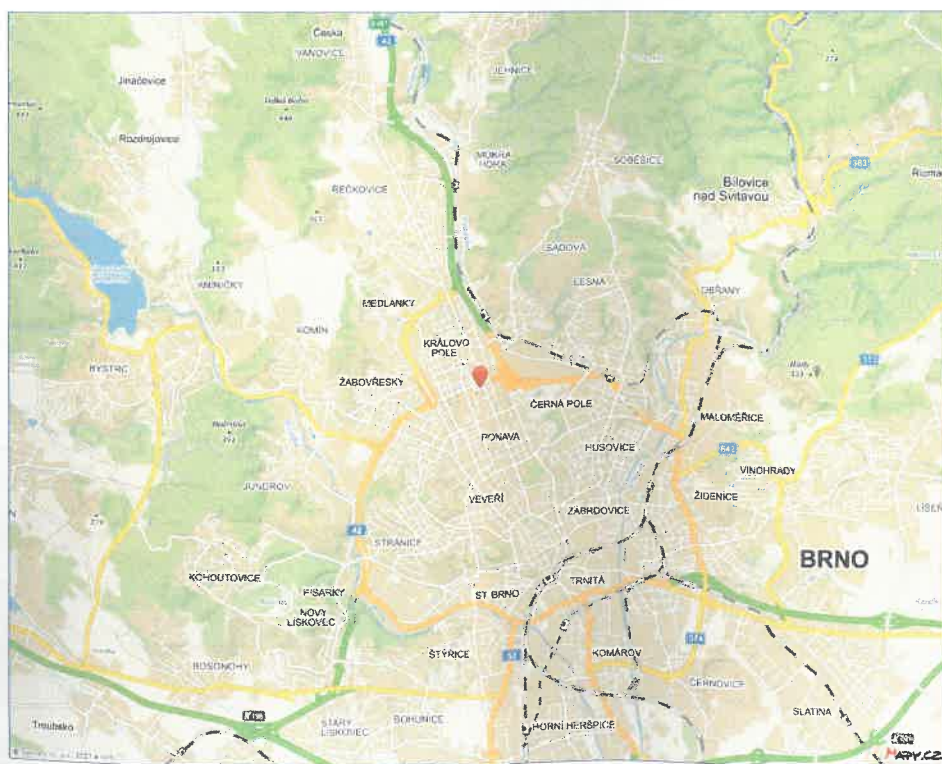
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Příloha č.3

Mapa oblasti



Mapa lokality – část k.ú. Královo Pole



Mapa statutárního města Brna

Příloha č.4

Fotodokumentace



Jiho-západní pohled na bytový dům



Severo-východní pohled na bytový dům



Kuchyně



Jeden z pokojů



Koupelna



WC

