

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3269 – 43/2022

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 2519/7 v bytovém domě čp. 2519, Pešanova 4, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech

Znalec: Ing. Jan Zámečník, bytem Brno, Tišnovská 1424/47, PSČ 613 00

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, příjemce Úřad městské části Brno-Královo Pole, Palackého tř. 59, 612 93 Brno

Číslo objednávky: 0245/2022/2500

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 13.10.2022

V Brně dne 27.10.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Objednatel znaleckého posudku požaduje stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2519/7, ul. Pešanova čp. 2519/4, obec Brno k datu místního šetření.

2. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o jednotce, LV 11831, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 23.10.2022

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

č. jednotky:

2519/7, podíl na společných částech 631/4881

Budova, Královo Pole č.p. 2519, LV 11830, na parc. č. 1851

2.2. Evidenční list, poskytnutý Úřadem městské části Brno – Královo Pole

2.3. Kopie katastrální mapy

2.4. Výsledky místního šetření ze dne 13.10.2022 za účasti znalce

2.5. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**

2.6. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní pojmy

1. Obvyklá cena

§2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle oceňovací vyhlášky č. 424/2021 Sb.:

§ 1a odst.1

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

2. Tržní hodnota

§2 odst. 4 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

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.

Určení tržní hodnoty dle oceňovací vyhlášky č. 424/2021 Sb.:

§ 1b odst.1

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. Nález

3.1. Popis oceňované nemovité věci (dále jen nemovitosti)

Oceňovaná nemovitost – bytová jednotka se nachází v bytovém domě v obci Brno, na ulici Pešanova, katastrální území Královo Pole. Okolní zástavbu tvoří zděné bytové domy, rodinné domy, budovy občanské vybavenosti a areál Veterinární a farmaceutické university. Významnou podzemní stavbou při ulici Pešanova je silniční tunel Dobrovského. Lokalita Královo Pole patří mezi vyhledávané pro oblast bydlení.

Popis postupu při sběru dat

Nejprve byla získána data o obci – místní části Královo Pole a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovité věci. Pro hodnocení byly použity nabídkové ceny srovnatelných bytových jednotek z realitního serveru sreality.cz. Částečně byly využity realizované prodeje z databáze znalce, databází Asociace znalců a odhadců Brno PS Morava.

Místní šetření bylo provedeno dne 13.10.2022 za účasti znalce. Za účelem vstupu do domu a bytové jednotky byly znalci bytovým odborem ÚMČ poskytnuty klíče. Na místním šetření byl proveden popis domu a oceňované bytové jednotky a dodatečně zjištěny údaje o stáří domu a o provedených rekonstrukcích domu i jednotky.

4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Tržní hodnota nemovitostí

Předmětem ocenění je:

Bytová jednotka č. 2519/7, v bytovém domě čp. 2519, Pešanova 4, obec Brno

Použitá metodika ocenění:

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení použity nabídkové ceny z realitního serveru a sjednané ceny z realizovaných prodejů bytů z databáze Asociace znalců a odhadců POSN Brno. Výsledkem hodnocení je tržní hodnota.

Odhad tržní hodnoty je zpracován v tabulkovém provedení společnosti A- cons Praha.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 2519/7, LV č. 11831, s podílem na společných částech domu a pozemku 631/4881, budova zapsána na LV č. 11830, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích:
pozemek parc. č. 1851, LV č. 11830

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Statutární město	BRNO	Počet obyvatel	379527
Kat. území	Královo Pole	Ulice	Pešínova 4	č.p.	2519
Část obce dle LV	Královo Pole				



Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Brno je druhým největším městem České republiky, představuje centrum Moravy, má cca 380 000 obyvatel, a zhruba 56 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Město leží v kotlině na řekách Svatavě a Svratce v nadmořské výšce 190 až 425 m, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Na území města sídlí 14 vysokých škol, na kterých se vzdělává téměř 80 tis. studentů. Význam pro ekonomický rozvoj města mají tradiční veletržní akce pořádané v areálu výstaviště (Veletrhy Brno, a. s.).

Brno disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Nejvýznamnější takovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Další rozvojové lokality Brna tvoří většina okrajových částí města (především JZ a S města). V současnosti postupně probíhá výstavba na nových územích města Brna. Vztah poptávky a nabídky u stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Brně odpovídá významu města, patrný je značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit. Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku tvoří rozsáhlé rozvojové oblasti při okraji Brna. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci	širší centrum-bytové domy zděné		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano

Bytový dům se nachází v obci Brno, katastrálním území Královo Pole, na ulici Pešanova. Ulice Pešanova je boční jednosměrná s vjezdem z ulice Palackého a výjezdem do ulice Dobrovského. Okolní zástavbu tvoří původní zděné bytové domy stejného konstrukčního řešení, rodinné domy, budovy občanské vybavenosti, areál Veterinární a farmaceutické university a plochy veřejné zeleně. Parkování je řešeno na odstavných parkovacích plochách podél ulic Pešanova, Dobrovského a ulice Palackého tř. Zastávka MHD (tramvaj) je na ulici Palackého ve vzdálenosti cca 100m. Brno - Královo Pole patří do lokalit vyhledávaných pro oblast bydlení, poptávka po bytech oceňovaného typu je v současné době v souladu s nabídkou. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se místě nenachází. Lokalita s oceňovaným bytem se nenachází v záplavovém území.

Informace o nemovitosti

Jedná se o byt 2+1 ve zděném bytovém domě s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešen je sedlovou střechou s půdním prostorem. Bytový dům je vnitřní řadový v zástavbě bytových domů, které jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Přístup k domu je z veřejné komunikace - ulice Pešanova a navazujícího chodníku. Pozemek pod bytovým domem parc. č. 1851 je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Bytový dům je podsklepený, v podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předsíň, dva pokoje, kuchyni, koupelnu s WC a spíží. K bytu náleží sklep (4,0 m²) a podíl na společných částech domu ve výši id. 631/4881. Stáří domu je 72 roků. Vnitřní vybavení bytu (kuchyňská linka, zařizovací předměty, etážové vytápění s plynovým kotlem) bylo modernizováno. Proveden byl i nový rozvod elektro. Vnitřní vybavení je na úrovni současného standardu. Byt je volný neobsazený.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc. č. 1862/3,1862/2,1855/1 ve vlastnictví SMB.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	sever, jih
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná Ano

Technický stav

Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	72
Technický stav jednotky	Velmi dobrý	Opatřebení odhadem %	60

Minulé rekonstrukce

Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	modernizace vybavení
Konstrukce	Rozsah	Rok provedení	
Okna	plastová okna	2008	
Instalace	etážového vytápění, zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka		

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)

Výměra	62.8	m ²	Cena	35 000	Kč/m ²	Cena celkem	2 198 000	Kč
--------	------	----------------	------	--------	-------------------	-------------	-----------	----

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 50 cm
vodorovné konstrukce, stropy	betonové	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	pálená tašková zdvojená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové s úpravou stupňů teracem

dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní hladké lakované	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	parketové, PVC, dlažba	vytápění	lokální plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kotlem ET	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	domácí telefon

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
umyvadlo, rohová vana, WC kombi		kuchyňská linka	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny		Ano	

Počet samostatných WC	
-----------------------	--

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP bytu - výčet místností	plocha		koeficient KZp	započít. plocha	
kuchyně	7.50	m ²	1.0	7.50	m ²
předsíň	4.90	m ²	1.0	4.90	m ²
pokoj	18.20	m ²	1.0	18.20	m ²
pokoj	22.80	m ²	1.0	22.80	m ²
WC	1.00	m ²	1.0	1.00	m ²
koupelna	3.40	m ²	1.0	3.40	m ²
spíž	1.00	m ²	1.0	1.00	m ²
sklep	4.00	m ²	0.5	2.00	m ²
Součet ploch za podlaží	62.80	m²		60.80	m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 20.10.2022				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	64,0 m ²
Cena za nemovitost	6 100 000 Kč		95 312 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	5 490 000 Kč		85 780 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Královo Pole, ul. Purkyňova, původní zděný bytový dům z roku 1950 s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je částečně rekonstruovaný – provedena výměna oken za okna plastová, nová fasáda domu, výměna vnitřních rozvodů ve společných prostorech. Srovnávací byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni běžného standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka) ve stáří cca 30 roků. Vytápění ústřední dálkové. K bytu o výměře 60,0 m² náleží dva sklepy 2 m² a 8 m². Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází ve stejné lokalitě (Královo Pole), jsou stejného konstrukčního a objemového řešení, stejného stáří i stejného technického stavu. Oba byty mají stejnou dispozici, výměrou podlahové plochy se významně neliší. Vnitřní vybavení u oceňovaného bytu je na vyšší technické úrovni oproti vybavení bytu srovnávacího. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 5,50 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 90 460 Kč/m² užité plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 7.10.2022					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	69,0	m ²
Cena za nemovitost	5 450 000		Kč	78 985		Kč/m ²
Redukce ceny	10		%			
Redukovaná cena	4 905 000		Kč	71 090		Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Královo Pole, ul. Purkyňova, původní zděný bytový dům ve stáří cca 80 roků s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v prvním nadzemním podlaží jsou nebytové prostory, garáž a vstup do domu, ve druhém až čtvrtém NP jsou situovány byty. Bytový dům je bez rozsáhlejších rekonstrukcí – provedena byla výměna oken za okna plastová, nová fasáda domu, výměna vnitřních rozvodů ve společných prostorách. Srovnávací byt je umístěn ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni běžného standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka) ve stáří cca 15 roků. Vytápění bytu je etážové plynovým kotlem. K bytu o výměře 68,0 m² náleží balkon (2 m²) a sklep. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází ve stejné lokalitě (Královo Pole), jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Stářím se oba domy významně neliší. Oba byty mají stejnou dispozici, výměru užitné plochy má oceňovaný byt menší (60,80 m²). Vnitřní vybavení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 5,10 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 83 881 Kč/m² užitné plochy.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 20.10.2022					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	64,0	m ²

Cena za nemovitost	5 450 000	Kč	85 156	Kč/m ²
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	4 905 000	Kč	76 640	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt DB 2+1, Brno - Žabovřesky, ul. Klímová, původní zděný bytový dům ve stáří cca 70 roků s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je rekonstruovaný – provedena byla nástavba čtvrtého NP s rekonstrukcí konstrukce střechy, nová krytina střechy, fasáda je zateplená, okna jsou plastová, výměna vnitřních rozvodů ve společných prostorách. Srovnávací byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), kuchyňská linka chybí. Vytápění bytu je ústřední plynové. K bytu o výměře 60,0 m² náleží sklep (8 m²). Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází v lokalitách vyhledávaných pro oblast bydlení, jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Stářím se oba domy významně neliší. Bytový dům se srovnávacím bytem je po rozsáhlejší rekonstrukci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem, který je rekonstruován pouze částečně. Oba byty mají stejnou dispozici, výměrou podlahové plochy se významně neliší. Vnitřní vybavení u srovnávacího bytu je na nižší technické úrovni oproti vybavení bytu oceňovanému. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 5,20 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 85 526 Kč/m² užitné plochy.



4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Tržní hodnota nemovitostí

Použitá metodika ocenění:

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení použity nabídkové ceny z realitního serveru a sjednané ceny z realizovaných prodejů bytů z databáze Asociace znalců a odhadců POSN Brno. Výsledkem hodnocení je tržní hodnota.

4.2. Výsledky analýzy dat

Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukovanych cen	71 090 – 85 780	Kč/m ²	4 905 000 - 5 490 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti				87 170 Kč/m²
V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzením lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji srovnávací hodnotu na 5,30 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 87 170 Kč/m ² započitatelné plochy.				
Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu				
Nemovitost není	pronajata			
Tržní hodnota				
Započitatelná podl. plocha	60,80	m ²	87 170 Kč/m ²	5 300 000 Kč
Tržní hodnota			5 300 000 Kč	
			Pět milionů tři sta tisíc	Kč
Komentář k ceně				
Výše uvedená cena obvyklá je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců.				
Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti				
Kladný vliv - umístění bytového domu ve vyhledávané lokalitě pro oblast bydlení, modernizované vnitřní vybavení bytu, parkovací stání vymezeno na veřejné komunikaci před bytovým domem				
Záporný vliv - dům bez rozsáhlejších rekonstrukcí				
Podmínky platnosti ceny				
Tržní hodnota je platná za předpokladu, že na nemovité věci nebudou váznout reálná věcná břemena, či jiná omezení a bude i nadále zajištěn bezproblémový přístup a příjezd k bytovému domu.				

5. Odůvodnění

Při určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání. Bytové jednotky použité pro srovnání jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, konstrukčního provedení, vybavení, stavebně technického stavu a výměry užité plochy.

Tržní hodnota byla odhadnuta ze srovnávacích hodnot s přihlédnutím na současný vývoj cen nemovitostí na realitním trhu.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel znaleckého posudku požaduje:

stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2519/7, ul. Pešanova 4, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu místního šetření.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2519/7 v bytovém domě čp. 2519, Pešanova 4, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech je odhadnuta:

5 300 000,00 Kč

Slovy: pětmilionůtřistisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda, při stanovení tržní hodnoty bytové jednotky, je založena na úsudku znalce. Uvedená tržní hodnota je odhadovaná částka.

6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro základní obor stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. čís. 3269/2022 znaleckého deníku.

V Brně dne 27.10.2022



otisk znalecké pečete


Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

1. Fotodokumentace
2. Mapa území
3. Informace o jednotce

1 A4
1 A4
1 A4

Fotodokumentace



Pohled z příjezdové komunikace



Pohled z vnitrobloku



Vstup do domu



Kuchyně

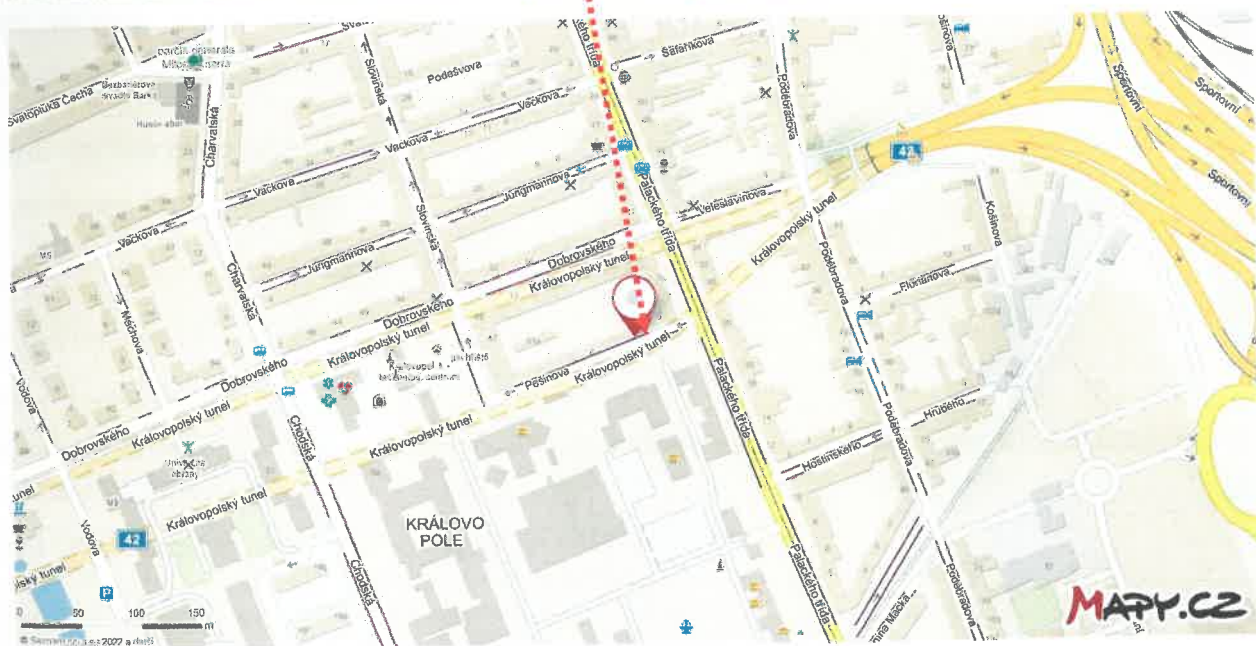
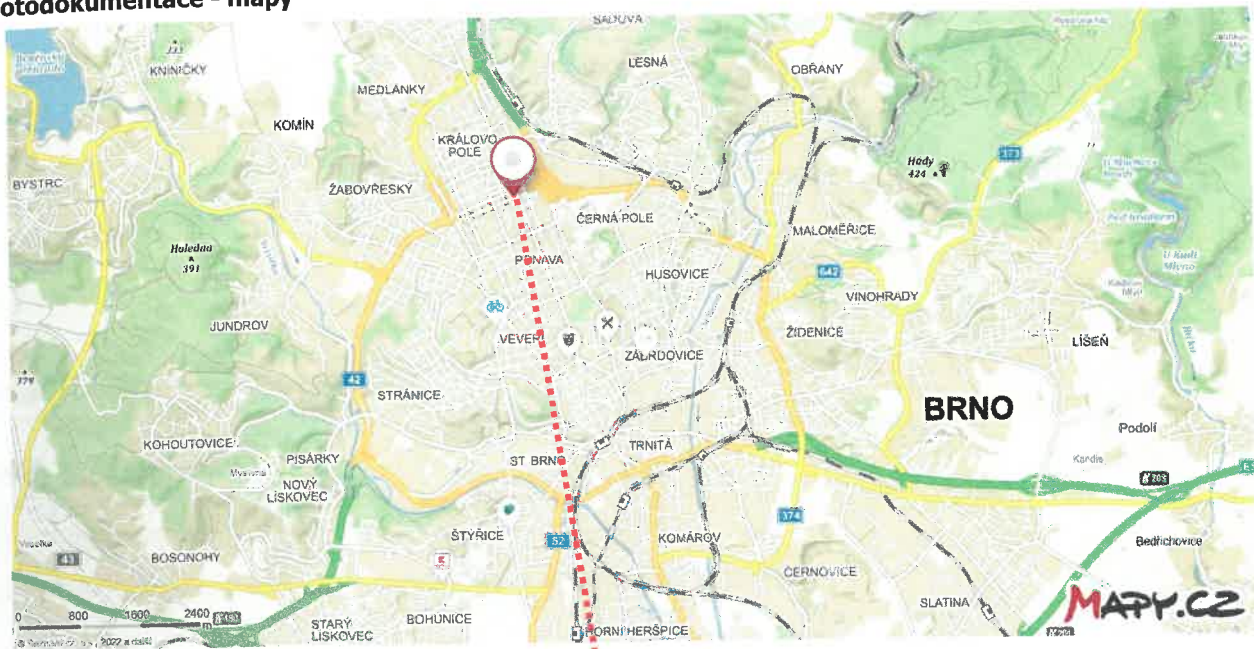


Koupelna



Pokoj

Fotodokumentace - mapy



Informace o jednotce

Číslo jednotky	2519/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	pozemku p. č. 1851 , jehož součástí je stavba č. p. 2519
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	11831
Podíl na společných částech:	631/4881

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 zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.10.2022 11:00.

