

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 1035-199/2022**

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město,
na ulici Vranovská č. or. 12:
pozemku p.č. 1086, jehož součástí je stavba č.p. 309, bytový dům, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Magistrát města Brna, Majetkový odbor
Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

Objednávka číslo: 9632200069

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé jako podklad
pro jednání o majetkové dispozici

Datum místního šetření: 28. července 2021, 27. června 2022

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 27. června 2022 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** aktualizovat posudek č. 738-101/2021 z 31.8.2021

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
v aktuál. znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, v aktuál. znění včetně novely
č. 424/2021 Sb.

Posudek vypracoval: Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
Ing. Tomáš Hudec, jednatel znalecké kanceláře
provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
tel.: 777 747 939, IČO: 255 23 155

Obor/odvětví: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení: 9. srpna 2022

1. Znalecký úkol, použitá metodika ocenění

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 7. června 2022, úkolem podepsaného znalce je provést aktualizaci znaleckého posudku č. 738-101/2021 ze dne 31.8.2021 o obvyklé ceně nemovitých věcí v k.ú. Zábrdovice - pozemku p.č. 1086, jehož součástí je stavba č.p. 309, bytový dům, Vranovská 12, Brno. Nemovité věci jsou oceněny k datu místního šetření, tj. k datu 27. června 2022.

Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v akt. znění)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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.

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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení administrativní (zjištěné) ceny a obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a níže vypočtených cen:

a) Ocenění nákladovým způsobem (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.

b) Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

2. Nález

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 - částečný, ze dne 7.6.2022 pro k.ú. Zábrdovice:

A: Vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 60200 Brno IČO 44992785

B: Nemovitosti: Parcela: **1086** - 301 m² zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **Zábrdovice, č.p. 309**, bydlení,

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1086

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz. příloha posudku.

2.1.2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zábrdovice v měřítku 1:1000.

2.1.3 Jiné

- výkresová dokumentace: Oprava bytového domu v Brně, Vranovská 309/12 – dokumentace pro stavební povolení, zhotovitel Ing. Jiří Mach, Brno, 06/2013
- přehled nákladů na opravu a údržbu domu za r. 2004-2014
- znalecký posudek č. 738-101/2021 vypracoval Ing. T. Hudec dne 31.8.2021

2.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27.6.2022 bez přítomnosti objednatele. Byly zapůjčeny klíče od hlavních dveří, ostatní prostory i byty byly většinou volně přístupné.

2.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb.
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s., 2016, v platném znění (www.azoposn.cz).

2.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

2.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

- Bytový dům č.p. 309 – stavba je součástí pozemku p.č. 1086
- Pozemek p.č. 1086 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 301 m²

Nemovitost se nachází ve městě Brně, v městské části Brno-sever, v katastrálním území Zábrdovice, na ulici Vranovská, číslo orientační 12. Leží asi 1,5 km od centra města. Příjezd k domu je po zpevněné hlavní komunikaci ve vlastnictví České republiky. Ostatní zástavbu v okolí tvoří původní bytové domy, nové bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Dům stojí u frekventované křižovatky Vranovská-Jugoslávská se silným provozem aut a tramvají. V posledních letech dochází v Zábrdovicích k výstavbě nových bytových domů, i tak se jedná o lokalitu s konfliktními skupinami obyvatel.

2.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Satus obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	382 405
Magistrát města:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Všechny stupně
Obchod potravinami :	Kompletní síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je vyšší než nabídka

2.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 1,5 km severovýchodně od středu města
Vzdálenost k hlavnímu nádraží ČD:	Cca 1,5 km
Dopravní podmínky:	U hlavní komunikace
Konfigurace terénu:	Mírně sklonitý k východu, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Původní bytové domy, nové bytové domy, objekty občanské vybavenosti
Parkovací možnosti:	Parkování omezené – ve vedlejších ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, voda, kanalizace, zemní plyn, telefon, kabelová televize

2.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Budova vícebytová netypová, řadová vnitřní, pavlačová
Příslušenství:	Není
Dostupnost jednotlivých podlaží:	1.NP z ulice i ze dvora, všechna nadzemní podlaží po 2-ramenném schodišti. 1.PP po schodišti z chodby v 1.NP.
Možnost dalšího rozšíření:	Není
Technická hodnota:	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu s dlouhodobě zanedbanou údržbou. Vnitřní vybavení bylo již většinou odstraněno nebo poškozeno.
Pozemky k objektu celkem:	301 m ²

2.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není

Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	frekventovaná doprava (auta, tramvaje)

2.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	veřejný vodovod
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	240/400 V
Plyn:	zaveden zemní plyn

3. Posudek – stanovení obvyklé ceny

3.1 Ocenění nákladovým způsobem (věcnou hodnotou)

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. U staveb je použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Věcná hodnota má v posudku pouze informativní charakter.

3.1.1 Bytový dům

3.1.1.1 Popis celkový

Bytový dům se nachází v katastrálním území Zábrdovice, na ulici Vranovská, č. orientační 12. Budova je řadová vnitřní, z větší části podsklepená, má 4 nadzemní podlaží, je zastřešena sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je přibližně obdélníkový. Objekt byl připojen na elektřinu, vodu, kanalizaci a zemní plyn.

Objekt	Bytový dům řadový vnitřní
Půdorys	Přibližně obdélníkový
Podsklepení	Ano
Počet nadzemních podlaží	4
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace proti zemní vlhkosti – již nefunkční
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených, prům. tl. 60 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Omítka vápenná, do ulice zdobená, do dvora hladká
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Ano
Výtah	Chybí

3.1.1.2 Dispozice domu

Uliční fasáda domu je orientovaná k západu. Vstup do domu je z ulice do chodby v pravé části domu, dříve byl průchod i na dvůr, nyní je zazděný. Z chodby v 1.NP je vstup na 2-ramenné schodiště, které je přibližně uprostřed domu. Ve 2.-4.NP jsou kryté pavlače s okny, ze kterých jsou přístupné jednotlivé byty. Na každém podlaží jsou vedle schodiště společná WC. V podzemním podlaží jsou sklepy. Dvůr je malý, oplocený, neudržovaný.

Budova se skládá z těchto částí:

1.PP – sklepy, prádelna, schodiště

1.NP – provozovna, sklady, 1 byt (2+1), chodba, schodiště, 2 společná WC

2.NP – 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

3.NP – 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

4.NP – 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

půdní prostor – neupravený půdní prostor

Přehled užitných ploch v budově:

podlaží	č. jednotky	dispozice	užitná plocha
			m2
1.NP	101	sklady	38,61
1.NP	102	provozovna	30,71
1.NP	1	2+1	42,91
2.NP	2	2+1	42,70
2.NP	3	1+1	34,56
2.NP	4	3+1	61,23
3.NP	5	2+1	42,70
3.NP	6	1+1	34,56
3.NP	7	3+1	61,23
4.NP	8	2+1	43,90
4.NP	9	1+1	34,55
4.NP	10	3+1	61,96
Celkem			529,62

Užitné plochy nebytových jednotek a bytů a dispozice bytů byly převzaty z výkresové dokumentace bytového domu. Číslování bytů je jen pro potřeby posudku, není podle pasportu objektu.

3.1.1.3 Popis bytů

Dům je již vyklizený, bez nájemníků, při místním šetření byly byty volně přístupné.

Vnitřní zařízení bylo již většinou odstraněno nebo poškozeno při neoprávněných vniknutích cizích osob.

Předpokládá se, že byty byly v podprůměrném technickém stavu s podstandardním vybavením. V kuchyních byli kuchyňské linky s keramickými obklady, s plynovými sporáky. V bytech byly dodatečně vestavěny sprchové kouty příp. vany (u vstupu v kuchyních nebo v původní komoře). V 1.-4. NP jsou vždy 2 společná WC na podlaží. Vytápění bylo lokálními plynovými topidly, ohřev vody elektrickými bojler. Dveře jsou dřevěné náplňové nebo hladké, okna dřevěná dvojitá špaletová. Podlahy tvoří vlýsky, PVC nebo keramická dlažba.

3.1.1.4 Stáří a technický stav objektu

Budova je z r. 1906.

Provedené úpravy v posledních letech:

2004 - oprava elektrorozvodů

2014 - oprava střechy, nová krytina, oprava komínů a bleskosvodu

Celkový technický stav:

Celkově je stavba v podprůměrném stavebně-technickém stavu, v letech 2004 – 2014 byly provedeny některé modernizace, statika budovy není narušena. Vnitřní vybavení bytů bylo podstandardní (společná WC na pavlačích, atypicky vestavěné sprchové kouty nebo vany). V 1.PP a 1.NP byla zvýšená vlhkost zdiva z důvodu již nefunkční hydroizolace. Vnější omítka je přestárálá, na několika místech opadaná.

Dům není nyní obývatelný, je však možná jeho celková rekonstrukce a modernizace.

3.1.1.5 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	14,35	12,17	2,45	174,64	427,87
	část 2	3,77	1,81	2,45	6,82	16,72
	Celkem 1.PP				181,46	444,59

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	16,70	12,17	3,90	203,18	792,39
	část 2	15,24	1,81	3,90	27,58	107,58
	Celkem 1.NP				230,76	899,97

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	16,70	12,17	3,40	203,18	690,81
	pavlač	12,75	1,23	3,40	15,68	53,32
	Celkem 2.NP				218,86	744,13

o	3.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	16,70	12,17	3,39	203,18	688,77
	pavlač	12,75	1,23	3,39	15,68	53,16
	Celkem 3.NP				218,86	741,93

o	4.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	16,70	12,17	3,38	203,18	686,74
	pavlač	12,75	1,23	3,10	15,68	48,62
	Celkem 4.NP				218,86	735,36

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,70	12,17		203,18	
- výška půdní nadezdívky			0,20		40,64
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,85		391,12
Celkem zastřešení					431,76

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	181,46	444,59
1. nadzemní podlaží	230,76	899,97
2. nadzemní podlaží	218,86	744,13
3. nadzemní podlaží	218,86	741,93
4. nadzemní podlaží	218,86	735,36
zastřešení		431,76
Celkem	1 068,80	3 997,74

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží					
Podlaží	ZP	podlaží	v		ZP × v
1. podzemní podlaží	181,46	1	2,45		444,58
1. nadzemní podlaží	230,76	1	3,90		899,96
2. nadzemní podlaží	218,86	1	3,40		744,12
3. nadzemní podlaží	218,86	1	3,39		741,94
4. nadzemní podlaží	218,86	1	3,38		739,75
Celkem	1 068,80	5			3 570,35
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	213,76		3,34		

3.1.1.6 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m², prostory nad 400 m³ nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle účelu užití se jedná o **budovu vícebytovou (netypovou) - typ K**.

3.1.1.7 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

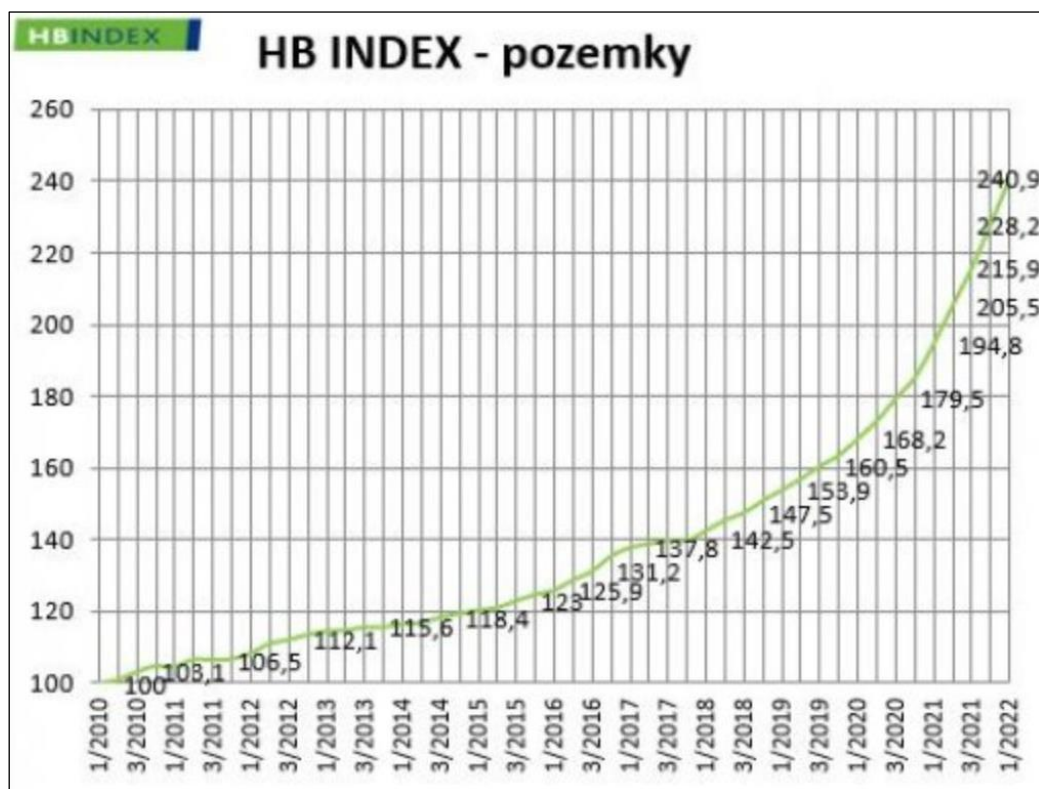
Výpočet ceny - budova		Bytový dům č.p. 309		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)			Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN21		
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m³	2 150,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	3 997,74	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,34	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	213,76	
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné		0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-		0,95088
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-		0,92874
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-		2,318

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné prům tl. 60 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem polospalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	omítka vápenná, do ulice zdobená, do dvora hladká	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	ker. obklady kuchyní a sprchových koutů	P	0,02100	100	0,02100	0,46	0,00966
10	Schody	betonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	hladké nebo dřevěné náplňové	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná dvojité špaletová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	vlýsky, PVC, ker. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	lokální vytápění- plynová topidla	P	0,04700	100	0,04700	0,46	0,02162
16	Elektroinstalace	světelná	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Bleskosvod	ano	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, kuchyní	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	el. bojler (z části chybí)	P	0,02100	100	0,02100	0,46	0,00966
22	Vybavení kuchyní	plynové sporáky (většinou chybí)	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchové kouty nebo vany, 2x WC kombi na pavlačích v každém patře	P	0,03800	100	0,03800	0,46	0,01748
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvody STA	P	0,05600	100	0,05600	0,46	0,02576
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,82482
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,82482
Zákl. cena upravená		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³				4 192,78
Rok odhadu								2022
Rok pořízení								1906
Stáří			S	roků				116
Opotřebení stavby (odborný odhad)			O	%				70,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč				16 761 644,32
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				16 761 644,32
Odpočet na opotřebení stavby		70,00 %	O	Kč				-11 733 151,02
Cena stavby po odpočtu opotřebení				Kč				5 028 493,30
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				5 028 493,30

3.1.2 Pozemky stavební

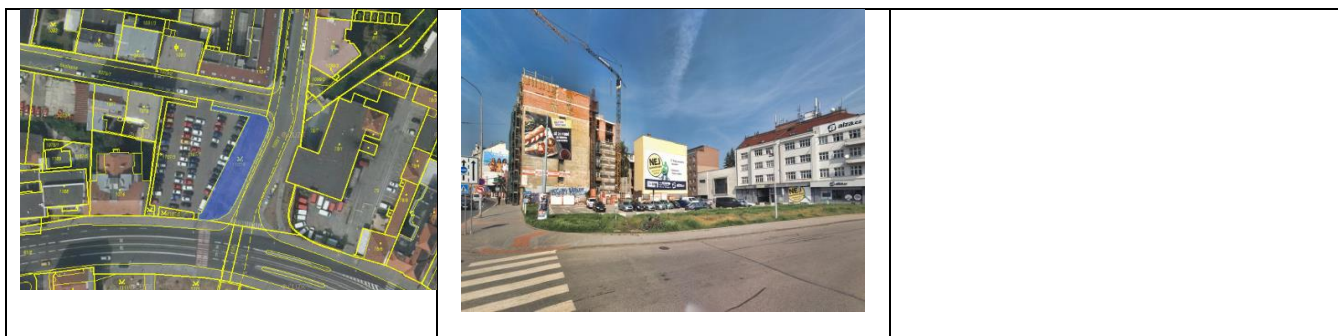
Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno se sjednanými cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí.

Jsou použity porovnávací vzorky z období 06/2019 - 04/2021. U vzorků, které jsou starší více než 6 měsíců, jsou sjednané ceny upraveny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech. K datu stanovení obvyklé ceny byl k dispozici HB index Q1/2022.

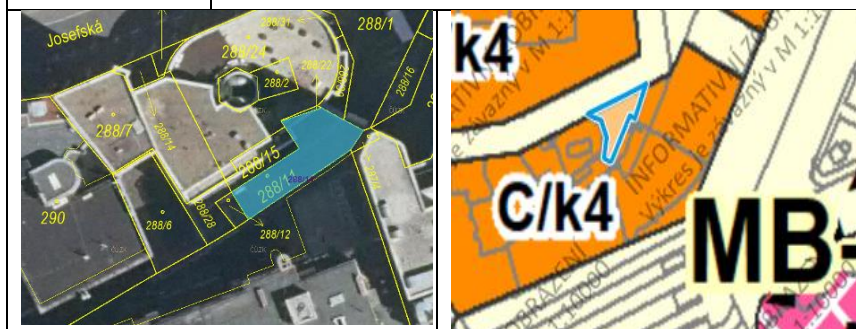


Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky – sjednané ceny:

Lokalita	Brno, k.ú. Trnitá, Křenová x Vlhká						
Popis lokality	U parkoviště na křižovatce ulic Křenová a Vlhká						
Základní popis	Rovinný						
Druh pozemku KN	Ostatní plocha		Územní plán		Hromadné odstavné a parkovací garáže		
Stupeň dokument.	bez		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Kpl.						
Omezení (rizika)	Nejsou						
Kupní cena (Kč)	9 800 000	Výměra (m²)	644	Datum prodeje	01/2020	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	15 217				
Upravená cena HB index	koef. 1,43	Cena za (Kč/m²)	21 760	cena k datu	06/2022		
Poznámka	Koupily Brněnské komunikace pro výstavbu garáží					Zdroj KC	V-954/2020-702



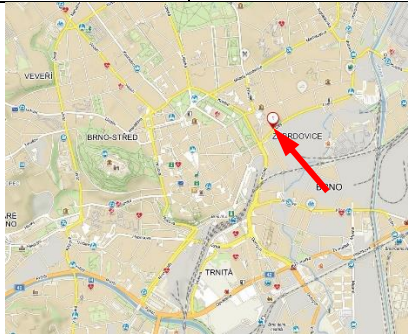
Lokalita	Brno, ul. Josefská						
Popis lokality	Parc.č. 288/1, k.ú. Město Brno						
Základní popis	Rovinatý pozemek pod budovou jiného vlastníka (kupujícího)						
Druh pozemku KN	Zastavěná pl.		Územní plán		C - plocha smíšená obytná		
Stupeň dokument.	-		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Kompletní						
Kupní cena (Kč)	1 725 000	Výměra (m²)	90	Datum prodeje	01/2021	Prodávající	ČR
		Cena za (Kč/m²)	19 167				
Upravená cena HB index	koef. 1,24	Cena za (Kč/m²)	23 767	cena k datu	06/2022		
Poznámka	Bez informací o DPH					Zdroj KC	KS, V-259/2021-702



Lokalita	Brno, k.ú. Trnitá, ul. Trnitá						
Popis lokality	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, u ul. Trnitá, pod katastrálním úřadem Brno-venkov a proti Vaňkovce. V okolí jsou již volné pozemky připravené k budoucí výstavbě.						
Základní popis	Jedná se o několik pozemků. Rovinaté, bez staveb, zarostlé trvalými porosty.						
Druh pozemku KN	ostatní plocha, zahrada		Územní plán		plochy jádrové - smíšené plochy centrálního charakteru		
Stupeň dokument.	není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	možnost napojení na všechny IS						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	83 022 318	Výměra (m²)	4 761	Datum prodeje	07/2019	Prodávající	fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	17 438				
Upravená cena HB index	koef. 1,50	Cena za (Kč/m²)	26 157	cena k datu	06/2022		
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, V-14137/2019-702 Kupní cena: 3 250 000 EUR					Zdroj KC	KN



Lokalita	Brno, k.ú. Zábrdovice, ul. Cejl						
Popis lokality	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, na ul. Cejl, 150 m od ul. Koliště. Jedná se o proluku v řadě bytových domů. Pozemek p.č. 710.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, přibližně obdélníkový tvar, oplocený. Na pozemku není žádná stavba – podle fotomapy již od r. 2015. (v KN i ve smlouvě kupní je uvedena stavba č.p. 482, objekt občanské vybavenosti)						
Druh pozemku KN	Zastavěná plocha a nádvoří	Územní plán		UP: Plocha stavební návrhová – jádrová UP návrh: Plochy změn – smíšené obytné			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	možnost napojení na všechny IS						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	18 150 000	Výměra (m ²)	821	Datum prodeje	04/2021	Prodávající	Právnická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	22 107				
Upravená cena HB index	koef. 1,17	Cena za (Kč/m ²)	25 865	cena k datu	06/2022		
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, kupní smlouva. Cena v kupní smlouvě je včetně DPH 21%				Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení		V-8714/2021-702





Lokalita	Brno-město, k.ú. Zábrdovice, ul. Koliště						
Popis lokality	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, u křižovatky ulic Koliště a Bratislavská. V okolí jsou původní bytové domy, nové polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti.						
Základní popis	Jedná se o 1 pozemek, oplocený, bez staveb.						
Druh pozemku KN	ostatní plocha – manipulační plocha		Územní plán		plochy jádrové - smíšené plochy centrálního charakteru		
Stupeň dokument.	není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	možnost napojení na všechny IS						
Kupní cena (Kč)	10 920 292	Výměra (m²)	585	Datum prodeje	06/2019	Prodávající	právnícká osoba
		Cena za (Kč/m²)	18 667				
Upravená cena HB index	koef. 1,54	Cena za (Kč/m²)	28 747	cena k datu	06/2022		

Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, kupní smlouva	Zdroj KC	KN V-12232/2019-702
			

Sjednané ceny stavebních pozemků se v obdobných lokalitách ve městě Brně, v k.ú. Zábřovice pohybují v rozmezí 21 760 – 28 747 Kč/m² (sjednané ceny z r. 2019-2021 upravené na cenovou úroveň k 06/2022).

Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění a konfiguraci, stanovuji cenu **22 000 Kč/m²**. Na cenu má pozitivní vliv umístění pozemku asi 1,5 km od centra města. V okolí už probíhá výstavba nových bytových domů, i tak se ale jedná o lokalitu s konfliktními skupinami obyvatel. Negativní vliv má poloha u frekventované křižovatky.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
1086	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod budovou a dvorem	301	22 000,00	6 622 000,00
Celkem parcely					6 622 000, 00

3.1.3 Rekapitulace ocenění věcnou hodnotou

Objekt	Cena současný stav (Kč)
Bytový dům č.p. 309	5 028 493,30
<i>Stavby celkem</i>	5 028 493,30
<i>Pozemky :</i>	
1086	6 622 000,00
<i>Pozemky celkem</i>	6 622 000,00
Celkem	11 650 493,30
Celkem po zaokrouhlení	11 650 490,00

3.2 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu majetku stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením stanovena cena průměrná.

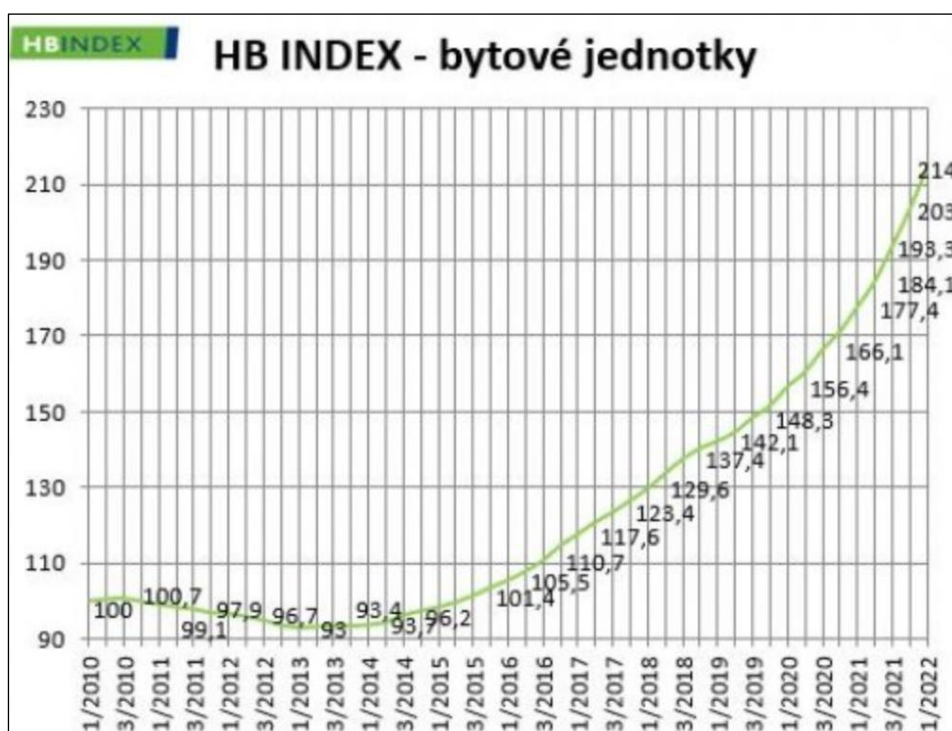
3.2.1 Ocenění porovnávacím způsobem - byty

V tomto případě je porovnávací metoda provedena jako porovnání se sjednanými cenami bytových jednotek v osobním vlastnictví, stanovení ceny za 1m² podlahové plochy bytů a následně stanovení porovnávací ceny celého domu jako součet cen všech bytů a nebytových prostor.

V porovnání se uvažuje stavebně technický stav bytů před vyklizením. Dále je provedeno **snížení ceny o 15 %**, které zohledňuje náklady nutné na vyklizení zbylého zdemolovaného vybavení.

Dále je provedeno **snížení porovnávací ceny o 5 %** z důvodu prodeje bytového domu jako celku, nikoliv po jednotkách. V případě prodeje po jednotkách by byly nezbytné další výdaje spojené s těmito činnostmi: vyhotovení pasportu domu, Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a zajištění vkladu do katastru nemovitostí a právní činnost spojená s prodejem jednotlivých jednotek.

Jsou použity porovnávací vzorky – 3 ceny z realitní inzerce s doplněnou informací o sjednané ceně z kupní smlouvy (z www.inem.cz) a 5 sjednaných cen z vlastní databáze. Vzorky jsou z období 08/2021 - 02/2022. U vzorků, které jsou starší více než 6 měsíců, jsou sjednané ceny upraveny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech. K datu stanovení tržní hodnoty byl k dispozici HB index Q1/2022.



Porovnáváné vzorky – sjednané ceny (realitní inzerce s kupními smlouvami):

Prodej, Byt, 76 m², Bratislavská č.p. 219/34, Brno, okres Brno-město

Cena: KS 6 790 000 Kč / 89 342,11 Kč/m²



Lokalita	Bratislavská č.p. 219/34, Brno, okres Brno-město
Cena dle KS	6 790 000 Kč
Datum podpisu KS	21.02.2022
Číslo řízení	V-3776/2022-702
Vlastnictví	Osobní
Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	76 m ²
Užitná plocha	76 m ²
Dispozice	3+kk
Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod

Byt 3+kk v Brně na rohu ulic Bratislavská a Körnerova. Tato lokalita je s výhledem do budoucna považována za velice zajímavou a lukrativní městskou část blízkého centra města. Bytový dům, který je cca z roku 1938 se nachází v blízkosti divadla Radost a v minulosti prošel částečnou rekonstrukcí (okna, rozvody, střecha,..) a v plánu jsou další opravy (sklepy, fasáda). Samotný cihlový byt se nachází ve 2.NP tohoto domu. V roce 2018 byla provedena celková rekonstrukce celého bytu včetně rozvodů elektřiny v mědi, odpadů, podlah, dveří, stěn, sociálního zařízení a mnohé další. Vytápění bytu zajišťuje kotel na elektřinu, ohřev vody elektrický bojler. K bytu náleží sklepní koje v 1.PP, kde je také možnost využívat společný opravený prostor na uložení kol a kočárů.

Prodej, Byt, 50 m², Špitálka č.p. 547/5a, Brno, okres Brno-město

Cena: KS 4 400 000 Kč / 88 000,00 Kč/m²



Lokalita	Špitálka č.p. 547/5a, Brno, okres Brno-město
Cena dle KS	4 400 000 Kč
Datum podpisu KS	10.08.2021

Číslo řízení	V-19433/2021-702
Vlastnictví	Osobní
Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	50 m ²
Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout skvělou investiční příležitost, a to byt ke koupi o celkové velikosti 50 m², umístěný ve 2.NP cihlového bytového domu s výtahem, rozdělený na dvě samostatné garsonky (původně 1+1) spojené společnou chodbou (viz. fotogalerie). V každé z nich je kuchyňský kout, koupelna s WC a v té menší také balkon (2,2 m²). V celém bytě jsou plastová okna orientována do vnitrobloku, PVC podlaha, keramická dlažba a také plynový kotel značky BAXI, umístěný v koupelně větší garsonky, který zabezpečuje veškeré vytápění a ohřev vody v celém bytě (pro obě jednotky). V bytě je nová elektroinstalace, rozvody vody a odpadu jsou v plastu. K bytu také náleží sklep o celkové velikosti 4 m². Parkovat lze hned před domem (zóna C).

Prodej, Byt, 74 m², Mlýnská č.p. 3/67, Brno, okres Brno-město

Cena: KS 6 321 430 Kč / 85 424,73 Kč/m²



Lokalita	Mlýnská č.p. 3/67, Brno, okres Brno-město
Cena dle KS	6 321 430 Kč
Datum podpisu KS	01.12.2021
Číslo řízení	V-29162/2021-702
Vlastnictví	Osobní
Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci
Užitná plocha	74 m ²
Dispozice	3+1

Nabízíme k prodeji krásný půdní byt 3+1 v osobním vlastnictví v centru Brna na ulici Mlýnská. Byt má 73,55 m² a nachází se ve 4. patře bytového domu. Odhlučňená dvoukomorová okna zaručují klid v bytě. Pokoje jsou neprůchozí, ideální pro rodinu, nebo k využití na pronájem pro studenty. V jednom z pokojů je vstup do půdního prostoru, který je přes celý byt a dá se využít ke skladování. Byt je po rekonstrukci, dominantou je bio krb v obývacím pokoji a dřevěné trámy vedené celým bytovým prostorem. Kuchyň je prostorná, včetně ledničky, myčky, sklokeramické desky a horkovzdušné trouby. Přímo z kuchyně je

krásný výhled na Petrov a Špilberk. Dům je postaven v blízkosti cyklostezky vedoucí podél nedaleké řeky Svitavy. Velkou výhodou bytu je umístění přímo v Centru města. Hned za domem je obchod Lidl a Billa. Do 10-ti minut pěší chůze jste ve Vaňkovce, na vlakovém i autobusovém nádraží. Do 5-ti minut pěší chůze máte na dosah několik zastávek městské hromadné dopravy. Parkování je bezproblémové na přilehlém parkovišti, nebo v blízkém okolí domu.

Porovnávání vzorky – sjednané ceny:

Lokalita	Brno-Zábřovice, okr. Brno-město, ul. Koliště 25							
Typ	1+kk	Konstrukce	cihla	Podlaží	2/3	Výtah	ne	
Tech. stav	1900 původní bytový dům, v roce 2020-21 kompletní revitalizace a rekonstrukce domy i bytu							
Vybavení	dobrý stav, moderní vybavení v dnešním standardu, dřevěná dvojitá okna, vinyl a dlažba, vytápění a ohřev TUV centrální z plynové kotelny v domě, sklokeramická deska, zděné jádro							
Podl. plocha (m²)	Byt	28,33	navíc sklep (m²)	2,91	navíc Pl.B/L/T (m²)		0,0	
Kupní cena (Kč)	2 566 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)		90 575		Datum prodeje		11/2021
Poznámka						Zdroj KC	Katastr nem., KS	
						číslo řízení	probíhá řízení, vklad	







Lokalita	Okr. Brno-město, Husovice, ul. Nováčkova						
Typ	2+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	3/3	Výtah	Ne
Tech. stav	Bytový dům po částečné rekonstrukci – oprava fasády, nová střecha, klemp. konstrukce, renovace oken.						
Vybavení	Bytová jednotka se nachází ve 3.NP bytové domu. Dispozice jednotky je 2+1. V jednotce proběhla rekonstrukce hyg. zázemí a vytápění, cca před 20 lety. Kuchyňská linka v jednotce chybí. Podlahy – dřevěná prkna v ob. místnostech, v hyg. zázemí ker. dlažba. V byt. jednotce je umístěn kotel. <u>Dispozice jednotky</u> 2+1:zádveří, 2x pokoj, kuchyň, koupelna s WC Na stejném podlaží, ale mimo byt. jednotku je umístěna komora náležející k byt. jednotce. <u>Orientace obytných místností vůči světovým stranám:</u> SV K bytové jednotce náleží podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 4000/36640.						
Podl. plocha (m²)	Byt	38,60	navíc sklep (m²)	1,30	navíc Pl.B/L/T (m²)		0
Kupní cena (Kč)	3 277 500	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)		84 909	Datum prodeje		08/2021
Poznámka	Vstup do bytového domu je přes vrata. Parkování je problémové – menší dvůr. Není možné parkovat na veřejné komunikaci. Chybí kuchyňská linka.				Zdroj KC	Návrh KS	
					číslo řízení		



Lokalita	Brno-město, Brno, Černá Pole, ul. Drobného 5 (byt č. 1836/12)						
Typ	2+1	Konstrukce	Zděná (nezateplená)	Podlaží	4/5	Výtah	Ne
Tech. stav	Původní stáří budovy – z r. 1896. Bytový dům prošel částečnou modernizací v 90. letech min. století. Bytová jednotka byla v roce 2015 rovněž částečně modernizována - koupelna s WC, kuchyně, rozvody instalací (voda, odpady, elektro), ohřívač vody, omítky, v minulosti rovněž proběhla výměna oken, svislé rozvody instalací - stupačky. Byt je standardně udržován, stav je velmi dobrý. Rovněž budova je v udržovaném stavu.						
Vybavení	Stěny koupelny s WC a části kuchyně jsou obloženy keramickými obklady. Vnitřní dveře jsou hladké, ocelové zárubně. Okna jsou plastová zasklená dvojskly. Podlahy v pokojích jsou z PVC, v koupelně je keramická dlažba. Vytápění bytu je lokální, plynovými kamny WAW. Ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem. Do bytu je zaveden domácí telefon. Kuchyně – stolový plynový sporák.						
Podl. plocha (m²)	Byt	76,06	navíc sklep (m²)	6,00	navíc Pl.B/L/T (m²)	0,00	
Kupní cena (Kč)	6 000 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)		78 885		Datum prodeje	11/2021
Poznámka						Zdroj KC	Návrh KS (11/2021)
						číslo řízení	-
							

Lokalita	Brno, katastrální území Zábřovice, ulice Tkalcovská, BJ číslo 351/9						
Typ	2 + kk	Konstrukce	zděná	Podlaží	2/6	Výtah	Ano
Tech. stav	Původně se jednalo o tkalcovnu postavenou v roce 1910. V roce 2011 byla provedena kompletní rekonstrukce a nástavba objektu, z původního objektu zůstaly pouze obvodové stěny a stropní konstrukce. Všechny další konstrukce a vybavení byly provedeny nově. Stav bytového domu byl velmi dobrý. Stav bytové jednotky byl rovněž velmi dobrý.						
Vybavení	Standardní: dálkové vytápění s nástěnnými otopnými tělesy, ohřev TUV: elektrický zásobníkový ohřívač, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře foliované do obložkových zárubní, vstupní dřevěné protipožární; povrchy podlah: PVC, keramická dlažba (koupelna s WC); vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, smaltovaná vana, kombi WC; vybavení kuchyně: kuchyňská linka, přenosný elektrický vařič, digestoř, mikrovlnná trouba; další vybavení: domácí telefon, datové rozvody, vestavěné skříně v předsíni, odsávání koupelny s WC.						
Podl. plocha (m²)	Byt	46,41	navíc sklep (m²)	0,00	navíc Pl.B/L/T (m²)		0,00
Kupní cena (Kč)	4 590 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)		98 901	Datum prodeje		09/2021

Lokalita	Brno-Zábrdovice, okr. Brno-město, ul. Francouzská 922/59a						
Typ	2+kk	Konstrukce	cihla	Podlaží	1/3	Výtah	ne
Tech. stav	1920 původní bytový dům (dvorní trakt), v roce 2000 kompletní revitalizace bytového domu, celková rekonstrukce bytu v roce 2021						
Vybavení	dobrý stav, moderní vybavení v dnešním standardu, plastová, plovoucí a dlažba, vytápění a ohřev TUV z vlastního plynového kotle v bytě, sklokeramická deska, zděné jádro, sprcha, umyvadlo, splachovací WC, ostatní standard.						
Podl. plocha (m²)	Byt	50,75	navíc sklep (m²)	0,00	navíc Pl.B/L/T (m²)		0,0
Kupní cena (Kč)	4 935 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)		97 241	Datum prodeje		12/2021
Poznámka					Zdroj KC	Katastr nem., KS	
					číslo řízení	V-31051/2021-702	





Stanovení porovnávací ceny bytů

Porovnáním je stanovena **jednotková cena za 1 m²** podlahové plochy bytu o průměrné velikosti (46 m²), s průměrným stavem vybavení.

Jednotková cena **většího bytu** je stanovena z ceny průměrného bytu násobené koef. 0,95.

Jednotková cena **skladů v 1.NP** je stanovena odborným odhadem.

Standardní vybavení bytů v domě:

Dispozice bytu: 2+1

Podlahová plocha bytu: 46 m² (průměrná)

Vybavení bytu:

okna: dřevěná dvojitá špaletová

dveře: hladké nebo dřevěné náplňové (původní)

podlahy: dřevěné vlýsky, PVC, keramická dlažba

vytápění: lokální vytápění - plynová topidla

ohřev vody: el. bojler

vybavení kuchyně: plynový sporák, kuchyňská linka

hygienické vybavení: umyvadlo, sprchový kout nebo vana, WC společné na pavlači

obklady: keramické obklady v kuchyni, ve sprch. koutu

ostatní: rozvody STA

Porovnávací cena - byty - tab. 1				
Č.	Lokalita - Brno	Výměra (m ²)	Podlaží	Popis
Oceň. objekt	Zábrdovice, Vranovská 12	46,00	2	Byt 2+1. Pavlačový dům r. 1906, 2004- rozvody elektro, 2014- oprava střechy. Bez zásadních úprav, velmi zanedbaná údržba, WC společná na pavlačích. Nyní vyklizený, zbývající vybavení poškozeno. Byt - uvažuje se průměrný stav vybavení. Topení- plynová topidla. Ohřev- el. bojler. U bytu větší sklep, bez balkonu.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Zábrdovice, Bratislavská	76,00	2	Byt 3+kk, z r. 1938, částeč. revit.- okna, rozvody, střecha. Byt- 2018 celk. modernizace: koupelna, WC závěs., KL, lamino, ker. dlažba, etáž. vytápění - el. kotel, el. bojler. Velmi dobrý stav. Sklep. Prodej 02/2022.
2	Zábrdovice, Špitálka	50,00	2	Byt 1+1, dům r. 1920. Byt - č. modernizace: 2x koupelna+ WC, 2x malá kuchyň, plast. okna, podlahy PVC, dlažba, ÚT + ohřev plyn. kotel. Velmi dobrý stav. Sklep, balkon. Prodej 08/2021.
3	Trnitá, Mlýnská	73,55	5	Byt 3+1, dům r. 1930, revitalizace. Byt v podkroví - celk. modernizace: koupelna, WC, kuchyň, plast. okna, podlahy lamino, dlažba, ÚT. Velmi dobrý stav. Sklad (v půdním prostoru). Prodej 12/2021.
4	Zábrdovice, Koliště	28,33	2	Byt 1+kk, dům r. 1900, 2021 celk. modernizace. Byt - celk. modernizace 2021: koupelna, WC, kuchyň, dřev. okna, podlahy vinyl, dlažba. Velmi dobrý stav. Sklep. Prodej 11/2021.
5	Husovice, Nováčkova	38,60	3	Byt 2+1, dům r. 1930, dobrý stav- oprava fasády, nová střecha. Byt: okna repas., podlahy prkna a dlažby, ÚT plyn. kotel. Starší vybavení, chybí KL. Průměrný stav. Sklep. Prodej 12/2021.
6	Černá Pole, Drobného	76,06	4	Byt 2+1, dům r. 1896, revitalizace. Byt - celk. modernizace 2015: koupelna, WC, kuchyň, plast. okna, podlahy PVC, dlažba. vytápění WAW, el. bojler. Velmi dobrý stav. Sklep. Prodej 11/2021.
7	Zábrdovice, Tkalcovská	46,41	2	Byt 2+kk, z r. 1910, 2011 celk. rekonstr. a nástavba. Byt - z r. 2011- okna plast., koupelna, WC, el. bojler, PVC, ker. dlažba. ÚT dálkové, el. bojler. Velmi dobrý stav. Bez sklepa, balkonu. Prodej 09/2021.

8	Zábrdovice, Francouzská	50,75	1	Byt 2+kk, z r. 1920, 2000 celk. rekonstr. Byt - celk. moderniz. r. 2021- okna plast., KL sklokeramická deska, koupelna, WC závěs., el. bojler, lamino, ker. dlažba. etáž. topení a ohřev - plyn. kotel. Velmi dobrý stav. Bez sklepa, balkonu. Prodej 12/2021.
---	----------------------------	-------	---	--

Porovnávací cena - byty - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce HB index	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 sklep, balkon	K4 stav a vybavení bytu	K5 tech. stav domu	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	6 790 000	1,00	6 790 000	1,01	1,65	1,00	1,25	1,20	1,00	2,50	2 716 000
2	4 400 000	1,11	4 884 000	1,00	1,09	1,01	1,23	1,20	1,00	1,62	3 014 815
3	6 321 430	1,05	6 637 502	1,02	1,60	1,03	1,25	1,23	1,00	2,58	2 572 675
4	2 566 000	1,05	2 694 300	1,00	0,62	1,00	1,30	1,30	1,00	1,05	2 566 000
5	3 277 500	1,11	3 638 025	1,02	0,84	1,00	1,20	1,25	1,00	1,29	2 820 174
6	6 000 000	1,05	6 300 000	1,10	1,65	1,00	1,25	1,23	1,00	2,79	2 258 065
7	4 590 000	1,11	5 094 900	1,02	1,01	0,98	1,23	1,30	1,00	1,61	3 164 534
8	4 935 000	1,05	5 181 750	1,02	1,10	0,98	1,30	1,20	1,00	1,72	3 012 645
Celkem průměr										Kč	2 765 614
Cena jednotková - průměrný byt (46 m ²)										Kč/m ²	60 122
Cena jednotková - průměrný byt (46 m²) - zaokrouhleno										Kč/m²	60 000
Cena jednotková - větší byt (x koef. 0,95)										Kč/m²	57 000
Cena jednotková – sklady v 1.NP (stanoveno odborným odhadem)										Kč/m²	30 000

Porovnávací ceny bytů

podlaží	č. jednotky	dispozice	užitná plocha	cena	cena
			m ²	Kč/ m ²	Kč
1.NP	101	sklady	38,61	30 000	1 158 300
1.NP	102	provozovna	30,71	30 000	921 300
1.NP	1	2+1	42,91	60 000	2 574 600
2.NP	2	2+1	42,70	60 000	2 562 000
2.NP	3	1+1	34,56	60 000	2 073 600
2.NP	4	3+1	61,23	57 000	3 490 110
3.NP	5	2+1	42,70	60 000	2 562 000
3.NP	6	1+1	34,56	60 000	2 073 600
3.NP	7	3+1	61,23	57 000	3 490 110
4.NP	8	2+1	43,90	60 000	2 634 000
4.NP	9	1+1	34,55	60 000	2 073 000
4.NP	10	3+1	61,96	57 000	3 531 720
Celkem			529,62		29 144 340
Snížení ceny při prodeji nemovitosti jako celku (nikoliv po jednotkách) (5% z porovnávací ceny - zaokrouhleno)					-1 457 000
Snížení - náklady na vyklizení zdemolovaného vybavení (15 % z porovnávací ceny - zaokrouhleno)					-4 372 000
Porovnávací cena celkem - zaokrouhleno					23 315 000

4. Odůvodnění ocenění a rekapitulace

Na výslednou cenu mají vliv pozitiva a negativa nemovitosti:

Pozitiva:

- Lokalita se nachází v blízkosti centra města, v městské části Brno–střed
- V posledních letech dochází v Zábrdovicích k výstavbě nových bytových domů

Negativa:

- Budova je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s dlouhodobě zanedbanou údržbou. Vnitřní vybavení bylo již většinou odstraněno nebo poškozeno.
- V původních bytových domech v okolí se vyskytují konfliktní skupiny obyvatel.

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. Protože nebyl k dispozici dostatečný počet sjednaných cen obdobných bytových domů, byla cena stanovena na základě porovnání sjednaných cen bytových jednotek (s následnou úpravou ceny při prodeji domu jako celku), jedná se tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. o **tržní hodnotu**.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) má rozhodující význam cena stanovená porovnávacím způsobem, věcná hodnota má zejména informativní charakter. Tržní hodnota je stanovena zaokrouhlením ceny porovnávací.

Ceny uvedené ve znaleckém posudku jsou včetně DPH.

Rekapitulace ocenění

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	11 650 490 Kč
Porovnávací cena	23 315 000 Kč
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce	23 300 000 Kč

slovy: dvacet tři milionů tři sta tisíc korun českých

5. Závěr

Úkolem podepsaného znalce je provést aktualizaci znaleckého posudku č. 738-101/2021 ze dne 31.8.2021 o obvyklé ceně nemovitých věcí v k.ú. Zábrdovice - pozemku p.č. 1086, jehož součástí je stavba č.p. 309, bytový dům, Vranovská 12, Brno. Nemovité věci jsou oceněny k datu místního šetření, tj. k datu 27. června 2022.

Ceny uvedené ve znaleckém posudku jsou včetně DPH.

TRŽNÍ HODNOTA 23 300 000 Kč

slovy: dvacet tři milionů tři sta tisíc korun českých

V Brně dne 9. srpna 2022

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1035-199/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

V Brně dne 9. srpna 2022

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh:

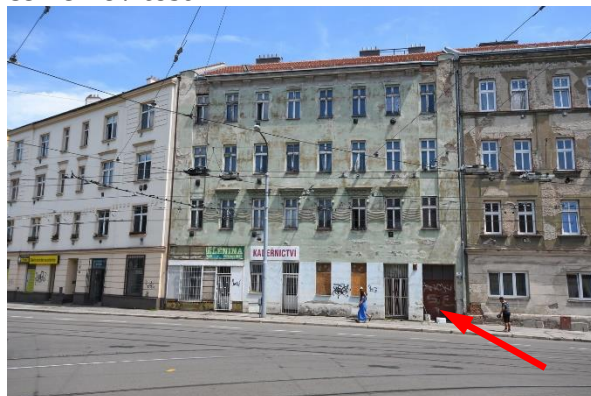
Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 - částečný

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



pohled z ulice



1.NP



1.NP – vstupní chodba



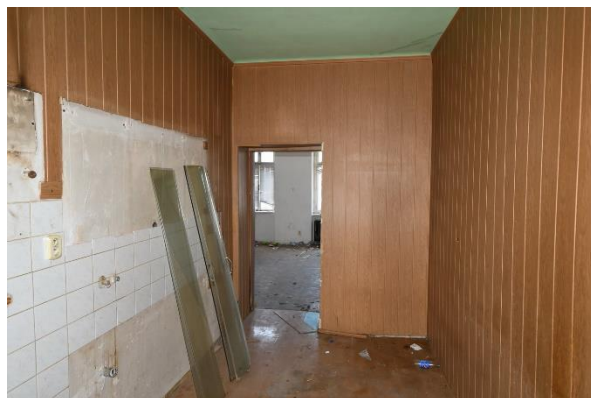
schodiště v 1.NP



společné WC na pavlači



půdní prostor

Fotodokumentace nemovitosti – byty a chodby

Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 – částečný

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2022 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1086	301	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 309, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1086				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:173/1993

Z-3400173/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.06.2022 09:16:11

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zábrdovice



Mapa oblasti

