

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3252 – 26/2022

Předmět ocenění:

- A. Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 2680/3 v bytovém domě čp. 2680, Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech a pozemku
- B. Stanovení ceny spoluvlastnického podílu na pozemcích parc. č. 3717/1, 3719, 3721 a 3722, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město

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 jednací: neuvedeno

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 1.6.2022

V Brně dne 8.6.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

- A. Určete obvyklou cenu nemovité věci – bytové jednotky č. 2680/3 v bytovém domě čp. 2680, Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech a pozemku
- B. Určete cenu spoluvlastnického podílu na pozemcích parc. č. 3717/1, 3719, 3721 a 3722, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město

Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Bytová jednotka v současné době není využívána a lze ji užívat bez závad v souladu s jejím určením,

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 2.1. Informace o jednotce, LV 5966, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 4.6.2022
Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
č. jednotky:
2680/3, podíl na společných částech 460/10699
Budova, Královo Pole č.p. 2680, LV 3477, na parc. č. 5318
- 2.2. Informace o stavbě, LV 3485, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 5.2.2022
Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
Stavba:
Budova, Královo Pole č.p. 1910, 1911, 1912 a 2517, LV 3485, na parc. č. 3717/1, 3719, 3721, 3722
- 2.3. Objednávka č. 0110/2022/2500, vystavená Úřadem městské části Brno – Královo Pole
- 2.4. Pasport prostoru, poskytnutý Úřadem městské části Brno – Královo Pole
- 2.5. Kopie katastrální mapy
- 2.6. Výsledky místního šetření ze dne 1.6.2022 za účasti znalce

2.7. 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.**

2.8. 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. 488/2020 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 oblíby.

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. 488/2020 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

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 realizované prodeje z databáze znalce, databází Asociace znalců a odhadců Brno PS Morava a nabídkové ceny

srovnatelných bytových jednotek z realitního serveru sreality.cz. Výsledkem je odhad tržní hodnoty.

Při stanovení ceny podílu na pozemcích pod bytovým domem ul. Purkyňova 1,3,5,7, k.ú. Královo Pole byla použita náhradní metodika, a to procentem z ceny stavby a pozemku. Šetřením nebyly dohledány ceny za prodeje podílů na pozemcích, na realitním trhu se samostatně podíly na pozemcích neobchodují.

Místní šetření bylo provedeno dne 1.6.2022 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 zjištěny údaje o stáří domu a o provedených rekonstrukcích domu i jednotky.

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

Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 2680/3, LV č. 5966, s podílem na společných částech domu a pozemku 460/10699, budova zapsána na LV č. 3477, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích:
pozemek parc. č. 5318, LV č. 3477

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Statutární město	BRNO	Počet obyvatel	379527
Kat. území	Královo Pole	Ulice	Skácelova 41	č.p.	2680
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 Svatce a Svitavě 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, ve vnitrobloku při ulici Skácelova. Ulice Skácelova je hlavní dopravní komunikací mezi městskými částmi Královo Pole a Žabovřesky. Jedná se o centrální část Královo Pole s původní udržovanou zástavbou bytových a rodinných domů. V této části Královo Pole je soustředěna základní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, gymnázium, Úřad městské části a poměrně velká četnost malých obchodů. Zastávka MHD je od bytového domu vzdálena cca 100 m. Brno - Královo Pole patří do lokalit vyhledávaných pro oblast bydlení, poptávka po bytech oceňovaného typu je v souladu s nabídkou. Nemovitosti oceňovaného typu jsou dobře prodejné. 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 1+1 ve zděném bytovém domě s celkovými pěti nadzemními podlažími a částečně vestavěným podkrovím. Zastřešen je sedlovou střechou. Bytový dům je situován v řadové zástavbě původních bytových domů situovaných kolmo k ulici Skácelova. Spolu se sousedními navazujícími bytovými domy tvoří otevřený vnitroblok s parkovacími plochami a zelení. Přístup k domu je z veřejné komunikace - ulice Vodova na pozemku parc. č. 3148/2 a navazující komunikace ve vnitrobloku na pozemku parc. č. 3376/1 ve vlastnictví statutárního města Brna. Prostorný vnitroblok poskytuje dostatek parkovacích míst pro vlastníky bytů. Pozemek pod bytovým domem parc. č. 5318 náleží v podílech vlastníkům bytů. Nejbližší okolí tvoří bytové domy stejného objemového a konstrukčního řešení a rodinné domy s navazujícími zahradami. V prvním podzemním podlaží bytového domu jsou umístěny sklepní a společné prostory. V nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předstí, koupelnu s WC, kuchyň, pokoj a spíž. Vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu, vytápění je etážové plynovým kotlem. K bytu o výměře 43,00 m² náleží sklepní prostor 6,30 m² a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši Id. 460/10699. Oceňovaný byt je volný neobsazený. Stáří domu je 90 roků. Dům je částečně modernizovaný – provedena byla výměna oken za okna plastová, výměna stoupačích potrubí (voda, plyn, kanalizace), modernizace sklepních prostorů, výměna vstupních dveří. V domě není výtah. V oceňovaném bytě je novější rozvod topení s deskovými radiátory a plynovým kotlem. Modernizovaný je rozvod elektro. Technické závady ovlivňující životnost stavby nebyly při místním šetření zjištěny.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přímo z veřejné komunikace ve vnitrobloku parc. č. 3376/1, a navazující ulice Vodova na pozemku parc. č. 3148/2 ve vlastnictví statutárního města Brna.

Přístupová komunikace

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

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	východ, západ
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná	Volná bez využití
--	-------------------

Technický stav

Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	90
Technický stav jednotky	průměrný	Opotřebením odhadem %	70

Minulé rekonstrukce

Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Okna	plastová okna		2010

Vnitřní rozvody v domě	Voda, plyn, kanalizace	2012
Sklepní prostory v domě		2012
Vchodové dveře		2016

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)

Výměra	46.15 m ²	Cena	35 000 Kč/m ²	Cena celkem	1 615 250 Kč
--------	----------------------	------	--------------------------	-------------	---------------------

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 40 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trémové s podhledem, 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	
vana, umyvadlo, WC		kuchyňská linka, sporák plynový	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny		Ano	
Počet samostatných WC	0		

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP bytu - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyně	16.40 m ²	1.0	12.04 m ²
předstíh	4.20 m ²	1.0	4.16 m ²
pokoj	17.20 m ²	1.0	13.59 m ²
koupelna s WC	4.20 m ²	1.0	3.85 m ²
spíž	1.00 m ²	1.0	0.49 m ²
sklep	6.30 m ²	0.5	3.15 m ²
Součet ploch za podlaží	49.30 m²		46.15 m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 23.5.2022				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1
velikost bytu	2 + kk	Výtah	Ne	Podlahová plocha	48,0 m ²
Cena za nemovitost		4 100 000 Kč		85 416 Kč/m ²	
Redukce ceny		10 %			
Redukovaná cena		3 690 000 Kč		76 875 Kč/m²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt družstevní 2+kk, ul. Palackého tř., Královo Pole, zděný bytový dům zastřešený sedlovou střechou, situován je v řadové zástavbě původních bytových domů v nároží ulic Palackého tř. - Jungmannova. Přístup k domu je přímo z veřejné komunikace. Dům má tři nadzemních podlaží. V podzemním podlažím jsou umístěny sklepní prostory, v nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Srovnávací byt je situován ve druhém nadzemním podlaží. Dispozičně je členěn na kuchyňský kout, vstupní chodbu, koupelnu s WC a obývací pokoj. Dům je nezateplený s plastovými a dřevěnými dvojitými okny, provedena byla výměna vnitřních rozvodů. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu, vytápění plynovými přímotopy, podlahy s parketami a dlažbou. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo a WC. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, stářím se významně neliší. Umístěny jsou ve stejné lokalitě (Královo Pole). Využívána je stejná občanská vybavenost. Rekonstrukce u obou bytových domů byly provedeny přibližně ve stejném rozsahu. Vnitřní vybavení obou bytů je na úrovni nižšího standardu. Dispoziční uspořádání u oceňovaného bytu je výhodnější oproti bytu srovnávacímu, který má kuchyňskou linku umístěnou ve vstupní chodbě. Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,0 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 86 670 Kč/m² započítatelné plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodeje spolupracujících odhad, datum prodeje 04/2021				
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	50.73 m ²
Cena za nemovitost			4 160 000 Kč	82 003 Kč/m ²	
Redukce ceny			0 %		
Redukovaná cena			4 160 000 Kč	82 003 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno – Královo Pole, ul. Berkova, zděný bytový dům s celkovými čtyřmi nadzemními podlažními z roku 1940. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. V průběhu užívání byla prováděna pouze běžná údržba, v 08/2020 byla zahájena nástavba 5.NP bytového domu. Stav bytového domu je průměrný. Stav bytové jednotky je velmi dobrý. Přibližně v roce 2014 byly v bytě provedeny následující úpravy: kompletně etážové plynové vytápění (plynový kotel, rozvody, nástěnná otopná tělesa), nová plastová okna a plastové dveře na balkon, nové vybavení koupelny s WC; v roce 2020 provedeny nové povrchy podlah, v celé BJ provedeny sádkokartonové stropní podhledy a nové vybavení kuchyně (kuchyňská linka včetně spotřebičů). K bytu o výměře 50,10 m² náleží balkon 1,26 m². Vnitřní vybavení je na úrovni běžného standardu. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, stářím se významně neliší. Umístěny jsou ve stejné lokalitě (Královo Pole). Využívána je stejná občanská vybavenost. Rekonstrukce u bytového domu se srovnávacím bytem byla provedena v širším rozsahu oproti bytovému domu s oceňovaným bytem. Vnitřní vybavení u srovnávacího bytu je na vyšší technické úrovni oproti bytu oceňovanému. Oceňovaný byt je v dispozici 1+1 oproti bytu srovnávacímu, výměrou podlahové plochy se však oba byty významně neliší. Srovnávací hodnotu s ohledem na časový odstup realizovaného prodeje srovnávacího bytu od data ocenění odhaduji na 4,50 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 97 500 Kč/m² započítatelné plochy.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 30.5.2022				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	1.PP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	41,08 m ²
Cena za nemovitost			4 515 000 Kč	109 907 Kč/m ²	
Redukce ceny			10 %		
Redukovaná cena			4 063 500 Kč	98 916 Kč/m²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 1+1, ul. Vodova, Královo Pole, zděný bytový dům zastřešený sedlovou střechou, situován je v řadové zástavbě původních bytových domů na ulici Vodova. Přístup k domu je přímo z veřejné komunikace. Dům je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími. V podzemním podlažím podlaží (suterénu) jsou umístěny sklepní prostory, v nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Srovnávací byt je situován v suterénu domu s okny orientovanými do zahrady. Dispozičně je členěn na předsiň, koupelnu s WC, kuchyní se spíží a pokoj. Dům je nezateplený s plastovými dvojitými okny, provedena byla výměna vnitřních rozvodů. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu, vytápění bytu je centrální. V koupelně je vana, umyvadlo a WC. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, stáří se významně neliší. Umístěny jsou ve stejné lokalitě (Královo Pole). Využívána je stejná občanská vybavenost. Rekonstrukce u obou bytových domů byly provedeny přibližně ve stejném rozsahu. Vnitřní vybavení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni. Oba byty jsou v dispozici 1+1, podlahovou plochou se významně neliší. Nevýhodou srovnávacího bytu je jeho umístění v domě - v suterénu. Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,2 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 91 000 Kč/m² započítatelné plochy.



4. Posudek – ocenění nemovitosti

4.1. Tržní hodnota nemovitosti

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 kancelářemi 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 redukovaných cen	76 875 - 98 916	Kč/m ²	3 690 000 - 4 160 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti			88 840	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 4,10 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 88 840 Kč/m² započitatelné plochy.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost není	pronajata
-----------------	-----------

Tržní hodnota

Započitatelná podl. plocha	46,15	m ²	88 840	Kč/m ²	4 100 000	Kč
----------------------------	-------	----------------	--------	-------------------	-----------	----

Tržní hodnota	4 100 000	Kč
	Čtyři miliony jedno sto tisíc	Kč

Komentář k ceně

Vše 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, parkovací stání vymezeno na veřejné komunikaci před bytovým domem

Záporný vliv - dům bez rozsáhlejších rekonstrukcí s pravidelnou údržbou, vnitřní vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu

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.

**Cena spoluvlastnického podílu
na pozemcích parc. č. 3717/1, 3719, 3721 a 3722, obec Brno, katastrální území
Královo Pole, okr. Brno – město**

Ocenění:

Pozemky pod bytovým domem Purkyňova 1,3,5,7, katastrální území Královo Pole

Předmětem ocenění je podíl ve výši id 4871/114674 na pozemcích:

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

Pro ocenění byla v přiměřeném rozsahu použita Naegeliho metoda třídy polohy. Z předložených podkladů byl stanoven obestavěný prostor bytového domu a převzata jednotková cena stavby pro současný rok z úředního ocenění bytových domů se zohledněním konstrukčního provedení a vnitřního vybavení domu. Vypočtena byla reprodukční cena stavby.

U nejméně atraktivních nemovitosti z pohledu jejich uplatnění na trhu se cena pozemku pohybuje okolo 5% z celku (ceny stavby s pozemkem), cena stavby (reprodukční cena, bez odpočtu opotřebení) je zbytkem do sta, tedy 95 %. S ohledem na to, že bytový dům s vlastníky bytových jednotek není na realitním trhu obchodovatelný, je s tímto podílem v procentech uváděno i při ocenění předmětných pozemků.

Cena stavby je stanovena jako cena stavby nové bez odpočtu opotřebení:

Obestavěný prostor bytového domu: 6 977 m³

Jednotková cena stavby: 5 737 Kč/m³

Cena stavby (CS): 40 027 000,- Kč

Podíl pozemku (PP) z celku: 5 %

Celková výměra pozemků pod stavbou: 540 m²

Cena pozemků (CP) pod stavbou:

$$CP = CS \times [PP / (100 - PP)]$$

$$CP = 40\,027\,000,00 \times [5 / 100 - 5] = 2\,106\,684,- \text{ Kč}$$

$$\text{Jednotková cena pozemku: } 2\,106\,684 : 540 = 3\,901,- \text{ Kč/m}^2$$

Cena podílu id. 4871/114674 na pozemcích parc. č. 3717/1, parc. č. 3719, parc. č. 3721 a parc. č. 3722:

$$2\,106\,684,00 \times 4871/114674 \text{ Kč/m}^2 = 89\,485,00 \text{ Kč}$$

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 podlahové 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

Objednatel znaleckého posudku požaduje:

- A) stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2680/3, ul. Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu místního šetření.
- B) stanovit cenu spoluvlastnického podílu na pozemcích parc. č. 3717/1, 3719, 3721 a 3722, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město

6.2. Odpověď

Ač. A)

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2680/3 v bytovém domě čp. 2680, Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech je odhadnuta:

4 100 000,00 Kč

Slovy: čtyřmilionyjednostotísíc Kč

Ač. B)

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 4871/114674 na pozemcích parc. č. 3717/1, 3719, 3721 a 3722, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město činí:

89 480,00 Kč

Slovy: osmdesátdevět tisíc čtyřista osmdesát 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.

V Brně 8.6.2022



otisk znalecké pečeti

Ing. Jan Zámečník

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. 3252/2022 znaleckého deníku.

V Brně dne 8.6.2022



Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Fotodokumentace | 1 A4 |
| 2. Mapa území | 1 A4 |
| 3. Pasport bytového prostoru | 1 A4 |
| 4. Informace o jednotce | 1 A4 |
| 5. Kopie katastrální mapy | 1 A4 |

Fotodokumentace



Pasport prostoru

Adresa	Skácelova 2680/41 Kral. Pole	Vlastník	Statutární město Brno - MČ Kr. Pole
Blok (objekt)	2680		Dominikánské náměstí 196/1
Katastr	KRÁLOVO POLE		602 00 Brno
Okres		Správce	ÚMČ Brno - Královo Pole
Č. prostoru	3		Dominikánské náměstí 196/1
Podlaží	1		602 00 Brno
Kategorie	1. Kategorie	Provozovna správce	Palackého tř. 1365/59
Příslušenství	Základna		
Počet místností	1+1	Počet STA	1
Počet komínů	1	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	výtok, WC, koupelna, boiler nebo karna	Vstup z domu	
Kanalizace	N	Vstup z ulice	
Elektrina	230 Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	
Vytápění	etážové plynové	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
uchyň		16,40	16,40	0,00	0,00
redsň		4,20	4,20	0,00	0,00
okoj 1		17,20	17,20	0,00	0,00
koupelna + WC		4,20	4,20	0,00	0,00
lož		1,00	1,00	0,00	0,00
klep		6,30	3,15	0,00	0,00
		49,30	46,15	0,00	0,00

Řídicí předměty

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
ATERIE	2680/0/3	01.08.2007	1	2 074,80	0,00	0,00	31.07.2012	0,00
REZOVA-PÁKOVÁ								
ATERIE VANOVA	2680/0/3*	01.08.2007	1	1 570,80	0,00	0,00	31.07.2012	0,00
REZ JEDNODUCHY	2680/0/3	01.05.1982	1	90,00	0,00	0,00	01.05.1982	0,00
VERE BYTOVE	2680/0/3	01.01.1972	5	0,00	0,00	0,00	01.01.1972	0,00
DMÍN TYP 2	23150	01.01.1994	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1994	0,00
OTEL ETAŽ. PLYNOVE	2680/0/3	01.02.2005	1	23 044,00	0,00	0,00	31.01.2025	96,00
OLETY	2680/0/3	01.08.1978	5	0,00	0,00	0,00	01.08.1978	0,00
LACHOVACI NADRZ	2680/0/3	01.05.1990	1	0,00	0,00	0,00	01.05.1990	0,00
A	84010	01.01.1994	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1994	0,00
YVADLO	2680/0/3	01.01.1972	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1972	0,00
NA	2680/0/3	01.01.1972	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1976	0,00
MISA	Z 1738	01.05.1990	1	0,00	0,00	0,00	30.04.1995	0,00
								96,00

01.06.2022

Podpis: _____

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2680/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2680
Katastrální území:	<u>Královo Pole (611484)</u>
Číslo LV:	<u>5966</u>
Podíl na společných částech:	460/10699

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.

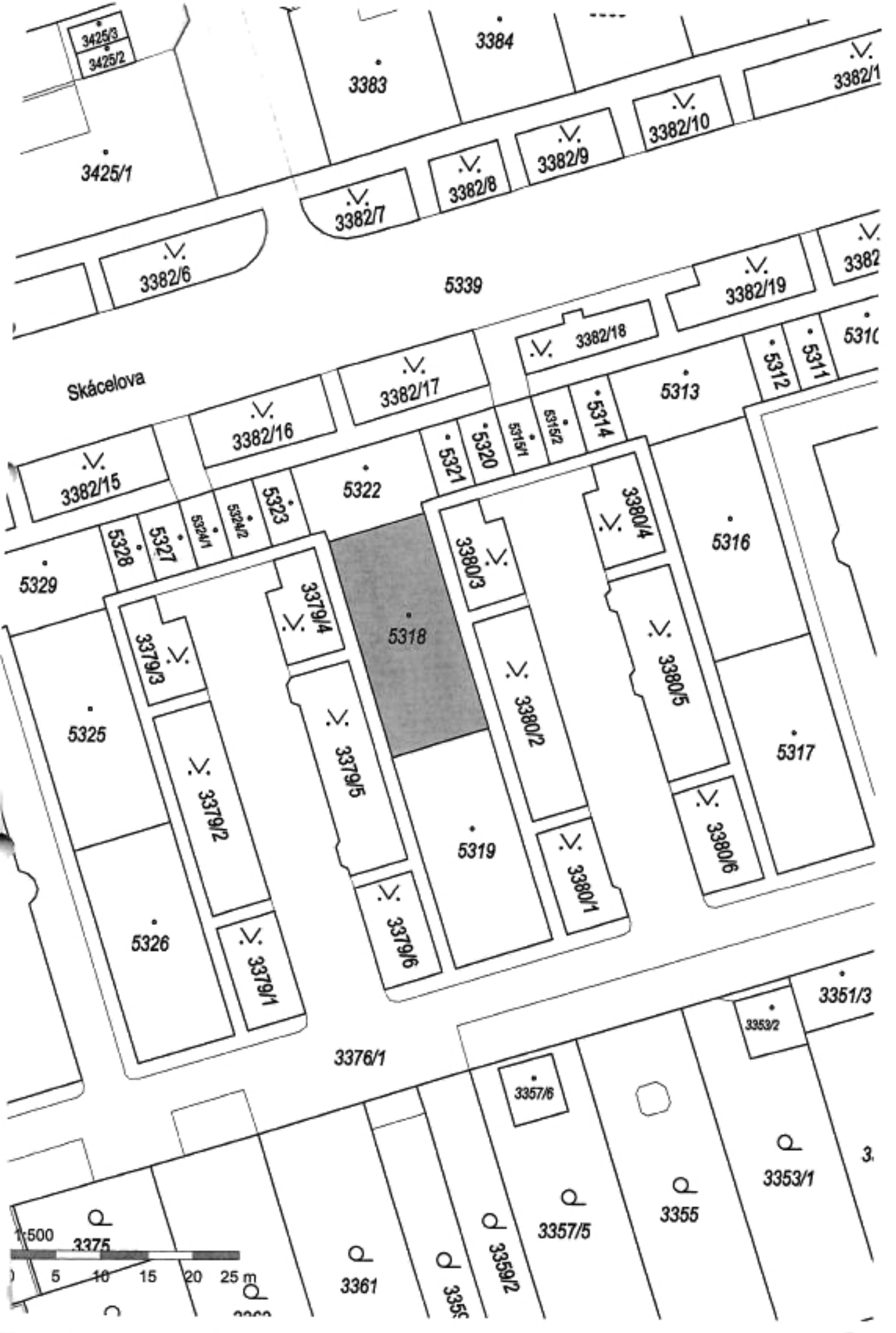
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

¹ 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-město¹

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.06.2022 23:00.



3425/3
3425/2

3384

3383

3382/1

3425/1

3382/7

3382/8

3382/9

3382/10

3382/6

5339

3382/19

3382

Skácelova

3382/16

3382/17

3382/18

5310

5312

5311

5313

5314

5315

5316

5320

5321

5322

5323

5324

5327

5328

5329

5316

5317

5325

5318

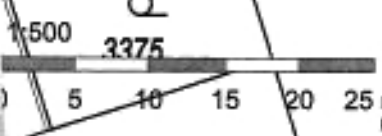
5319

5326

3351/3

3353/2

3357/6



3376/1

3357/5

3355

3353/1

3.

3361

3355

3359/2