

ZNALECKÝ POSUDEK č. 438/78/2022

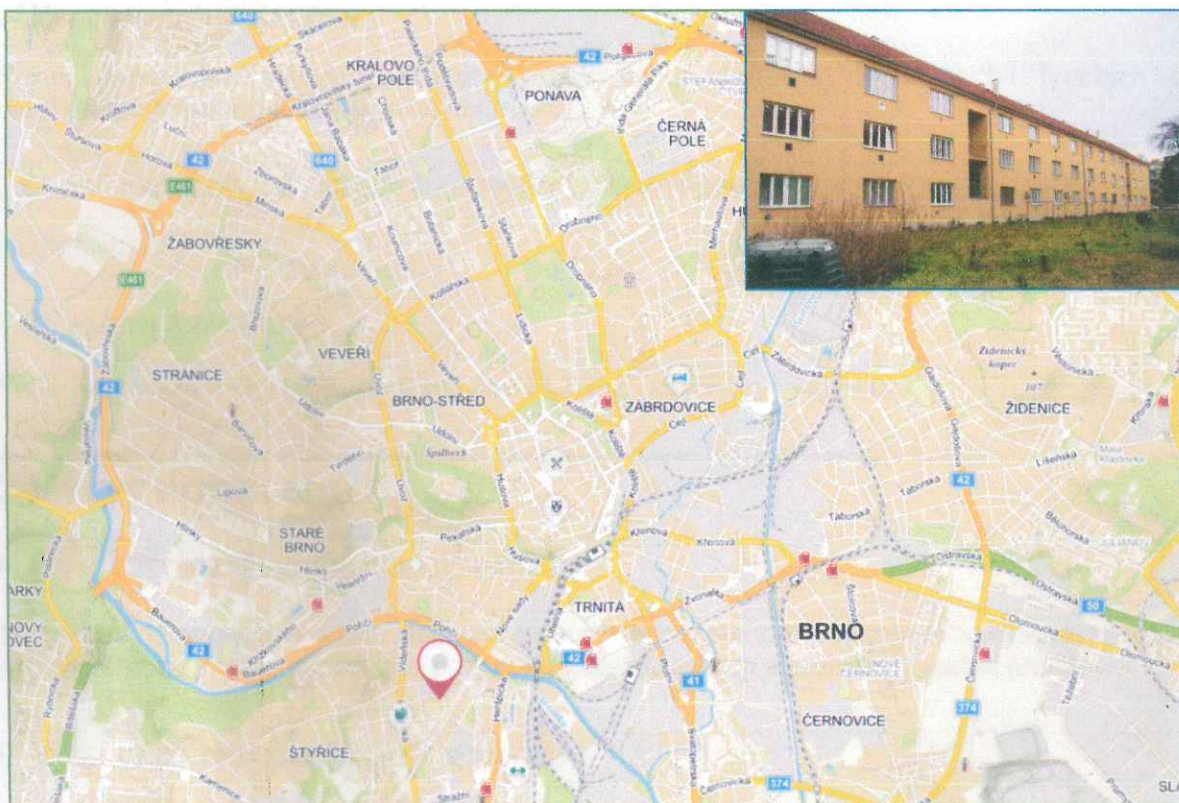
O OBVYKLÉ CENĚ

VE STAVU KE DNI 13.1.2023

PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE NEMOVITOSTI

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

BYT Č. 47/33 VČETNĚ SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BYTOVÉHO DOMU Č.P. 47 A NA POZEMKU PARC.Č. 559 VE VÝŠI 256/10835 A PODÍLU ID. 256/32535 NA POZEMCÍCH PARC.Č. 555, 560 VČETNĚ SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ PŘI ULICI GALLAŠOVA OR.Č. 4 V K.Ú. ŠTÝŘICE, OBEC BRNO, OKRES BRNO-MĚSTO.



Zadavatel znaleckého posudku: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1
602 00 Brno
IČ 44992785

Vypracoval: Ing. Jana Kuncová – znalec, IČ: 02378515
Havlíčková 943/2, 602 00 Brno
tel: +420 602 53 77 07; e-mail: janakunc@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu a 3 strany příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.
Vyhotovení číslo: 1

V Brně, dne 16.1.2023

I. ZADÁNÍ

I.A. ZNALECKÝ ÚKOL (ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE)

Provést ocenění nemovité věci – **bytu č. 47/33** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 47 a na pozemku parc.č. 559 ve výši 256/10835 a podílu na pozemcích parc.č. 555, 560 ve výši 256/32535 včetně součástí a příslušenství při ulici **Gallašova or.č. 4** v městské části Brno-střed, lokalita Štýřice, k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město cenou obvyklou podle stavu ke dni prohlídky tj. 13.1.2023.

Nemovitá věc je zapsána na LV č. 1862 – byt, LV č. 776 – budova, LV č. 2855 - pozemek zastavěná plocha, LV č. 4608 - pozemek zeleně a LV č. 2856 - pozemek zahrady, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

I.B. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Prodej vymezených bytových jednotek z vlastnictví města Brna do vlastnictví fyzických osob dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

I.C. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Nezjištěny.

I.D. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 13.1.2023 za přítomnosti znalce.

II. VÝČET PODKLADŮ

II.A. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Při ocenění nemovitých věcí jsou standardně použity informace z KN, informace o nemovitosti, které je možno získat na internetu, podklady poskytnuté objednavatelem a poznatky z osobní prohlídky.

II.B. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- písemná objednávka ze dne 4.10.2022,
- informace o jednotce pořízená na internetu dne 4.10.2022,
- informace o pozemcích pořízené na internetu dne 13.1.2023,
- internetová kopie katastrální mapy,
- část prohlášení vlastníka (str. 12),
- územní plán města Brna a návrh územního plánu pořízené na internetu,
- povodňový plán ČR,
- informace o realitních nabídkách a prodejkách z programu INEM,
- postup města při prodeji bytového fondu,
- poznatky z osobní prohlídky,
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 13.1.2023.

II.C. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku byly získány z podkladů (viz. výše), přičemž všechny lze považovat za věrohodné.

III. NÁLEZ

III.A. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Ocenění v "ceně obvyklé" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění p.p.:

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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.

Obvyklá cena se dle § 1a odst. 1 vyhlášky č. 337/2022, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění p.p., 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 obliby.

Dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku ve znění p.p. 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 neurčené 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 nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je dle § 1b oceňovací vyhlášky 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 rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přístupné a ekonomicky proveditelné.

III.B. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V daném případě se podařilo zjistit dostatek realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí a bude tedy stanovena **cena obvyklá** porovnávacím způsobem ze sjednaných cen.

Metoda porovnání ze sjednaných cen - porovnávací hodnota - je výsledek vyhodnocení známých cen, za které byly v daném místě realizovány převody stejných nebo obdobných nemovitých věcí stejného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří a stavebně-technického stavu. Porovnání se provádí na základě vyhodnocení kupních smluv, průzkumů odhadce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením poměru nabídky a poptávky v dané lokalitě a čase.

Porovnávací metodu lze v daném případě považovat za standardní a konzervativní pro odhad obvyklé ceny a současně jedinou přípustnou ve smyslu ust. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění p.p.

III.C. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název předmětu ocenění: Byt č. 47/33
Adresa předmětu ocenění: Gallašova 47/4
602 00 Brno
LV: 1862 (776), 2855, 2856, 4608
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Štýřice
Počet obyvatel: 379 466
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 8 368,00 Kč/m²

2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Nemovitá věc je dle informace o jednotce ve výpisu z KN vedena takto:

Číslo LV : **1862**
Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat.území : Štýřice
Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, 44992785
Č. jednotky : **47/33** - byt - podíl na společných částech – 256/10835
Vymezeno v:
Budova: Štýřice, č.p. 47, bytový dům, LV 776
na parc.č. 559, LV 2855
Číslo LV : **2855**
Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat.území : Štýřice
Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, 44992785 – 3079/10835
Pozemky : Parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří – 635 m²
Číslo LV : **4608**
Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat.území : Štýřice
Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, 44992785 – 7981/32535
Pozemky : Parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň – 3990 m²

Číslo LV : 2856
Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat.území : Štýřice
Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, 44992785 – 7981/32535
Pozemky : Parc.č. 560 – zahrada – 983 m²

Na oceňovaném majetku nevážnou věcná břemena nebo práva služebnosti, která by byla zapsána v části „C“ listu vlastnictví - omezení vlastnického práva.

3. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Nemovitá věc odpovídá popisu dle výpisu z KN. Veškeré údaje uvedené ve znaleckém posudku jsou získány na základě poskytnutých podkladů.

4. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 47/33 v bytovém domě č.p. 47 při ulici Gallašova or.č. 4 v Brně včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 559 ve výši 256/10835 a podílu na pozemcích parc.č. 555, 560 ve výši 256/32535 včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Štýřice, obci Brno, okrese Brno-město podle stavu ke dni prohlídky tj. 13.1.2023.

Nemovitá věc je zapsána na LV č. 1862 – byt, LV č. 776 – budova, LV č. 2855 - pozemek zastavěná plocha, LV č. 4608 - pozemek zeleně a LV č. 2856 – pozemek zahrady, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Jedná se o byt 1+1 situovaný ve 3.NP bytového domu na pozemcích stejného vlastníka. Dále je předmětem převodu podíl na okolních pozemcích vedených v KN jako ostatní plocha, zeleň a zahrada.

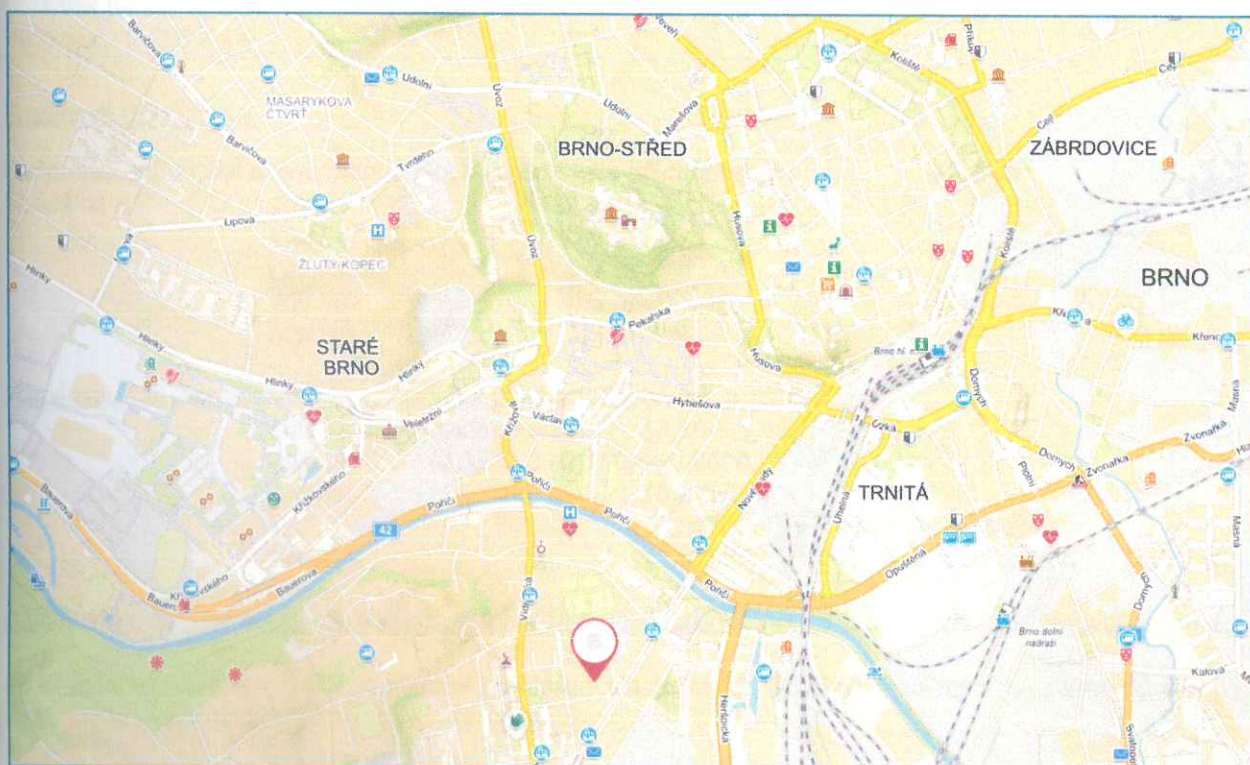
Nemovitá věc se nachází v městské části Brno – střed, lokalita Štýřice ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra města s dobrou dopravní dostupností prostřednictvím MHD. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, domy rodinné, provozní objekty a objekty občanské vybavenosti. Omezené parkování v okolí domu.

V dosahu MHD jsou služby, obchody, občanská vybavenost, nejbližší zastávka MHD je zastávka Vsetínská ve vzdálenosti cca 200 m, dojezd do centra cca 8 minut. Dům je napojen na přípojky el. energie, vody, kanalizace a plynu. Přístup k budově č.p. 51, při ulici Gallašova or.č. 8 je z přilehlé komunikace ulice Gallašova pozemku parc.č. 567/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Statutární město Brno má odpovídající občanskou vybavenost, včetně nabídky pracovních míst. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou, nenacházejí. Lokalita není zatížena problémovými skupinami obyvatel.

*Znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 47/33 a podílu na pozemcích
při ulici Gallašova or.č. 4, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město*

Situace širších vztahů:



Letecký snímek:



Byt č.: 47/33 - 1+1 / 3.NP

Dům č.p. 47

Pozemek parc.č. 559, 555, 560, k.ú. Štýřice

Ulice or.č.: Gallašova 4

Podlahové plochy bytu:

Dle prohlášení vlastníka činí celková plocha jednotky s příslušenstvím: **25,6 m²**

Skládá se z:	pokoj	17,2 m ²
	kuchyně	5,6 m ²
	koupelna	0,7 m ²
	WC	0,9 m ²
	předsíň	1,2 m ²

Poznámka: Dle provedeného zaměření činí plocha jednotlivých prostor:

pokoj s kuchyňským koutem	(3,86 * 4,48) =	17,29 m ²
pokojík	(2,37*2,0+0,1*0,8+0,86*0,99) =	5,67 m ²
sprcha	(0,8 * 0,8) =	0,64 m ²
WC	(0,81*1,05) =	0,85 m ²
předsíň	(1,3*0,98) =	2,01 m ² , tj. celkem 25,72 m²

Dále uvažuji, že s bytem je užíván sklep o výměře 5,0 m², který patří do společných částí bytového domu.

Při ocenění uvažována výměra uvedená v prohlášení vlastníka, tj. **25,6 m²** a to zejména z toho důvodu, že stejně je uvažována výměra u bytů porovnávaných.

Popis bytu:

Podlahy obyt.: vlysy	Rozvod plynu: v jednotce není
Podlahy ostat.: keramická dlažba, PVC	Kanalizace: ano
Vnitřní omítky: vápenné	Rozvod vody: teplé a studené
Vnitř. ker. obkl.: kuchyňský kout, sprcha, WC	Vytápění: chybí (původně lokální elektrické)
Stropy: s rovným podhledem	Ohřev vody: bojler
Okna: dřevěná dvojitá	Vyb. kuch.: odstraněno
Dveře: náplňové	Hyg. vybav.: sprcha, WC
El. instalace: 220 V	Ostatní vybavení: mříž na okně

Dispoziční řešení:

3.NP – předsíň, pokoj s kuchyňským koutem, pokojík, sprcha, WC

Technický stav:

Bytová jednotka v minulosti prošla částečnou rekonstrukcí, ke dni ocenění je však celkový stav zanedbaný. Stále se zde nachází původní dřevěná dvojitá okna, původní dveře, zcela chybí topidlo a kuchyňská linka, funkčnost el. instalace, rozvodu vody a kanalizace nezjištěna. Na části omítek zjištěna plíseň, nad okny drobné trhliny, celkově zhoršený stav podlah.

Popis budovy:

Jedná se o samostatně stojící bytový dům s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními, základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s valbami, krytina pálená tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítky vápenné zateplené, schody teracové, výtah není, hromosvod.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – chodba, schodiště, sklepy, ostatní společné prostory
- 1.NP - schodiště, byty
- 2.NP – 3.NP - schodiště, pavlač, byty

Technický stav:

Dům byl postaven dle dostupných údajů ve 30-tých letech minulého století, uvažuji stáří 90 roků. Bytový dům je po rekonstrukci, v minulých letech provedena oprava střechy, částečná výměna oken, nová fasáda apod.

Pozemek

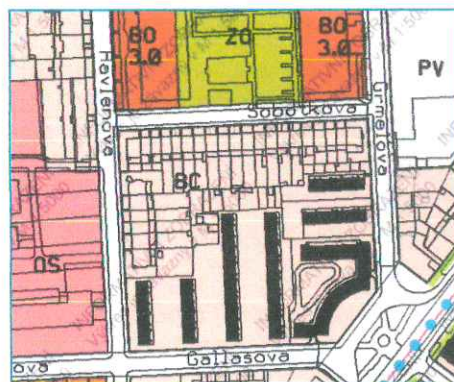
Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. 559 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 635 m² je pozemek zastavěný bytovým domem. Pozemky zapsané ve výpisu z KN jako parc.č. 555 s druhem pozemku ostatní plocha, zeleň o výměře 3.990 m² a parc.č. 560 s druhem pozemku zahrada o výměře 983 m² jsou pozemky v jednotném funkčním celku se stavbami bytových domů.

Územní plán:

Lokalita je v územním plánu vedena v ploše stabilizované BC – plocha čistého bydlení.

Připravovaný územní plán – nový územní plán města Brna

V návrhu územního plánu se pozemky nacházejí v ploše stabilizované B/r2 – plocha bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3 – 10 m.



Nemovitá věc odpovídá využití dle územního plánu i návrhu územního plánu.

Povodňový plán ČR: Pozemek se nenachází v záplavovém území.

III.D. OBSAH

- A. Stanovení obvyklé ceny
Porovnávací metoda
- B. Stanovení ceny zjištěné
 - 1. Byt č. 47/33
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek
 - 2. Pozemky
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty

IV. POSUDEK

IV.A. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Jako podklad pro návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku (porovnáním ze sjednaných cen) jsou vyhodnocovány realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách a to tak, že realizovaný prodej je upraven soustavou koeficientů (např. koeficient data realizace prodeje, koeficient kapacity staveb, koeficient velikosti a využitelnosti pozemků, koeficient polohy a dopravní dostupnosti, koeficient technického stavu, koeficient možnosti napojení na inženýrské sítě apod.) do srovnatelné úrovně a vlastní návrh hodnoty nemovitého majetku stanovený metodou porovnávací je pak určen jako interval takto získaných cen.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obdobné nemovité věci, t.j. **byty** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí se na reálním trhu obchodují. V současné době s přihlédnutím k celkovému reálnímu trhu jsem názoru, že oceňovaná budova s pozemkem je **obchodovatelná**.

V daném případě se u oceňované nemovité věci jedná o:

Byt 1+1 o podlahové ploše bytu 25,6 m² ve 3.NP zděného domu, lokalita Brno-střed, Štýřice, ulice Gallašova or.č. 4.

REALIZOVANÉ PRODEJE:

1) Prodej bytu dle KN o výměře 26,2 m², Gallašova, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **3 450 000 Kč za nemovitost**
- tj. **cca 131 679,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 12.8.2022
- Stavba: cihlová
- Stav bytu: po rekonstrukci
- Podlaží: 2.NP

2) Prodej bytu dle KN o výměře 36,7 m², Renneská třída, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **3 500 000 Kč za nemovitost**
- tj. **95 368,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 17.10.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: dobrý
- Podlaží: 2.NP



Popis: Byt v cihlovém bytovém domě o dispozici 1+1 a celkové výměře 37 m², ve druhém nadzemním podlaží. Byt je po částečné rekonstrukci, nová koupelna. V bytě jsou plastová okna a vstupní dveře jsou také plastová. WC a koupelna jsou odděleny. V koupelně je sprchový kout. Byt je orientován na jihovýchod a severozápad. Parkování je možné před domem. Dostupnost do centra Brna je MHD pět minut, zastávka MHD je přímo před bytovým domem.

3) Prodej bytu dle KN o výměře 38,7 m², Renneská třída, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **3 664 500 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 94 690,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 25.3.2022
- Stavba: Cihlová

4) Prodej bytu dle KN o výměře 38,1 m², Polní, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **4 888 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 128 294,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 13.5.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: Velmi dobrý
- Podlaží: 3.NP



Popis: Krásný, světlý a klidný byt 1+1 v blízkosti centra Brna, na ulici Polní. Bytová jednotka je umístěna ve 3.NP cihlového domu s výtahem a prošla v roce 2017 celkovou rekonstrukcí (zateplení domu, plastová okna, elektroinstalace, voda, odpady, podlahy atd.). Samotný byt o celkové ploše 38 m² má průchozí pokoj do kuchyně, samostatnou koupelnu a samostatné WC. Rohová kuchyňská linka je vybavena vestavěnou troubou, plynovým sporákem. Výborná dostupnost do centra Brna (pěšky 15 minut), MHD na dosah. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost.

2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Porovnání je provedeno na 1 m² plochy bytu převzaté z prohlášení vlastníka resp. z údajů v KN. Jedná se o plochu bytu bez sklepa. Obdobně jsou uvažovány plochy bytů porovnávaných.

V daném případě se jedná o prodeje bytů ve stejné lokalitě, v obdobném typu bytových domů. Částečnou odlišnost lze spatřovat ve výměře bytu a v technickém stavu. Vliv umístění jednotky v domě se v daném případě jeví jako zcela zanedbatelný.

Koeficient doby realizace prodeje: Dle cenových modelů firmy Diotima, došlo v okrese Brno-město ke snížení cen bytů od června do prosince 2022 o cca 12%. Z uvedeného důvodu snižují ceny z 1. pol. roku 2022 o 12%, cenu ze srpna 2022 o 10% a cenu z října 2022 o 6%.

(koef. doby realizace, koef. velikosti bytu, koef. technického stavu)

Ad 1)	131 679 * 0,9 * 1,0 * 0,9 (po rekonstrukci) =	106 660,- Kč/m ²
Ad 2)	95 368 * 0,94 * 1,05 * 0,95 (částečná rekonstrukce) =	89 422,- Kč/m ²
Ad 3)	94 690 * 0,88 * 1,05 * 1,0 =	87 494,- Kč/m ²
Ad 4)	128 294 * 0,88 * 1,05 * 0,9 (po rekonstrukci) =	106 689,- Kč/m ²

Na základě výše uvedeného se hodnota oceňovaného bytu pohybuje v intervalu 87 494,- Kč/m² až 106 689,- Kč/m².

Tj. při výměře bytu 25,6 m² celkem zaokr. 2 240 000,- až 2 731 000,- Kč.

Hodnota stanovená uprostřed uvedeného intervalu činí zaokr. 2 486 000,- Kč

Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot, tj. (106.660 + 89.422 + 87.494 + 106.689) / 4 = 97 566,- Kč/m²

Tj. při výměře bytu 25,6 m² celkem zaokr. 2 498 000,- Kč

Hodnota nemovitého majetku stanovená metodou porovnávací činí zaokr.

2 240 000,- až 2 731 000,- Kč

Poznámka:

Uvedenému rozmezí odpovídají i nabídkové ceny bytů z posledního období:

Prodej, Byt 26 m², Gallašova, Brno, okres Brno-město

- Nabídková cena: **2 590 000 Kč za nemovitost**
- tj. cca **99 615,- Kč/m²**
- Inzerováno: od 26.10.2022 – dosud (původní cena 2.750.000,- Kč)
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: Dobrý



Popis: byt 1+1 v osobním vlastnictví o velikosti 26 m² se nachází v 1.NP revitalizovaného cihlového domu. Sestává z pokoje s na míru vyrobenou skříňí a kuchyně s udržovanou kuchyňskou linkou s kombinovaným sporákem, lednicí a pračkou. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlová skříňka se zrcadlem. WC je samostatné s oknem. Byt je orientován na východ (kuchyně a WC) a západ (obývací pokoj). Rozvod elektřiny je v mědi a zdravotní technika v plastu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel v bytě. Dům byl před 4 lety revitalizován – byl odizolován, zateplen, má novou fasádu a střechu. I venkovní prostory před domem se dočkaly úpravy. Byl nově vydlážděn chodník a instalovány poštovní schránky. K bytu náleží sklep o velikosti 5 m², jehož strop byl v rámci revitalizace zateplen. Dále je možné využívat oplocený prostor (zeleň) kolem domu. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost. V blízkosti se nachází obchodní centrum Union, pošta i cyklostezka.

Prodej, Byt 26 m², Grmelova, Brno, okres Brno-město

- Nabídková cena: **2 250 000 Kč za nemovitost**
- tj. cca **86 538,- Kč/m²**
- Inzerováno: od 9.9.2022 – dosud (původní cena 3.000.000,- Kč)
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+kk
- Stav bytu: Před rekonstrukcí



Popis: Exkluzivně nabízíme ke koupi byt 1+kk před rekonstrukcí. Byt se nachází ve 2.NP pavlačového domu bez výtahu. Výměra činí 26 m² + sklep. Topení plynové WAV, nová plastová okna. Ve vnitrobloku se nachází parčík. Jedná se o příjemné místo v blízkosti ulice Vídeňská, centrum města do 20-ti minut chůze.

Prodej, Byt 27 m², Grmelova, Brno, okres Brno-město

- Nabídková cena: **2 850 000 Kč za nemovitost**
- tj. cca **105 556,- Kč/m²**
- Inzerováno: od 10.1.2023
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+kk
- Stav bytu: Před rekonstrukcí



Popis: Nabízíme k prodeji byt 1+kk na ulici Grmelova v městské části Brno - Štýřice. Byt s podlahovou plochou 27 m² se nachází v přízemí cihlového domu. Do bytu je vstup z pavlače ve vnitrobloku, okno směřuje do ulice. Z chodby (2 m²) se vchází do hlavního pokoje s kuchyňským koutem (24 m²) a dále i do koupelny spojené s toaletou (1 m²) Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s dřezem. Hlavní místnost je zařízena vestavěnými úložnými prostory na míru. V koupelně (1 m²) je sprchový kout, umyvadlo a toaleta. K bytu patří sklepní kóje nacházející se v suterénu domu. V bytě jsou plastová okna.

IV.B. STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Dle § 1c odst. 1 uvedené vyhlášky se **spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.**

1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jednotková cena malého bytu je výrazně vyšší než jednotková cena bytu velkého.	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,811}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,250}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_p = 1,956$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_p = 1,350$$

1. Byt č. 47/33

1.1. byt

V daném případě uvažuji, že se jedná o bytový dům po celkové rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 5
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	73 260,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy		
předsiň:	(1,3*0,98) *	1,00 =	1,27 m ²
WC:	(0,81*1,05) *	1,00 =	0,85 m ²
sprcha:	(0,8*0,8) *	1,00 =	0,64 m ²
pokojik:	(2,37*2,0+0,1*0,8+0,86*0,99) *	1,00 =	5,67 m ²
pokoj s kuchyňským koutem:	(3,86*4,48) *	1,00 =	17,29 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>25,72 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - Sklep o výměře 5 m ² .	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany -	II	0,00

částečný výhled

- | | | |
|---|-----|-------|
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Pouze sprcha a WC. | II | -0,10 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | II | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn | II | -0,02 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,637}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,250}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,080}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 73\,260,- \text{ Kč/m}^2 * 0,637 = 46\,666,62 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 25,72 \text{ m}^2 * 46\,666,62 \text{ Kč/m}^2 * 1,250 * 1,080 = 1\,620\,358,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,620\,358,38 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,250}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,080}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,350}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	8 368,-	1,350		11 296,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	559	635	11 296,80	7 173 468,-
Stavební pozemek - celkem			635		7 173 468,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 7 173 468,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 7 173 468,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 7 173 468,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 620 358,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 173 468,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 256 / 10 835

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 173 468,- Kč * 256 / 10 835 = 169 488,49 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 169 488,49 Kč

Byt č. 47/33 - zjištěná cena = 1 789 846,87 Kč

2. Pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,250**

Index polohy pozemku **I_P = 1,080**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,080 = 1,350

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	8 368,-	1,350		11 296,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	555	3 990	11 296,80	45 074 232,-
§ 4 odst. 1	zahrada	560	983	11 296,80	11 104 754,40
Stavební pozemky - celkem			4 973		56 178 986,40

2.2. Trvalé porosty

Stáří stanoveno jednotně odborným odhadem 50 roků. Dále uvažována srážka 90%.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	50	1 Ks	140,-	- 90 %	min. 140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	32 410,-	- 90 %	50 roků 3 241,-	11,00 ks 35 651,-
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 90 %	50 roků 2 576,-	3,00 ks 7 728,-
Jehličnaté stromy II	29 610,-	- 90 %	50 roků 2 961,-	6,00 ks 17 766,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 90 %	50 roků 166,-	10,00 ks 1 660,-
Jehličnaté keře II	2 480,-	- 90 %	50 roků 248,-	2,00 ks 496,-
Součet:				63 301,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny				= 56 970,90 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem				= 57 110,90 Kč

Pozemky - rekapitulace

2.1. Pozemky:

56 178 986,40 Kč

= **56 236 097,30 Kč**

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 256 / 32 535

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **442 490,88 Kč**

2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Byt č. 47/33

1 789 847,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

1 620 358,38 Kč

1.2. Pozemek

169 488,49 Kč

= 1 789 847,- Kč

2. Pozemky

442 491,- Kč

2.1. Oceňované pozemky

442 041,51 Kč

2.2. Trvalé porosty

449,38 Kč

= 442 491,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 232 338,- Kč

Cena zjištěná činí zaokr.

2 232 340,- Kč

V. ODŮVODNĚNÍ

V.A. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena obvyklá

Hodnota stanovená metodou porovnávací	2 240 000 až 2 731 000 Kč
Hodnota stanovená uprostřed intervalu	2 486 000 Kč
Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot	2 498 000 Kč

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- + Lokalita pro bydlení v blízkosti centra obce,
- + Dobrá dopravní dostupnost,
- + Napojení na veškeré inženýrské sítě,
- + Bytový dům po rekonstrukci.

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Zhoršený technický stav bytu, chybí kuchyňská linka a topidlo,
- Omezené možnosti parkování.

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným výše tohoto znaleckého posudku, které významně ovlivňují hodnotu nemovitého majetku, a jsou nejlépe zohledněny v metodě porovnávací ze sjednaných cen, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku blíže spodní hranici intervalu hodnot zjištěných metodou porovnávací, tj. ve výši 2 240.000,- Kč.

Obvyklá cena ke dni 13.1.2023 po zaokrouhlení:

2 240 000,- Kč

Slovy: Dvamilionydvěsetčtyřicettisíc Korun českých.

Cena zjištěná

Výsledná cena - celkem:

2 232 338,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 232 340,- Kč

slovy: Dvamilionydvěstěťřicetdvatisíctřistačtyřicet Kč

V.B. KONTROLA POSTUPU

V daném případě byla obvyklá cena stanovena na základě porovnání sjednaných cen (realizovaných prodeji) obdobných nemovitých věcí, což odpovídá definici obvyklé ceny a postup stanovení obvyklé ceny je v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb, ve stavu ke dni 13.1.2023.

VI. ZÁVĚR

VI.A. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovité věci - **bytu č. 47/33** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 47 a na pozemku parc.č. 559 ve výši 256/10835 a podílu na pozemcích parc.č. 555, 560 ve výši 256/32535 včetně součástí a příslušenství při ulici **Gallašova or.č. 4** v městské části Brno-střed, lokalita Štýřice, k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město jako podklad pro prodej nemovité věci ke dni 13.1.2023.

VI.B. ODPOVĚĎ

Na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu předmětu ocenění ke dni 13.1.2023 porovnávacím způsobem

**obvyklá cena
činí zaokrouhleně**

2 240 000,- Kč

Slovy: Dvamilionydvěstětyřicettisíc Korun českých.

Poznámka:

Výše uvedená obvyklá cena respektuje technický a morální stav oceňované jednotky ke dni nálezů.

V této ceně je obsažen i podíl id. 256/10835 na pozemku parc.č. 559 a podíl id. 256/32535 na pozemcích parc.č. 555, 560 v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

VI.C. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Nezjištěny.

Poznámka: Při vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.
Smluvní odměna byla písemně sjednána.

VII. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy: - fotodokumentace ze dne 13.1.2023 - 1x A4
- informace o jednotce ze dne 4.10.2022 - 1x A4
- internetová kopie katastrální mapy - 1x A4

VIII. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.11.2013 pod č.j. Spr. 2300/2013-41 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán jako položka č. 010748/2022 znaleckého deníku.

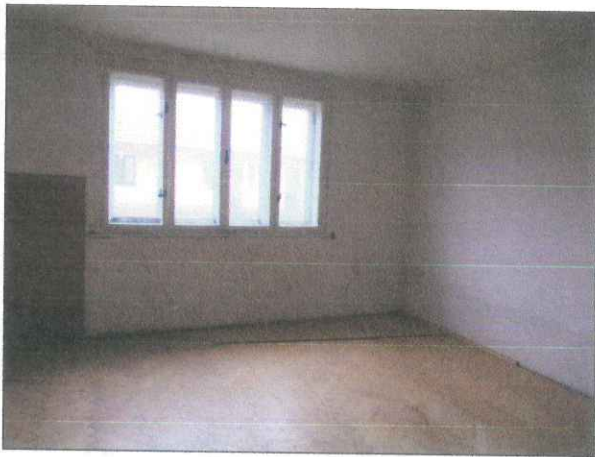


V Brně dne 16.1.2023


Ing. Jana Kuncová

FOTODOKUMENTACE

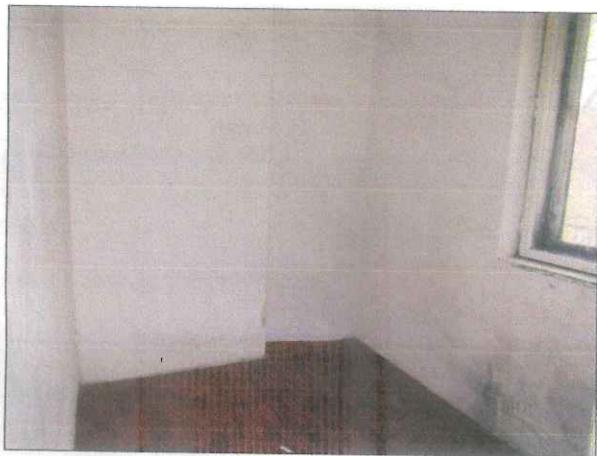
ze dne 13.1.2023



Pokoj



Původní kuchyňský kout v pokoji



Pokojík



Sprcha



WC



Vstup do bytu a okno do pokojíku