

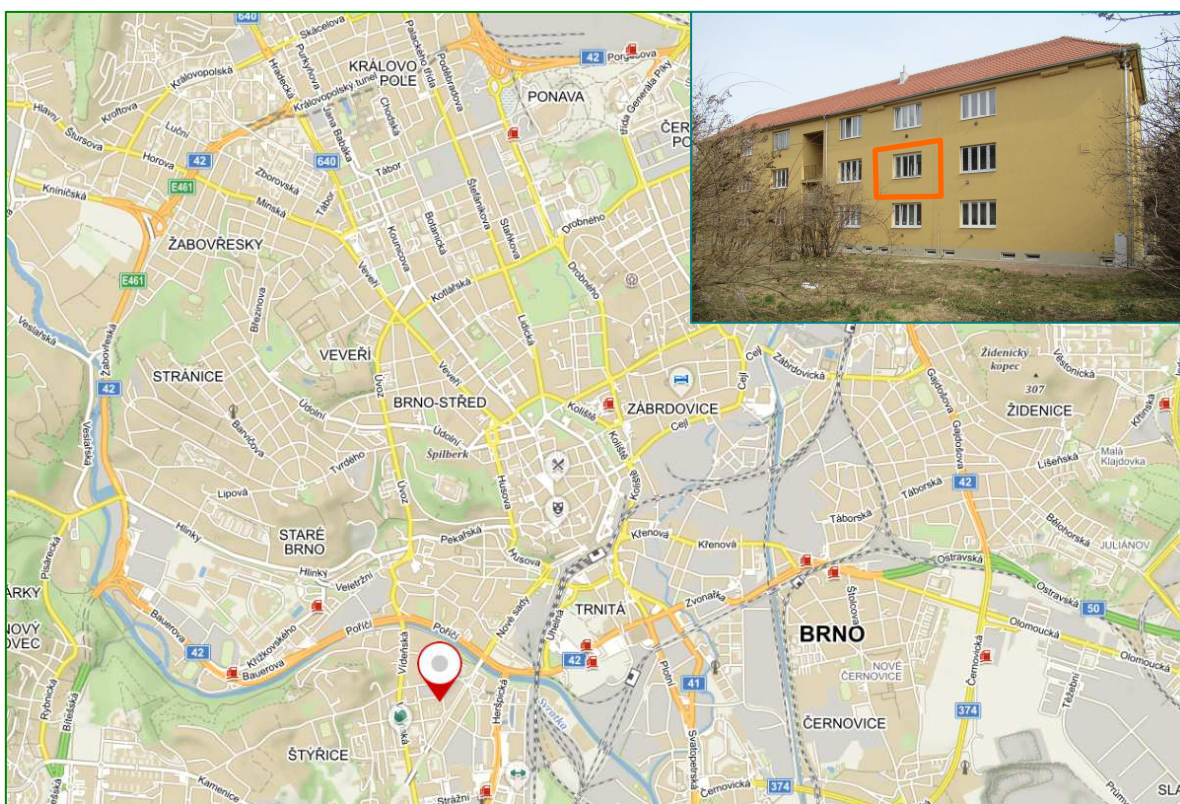
ZNALECKÝ POSUDEK č. 380/20/2022

O OBVYKLÉ CENĚ

VE STAVU KE DNI 15.3.2022

PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE NEMOVITOSTI
PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

**BYT Č. 51/10 VČETNĚ SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BYTOVÉHO
DOMU Č.P. 51 A NA POZEMKU PARC.Č. 557 VE VÝŠI 262/5472 A PODÍLU ID. 262/32535
NA POZEMCÍCH PARC.Č. 555, 560 VČETNĚ SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ
PŘI ULICI GALLAŠOVA OR.Č. 8 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: archiv znalce

V Brně, dne 16.3.2022

I. ZADÁNÍ

I.A. ZNALECKÝ ÚKOL (ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE)

Provést ocenění nemovité věci – **bytu č. 51/10** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 51 a na pozemku parc.č. 557 ve výši 262/5472 a podílu na pozemcích parc.č. 555, 560 ve výši 262/32535 včetně součástí a příslušenství při ulici **Gallašova or.č. 8** v městské části Brno-střed, lokalita Štýřice, k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město cenou obvyklou podle stavu ke dni prohlídky tj. 15.3.2022.

Nemovitá věc je zapsána na LV č. 2366 – byt, LV č. 865 – budova, LV č. 2956 - 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 15.3.2022 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 14.3.2022,
- výpočtový list k bytu č. 16 ze dne 8.6.2021,
- informace o jednotce pořízená na internetu dne 14.3.2022,
- informace o pozemcích pořízené na internetu dne 14.3.2022,
- internetová kopie katastrální mapy,
- část prohlášení vlastníka ze dne 10.3.2004,
- 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 15.3.2022.

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 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.

Obvyklá cena se dle § 1a odst. 1 vyhlášky č. 424/2021, 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 směnny 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 kancelářemi 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. 51/10
Adresa předmětu ocenění: Gallašova 51/8
602 00 Brno
LV: 2366 (865), 2956, 2856, 4608
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Štýřice
Počet obyvatel: 381 346
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 6 958,00 Kč/m²

2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

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

Číslo LV : **2366**

Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat.území : Štýřice

Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město,
602 00 Brno, 44992785

Č. jednotky : **51/10** - byt - podíl na společných částech – 262/5472
Vymezeno v:
Budova: Štýřice, č.p. 51, bytový dům, LV 865
na parc.č. 557, LV 2956

Číslo LV : **2956**

Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat.území : Štýřice

Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město,
602 00 Brno, 44992785 – 795/5472

Pozemky : Parc.č. 557 – zastavěná plocha a nádvoří – 321 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 – 8248/32535

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 – 8248/32535

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. 51/10 v bytovém domě č.p. 51 při ulici Gallašova or.č. 8 v Brně včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 557 ve výši 262/5472 a podílu na pozemcích parc.č. 555, 560 ve výši 262/32535 včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Štýřice, obci Brno, okrese Brno-město podle stavu ke dni prohlídky tj. 15.3.2022.

Nemovitá věc je zapsána na LV č. 2366 – byt, LV č. 865 – budova, LV č. 2956 - 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+kk (v prohlášení vlastníka uvedena dispozice před rekonstrukcí 1+1) situovaný ve 2.NP bytového domu na pozemcích stejného vlastníka.

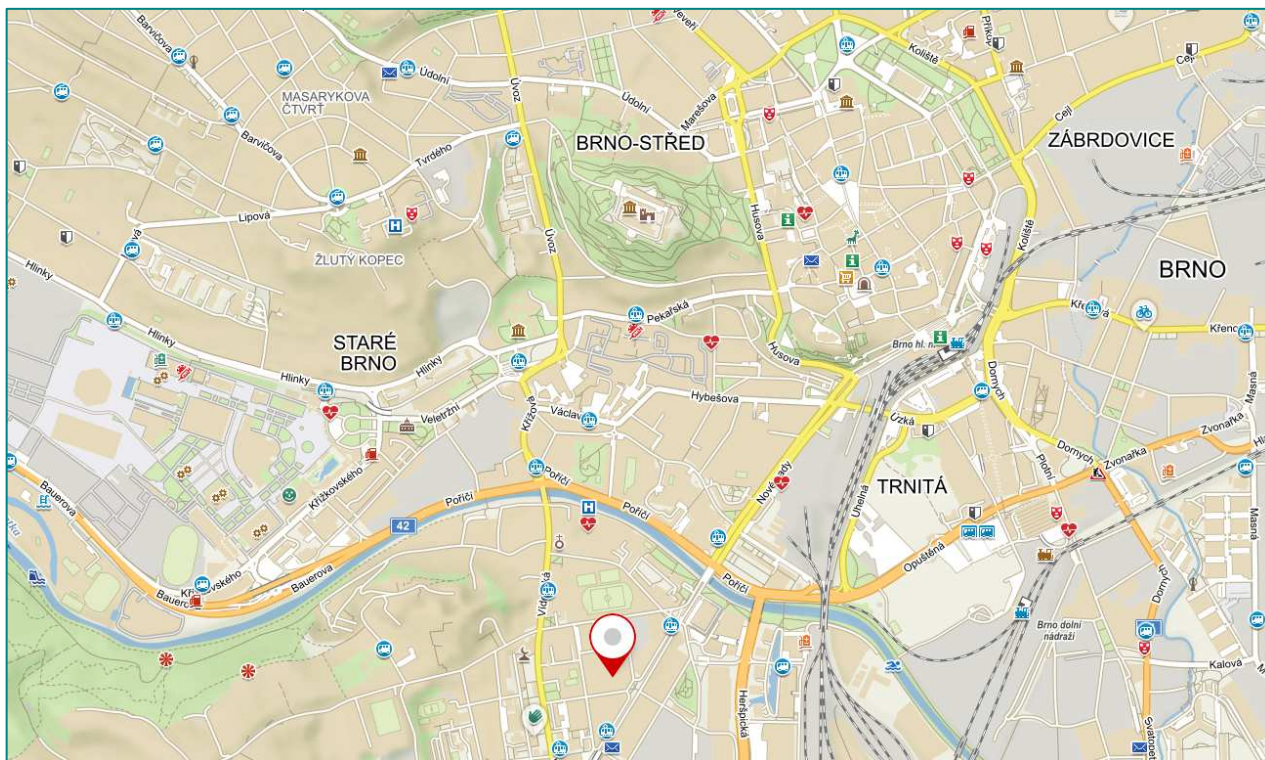
Nemovitá věc se nachází v městské části Brno – střed, lokalita Štýřice ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra města s dobrou dopravní dostupností prostřednictvím MHD. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, domy rodinné, provozní objekty a objekty občanské vybavenosti. Omezené parkování v okolí domu.

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.

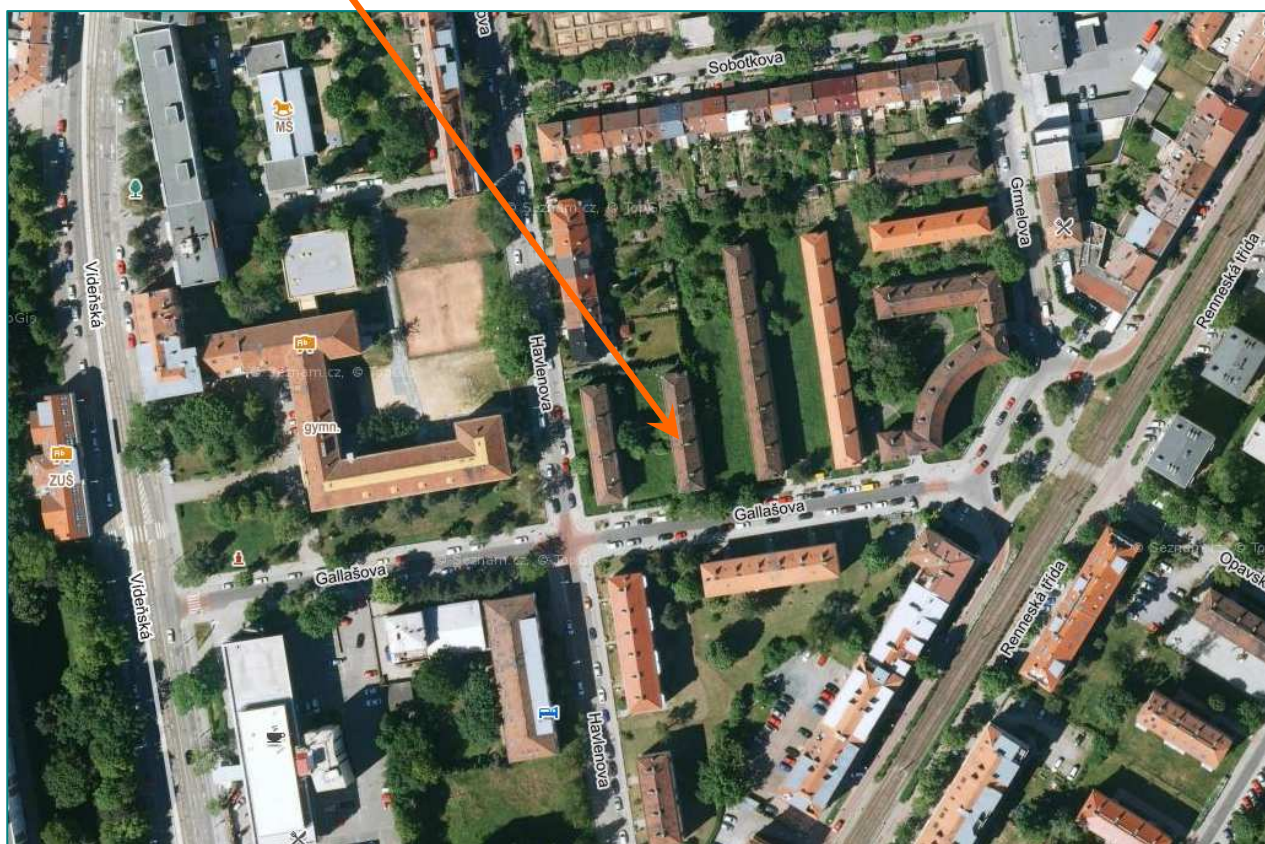
Statutární město Brno má odpovídající občanskou vybavenost, včetně nabídky pracovních míst. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí. Lokalita není zatížena problémovými skupinami obyvatel.

Znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 51/10 a podílu na pozemcích při ulici Gallašova or.č. 8, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město

Situace širších vztahů:



Letecký snímek:



Byt č.: 51/10 - 1+kk (původně 1+1) / 2.NP

Dům č.p. **51**
Pozemek parc.č. **557, 555, 560**, k.ú. **Štýřice**
Ulice or.č.: Gallašova 8

Podlahové plochy bytu:

Dle prohlášení vlastníka činí celková plocha jednotky s příslušenstvím: **26,2 m²**
Skládá se z:

pokoj	17,6 m ²
kuchyně	4,8 m ²
koupelna	0,8 m ²
WC	0,9 m ²
předsíň	2,1 m ²

Poznámka: Dle provedeného místního šetření došlo k odstranění části příček a jedná se o byt 1+kk, dle zaměření činí plocha jednotlivých prostor:

pokoj	(3,89 * 4,48) =	17,43 m ²
kuchyňský kout	(2,41 * 1,97) =	4,75 m ²
sprcha	(0,77 * 0,74) =	0,57 m ²
WC	(0,81 * 1,03) =	0,83 m ²
předsíň	(2,14 * 0,94) =	2,01 m ² , tj. celkem 25,59 m²

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

Při ocenění uvažována výměra uvedená v prohlášení vlastníka, tj. **26,2 m²** a to zejména z toho důvodu, že stejně je uvažována výměra u bytů porovnávaných.

Popis bytu:

Podlahy obyt.:	plovoucí	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	Vytápění:	chybí (původně lokální plynové)
Stropy:	s rovným podhledem	Ohřev vody:	bojler
Okna:	dřevěná dvojitá	Vyb. kuch.:	elektrický sporák
Dveře:	hladké plné	Hyg. vybav.:	sprcha, WC
El. instalace:	220 V		

Dispoziční řešení:

2.NP – předsíň, kuchyňský kout, pokoj, 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 vstupní dveře, zcela chybí topidlo a kuchyňská linka (pouze el. sporák), el. instalace odpojena, na WC odkrytý podhled apod.

Popis budovy:

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

Dispoziční řešení:

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

Technický stav:

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

Pozemek

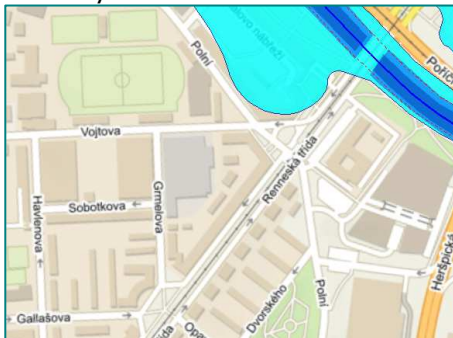
Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. 557 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² je pozemek zastavěný bytovým domem. Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. 555 s druhem pozemku ostatní plocha, zeleň o výměře 3.990 m² a parc.č. 560 s druhem pozemku zahrada o výměře 983 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.

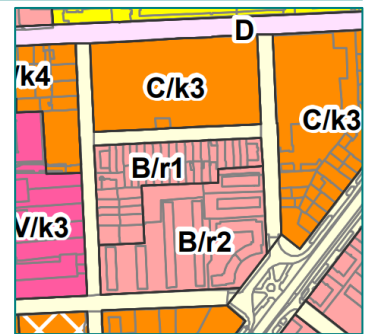
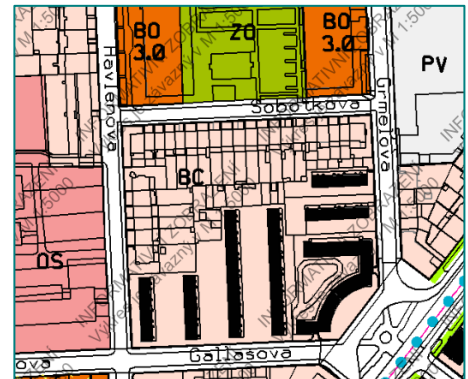
Připravovaný územní plán – upravený návrh pro 2. opakované veřejné projednání

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. 51/10
 - 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 (ne starších 1/2 roku) 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 realitním trhu obchodují. V současné době s přihlédnutím k celkovému realitnímu trhu jsem názoru, že oceňovaná budova s pozemkem je **obchodovatelná**.

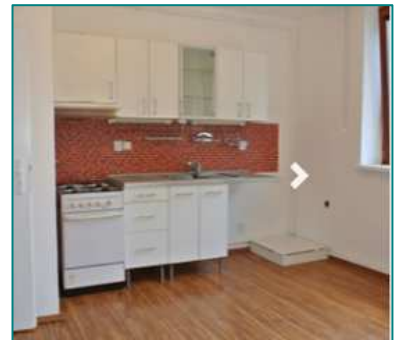
V daném případě se u oceňované nemovité věci jedná o:

Byt 1+kk o podlahové ploše bytu 26,2 m² ve 2.NP zděného domu, lokalita Brno-střed, Štýřice, ulice Gallašova or.č. 8.

REALIZOVANÉ PRODEJE:

1) Prodej bytu dle KN o výměře 26,5 m², Gallašova, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **3 150 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 118 868,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 23.9.2021
- Stavba: cihlová
- Dispozice: 1+kk
- Stav bytu: Dobrý
- Podlaží: 2.NP



Popis: Zrekonstruovaný byt 1+kk (+ menší pokojík/pracovna) 26,5 m² + sklep 5,8 m², nacházející se na klidném místě, ul. Gallašova. Parkování v okolí domu, dobrá dostupnost na MHD, blízko Lidl. Byt se nachází ve 2.NP/3.NP (1.patro) cihlového pavlačového domu bez výtahu. Byt se nachází na kraji domu, konec pavlače lze využít jako balkon (majitel zde pěstoval rajčata a bylinky). Dům má opravenou fasádu a nová dřevěná okna se žaluziemi. V domě je kočárkárna a prádelsna. Dispozice: Předstíň 2,3 m², pokoj s kuchyňským koutem 17,2 m², pokojík/pracovna 5,4 m², koupelna s WC 1,9 m² (nový sprchový kout, el. boiler 80l).

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

- Celková cena: **3 395 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 129 580,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 7.1.2022
- Stavba: cihlová

- Dispozice: 1+kk
- Stav bytu: po rekonstrukci
- Podlaží: 3.NP

Popis: Velmi pěkně řešený byt 1+kk v cihlovém domě ve vyhledávané lokalitě, nedaleko centra Brna. Byt se nachází ve 2 patře bez výtahu. Je zde nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a s pračkou, v koupelně je sprchový kout. Topení je řešeno plynovými topidly wav a ohřev vody boilerem. Jsou zde nízké náklady na bydlení. Dům je po revitalizaci. Byt je vhodný jako startovací bydlení, max. pro 2 osoby. Celková plocha bytu je 26 m².



3) Prodej bytu dle KN o výměře 26,6 m², Grmelova, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **2 705 000 Kč za nemovitost**
- tj. **101 692,- Kč/m²**
- Aukce ze dne: 15.9.2021
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+kk
- Stav bytu: dobrý
- Podlaží: 1.NP

Popis: Byt 1+kk o výměře 26,6 m² v 1.NP bytového domu na ulici Grmelova. Dispoziční řešení: pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC. V 1. PP se nachází k bytu přidělená sklepní kóje. Vlastní ohřev vody elektrickým bojlerem. Vytápění je el. přímotopem. Rozvod plynu v bytě nezjištěn. V minulých letech byla provedena částečná rekonstrukce bytu, zejména nová koupelna s WC, plovoucí podlahy a kuchyňská linka. Byt je ve zanedbaném stavu, u země v pokoji je znatelná vlhkost.



Bytový pavlačový dům s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími je situován v klidné rezidenční lokalitě. Je napojen na přípojky el. energie, vody, kanalizace a plynu. V r. 2019 proběhla rekonstrukce pavlačí, kanalizace, izolace základů. Začátkem června 2021 byla ukončena komplexní rekonstrukce budovy: nová krytina střechy, podlaha střechy, zateplení budovy, výměna oken a dveří (euro) a zateplení sklepů. V rámci rekonstrukce byl do bytu zaveden kabel Netbox.

4) Prodej bytu o výměře 37,03 m² (bez sklepa), Vojtova, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **4 170 000 Kč za nemovitost**
- tj. **112 611,- Kč/m²**
- Aukce ze dne: 27.1.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: Před rekonstrukcí
- Podlaží: 1.NP



Popis: Bytová jednotka 1+1 s příslušenstvím o velikosti 43,08 m² (včetně sklepa) umístěná v 1.NP bytového domu. Dispoziční řešení: pokoj (17,16 m²), kuchyně (11,95 m²), předsíň (4,27 m²), koupelna (2,75 m²), WC (0,9 m²), sklep č. 1 (6,05 m²). Vybavení bytu: plynový sporák, dřez, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, karma, 1x plynové topidlo WAW. Byt je v původním zanedbaném stavu s předpokladem celkové rekonstrukce, je zde znatelná plíseň.

Řadový vnitřní bytový dům s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími je situován v klidné rezidenční lokalitě. Je napojen na přípojky el. energie, vody, kanalizace a plynu. Dům je po rekonstrukci (kromě střechy), v minulých letech provedeno zateplení fasády, výměna oken, stupaček apod.

Dobrá dopravní dostupnost z ulice Vídeňská, v dosahu je MHD, občanská vybavenost, služby, obchody. Omezené parkování na ulici v okolí domu.

5) Prodej bytu dle KN o výměře 37,1 m², Renneská třída, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **3 850 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 103 774,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 2.11.2021
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: velmi dobrý
- Podlaží: 2.NP



Popis: Částečně zrekonstruovaný cihlový byt 1+1 ve vyhledávané lokalitě Brno – Štýřice, na Renneské tř. Jedná se o zděný byt ve 2.NP o celkové ploše 37 m² (obývací pokoj 18 m², ložnice 12,5 m²). K bytu také náleží sklep o velikosti cca 3,5 m². V bytě je nový rozvod elektřiny v mědi, plastová okna vč. žaluzií, plovoucí podlahy. V koupelně je sprchový kout a WC je samostatné. Vytápění je zajištěno wafkami, ohřev vody elektrickým bojlerem. Bytový dům se nachází v blízkosti centra města, zastávka MHD je v blízkosti. Autem je možné se za 5 minut dostat ke sjezdu na dálnici na Prahu, Ostravu, Vídeň.

6) Prodej bytu dle KN o výměře 38,65 m², Dvorského, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **3 990 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 103 234,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 25.11.2021
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: dobrý
- Podlaží: 4.NP



Popis: Byt 1+1 v těsné blízkosti centra města Brna na ulici Dvorského. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží z celkových 5, v revitalizovaném bytovém domě s venkovním výtahem. Celková plocha bytu je 43 m². Skládá se z chodby, koupelny, samostatného WC, kuchyně a pokoje a prostorného sklepa. Je v původním, ale udržovaném stavu a je nově vymalován a kompletně vyklizen. Vytápění zajišťují WAVky, ohřev vody pak vlastní plynový kotel. Velice lukrativní poloha bytu zajistí, že veškerou občanskou vybavenost máte v docházkové vzdálenosti do 10 minut. Centrum Brna je vzdáleno pouze 1 km a přímo před bytovým domem se nachází tramvajová zastávka. Parkování je možno na novém parkovišti na ulici před domem.

7) Prodej bytu dle KN o výměře 38,65 m², Dvorského, Brno – střed, Štýřice

- Celková cena: **4 130 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 106 856,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 8.10.2021
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: dobrý
- Podlaží: 4.NP



Popis: Cihlový byt 1+1 v blízkosti centra města Brna na ulici Dvorského. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží v revitalizovaném bytovém domě s venkovním výtahem. Celková plocha bytu je 39 m². Skládá se z chodby, koupelny, samostatného WC, kuchyně a pokoje, součástí je i prostorný sklep. Výhodou je vlastní plynový kotel. Centrum Brna je vzdáleno pouze 1 km a nedaleko bytového domu se nachází tramvajová zastávka. Parkování je možno na parkovišti na ulici před domem.

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.

Všechny prodeje jsou realizovány cca do 1/2 roku od data ocenění, úpravu z důvodu doby realizace prodeje neuvažují.

(koef. velikosti bytu, koef. technického stavu)

Ad 1)	118 868 * 1,0 * 1,0 =	118 868,- Kč/m ²
Ad 2)	129 580 * 1,0 * 0,9 (po rekonstrukci) =	116 622,- Kč/m ²
Ad 3)	101 692 * 1,0 * 1,0 =	101 692,- Kč/m ²
Ad 4)	112 611 * 1,05 * 1,0 =	118 242,- Kč/m ²
Ad 5)	103 774 * 1,05 * 1,0 =	108 963,- Kč/m ²
Ad 6)	103 234 * 1,05 * 1,0 =	108 396,- Kč/m ²
Ad 7)	106 856 * 1,05 * 1,0 =	112 199,- Kč/m ²

Na základě výše uvedeného se hodnota oceňovaného bytu pohybuje v intervalu 101 692,- Kč/m² až 118 868,- Kč/m².

Tj. při výměře bytu 26,2 m² celkem zaokr. 2 664 000,- až 3 114 000,- Kč.

Hodnota stanovená uprostřed uvedeného intervalu činí zaokr. 2 889 000,- Kč

Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot,
tj. (118.868 + 116.622 + 101.692 + 118.242 + 108.963 + 108.396 + 112.199) / 7 = 112 140,- Kč/m²

Tj při výměře bytu 26,2 m² celkem zaokr. 2 938 000,- Kč

**Hodnota nemovitého majetku stanovená
metodou porovnávací činí zaokr.**

2 664 000,- až 3 114 000,- Kč

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 č. 237/2020 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. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,898}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,310}$$

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 občanská vybavenost obce	I	0,00

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{2,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,415}$$

1. Byt č. 51/10

1.1. byt

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):	60 268,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsíň:	(2,14*0,94) * 1,00 = 2,01 m ²
WC:	(0,81*1,03) * 1,00 = 0,83 m ²
sprcha:	(0,74*0,77) * 1,00 = 0,57 m ²
kuchyňský kout:	(2,41*1,97) * 1,00 = 4,75 m ²
pokoj:	(3,89*4,48) * 1,00 = 17,43 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	25,59 m²

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 m2.	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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.

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

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,310}$

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 60 268,- Kč/m² * 0,637 = 38 390,72 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 25,59 m² * 38 390,72 Kč/m² * 1,310 * 1,080 = 1 389 925,73 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 389 925,73 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,310}$

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 chráněná 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

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

Celkový index I = I_T * I_o * I_p = 1,310 * 1,000 * 1,080 = 1,415

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	6 958,-	1,415		9 845,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	557	321	9 845,57	3 160 427,97
Stavební pozemek celkem			321		3 160 427,97

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 3 160 427,97 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek

= 3 160 427,97 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 3 160 427,97 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 1 389 925,73 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 160 427,97 Kč

Spoluvlastnický podíl: 262 / 5 472

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 160 427,97 Kč * 262 / 5 472 = 151 321,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 151 321,66 Kč

Byt č. 51/10 - zjištěná cena

= 1 541 247,39 Kč

2. Pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,310**

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 = 1,310 * 1,000 * 1,080 = 1,415

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]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

V. ODŮVODNĚNÍ

V.A. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena obvyklá

Hodnota stanovená metodou porovnávací	2 664 000 až 3 114 000 Kč
Hodnota stanovená uprostřed intervalu	2 889 000 Kč
Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot	2 938 000 Kč

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

Věcná břemena se k oceňovanému majetku nevazí.

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:

- 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, stanovují obvyklou cenu nemovitého majetku ve výši zaokr. 2 900.000,- Kč.

Obvyklá cena ke dni 15.3.2022 po zaokrouhlení:

2 900 000,- Kč

Slovy: Dvamiliondevětsettisíc Korun českých.

Cena zjištěná

Výsledná cena - celkem:

1 939 912,48 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 939 910,- Kč

slovy: Jedenmilióndevětsetřicetdevětstisícdevětsetdeset Kč

V.B. KONTROLA POSTUPU

V daném případě byla obvyklá cena stanovena na základě porovnání sjednaných cen (realizovaných prodejů) 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. 424/2021 Sb, ve stavu ke dni 15.3.2022.

VI. ZÁVĚR

VI.A. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovité věci - **bytu č. 51/10** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 51 a na pozemku parc.č. 557 ve výši 262/5472 a podílu na pozemcích parc.č. 555, 560 ve výši 262/32535 včetně součástí a příslušenství při ulici **Gallašova or.č. 8** v městské části Brno-střed, lokalita Štýřice, k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město jako podklad pro prodej nemovité věci ke dni 15.3.2022.

VI.B. ODPOVĚĎ

Na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu předmětu ocenění ke dni 15.3.2022 porovnávacím způsobem

**obvyklá cena
činí zaokrouhleně**

2 900 000,- Kč

Slovy: Dvamilionydevětsettisíc Korun českých.

Poznámka:

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

V této ceně je obsažen i podíl id. 262/5472 na pozemku parc.č. 557 a podíl id. 262/32535 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 15.3.2022 - 1x A4
- informace o jednotce ze dne 14.3.2022 – 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.

V Brně dne 16.3.2022

Ing. Jana Kuncová