

ZNALCKÝ POSUDEK č. 441/03/2023

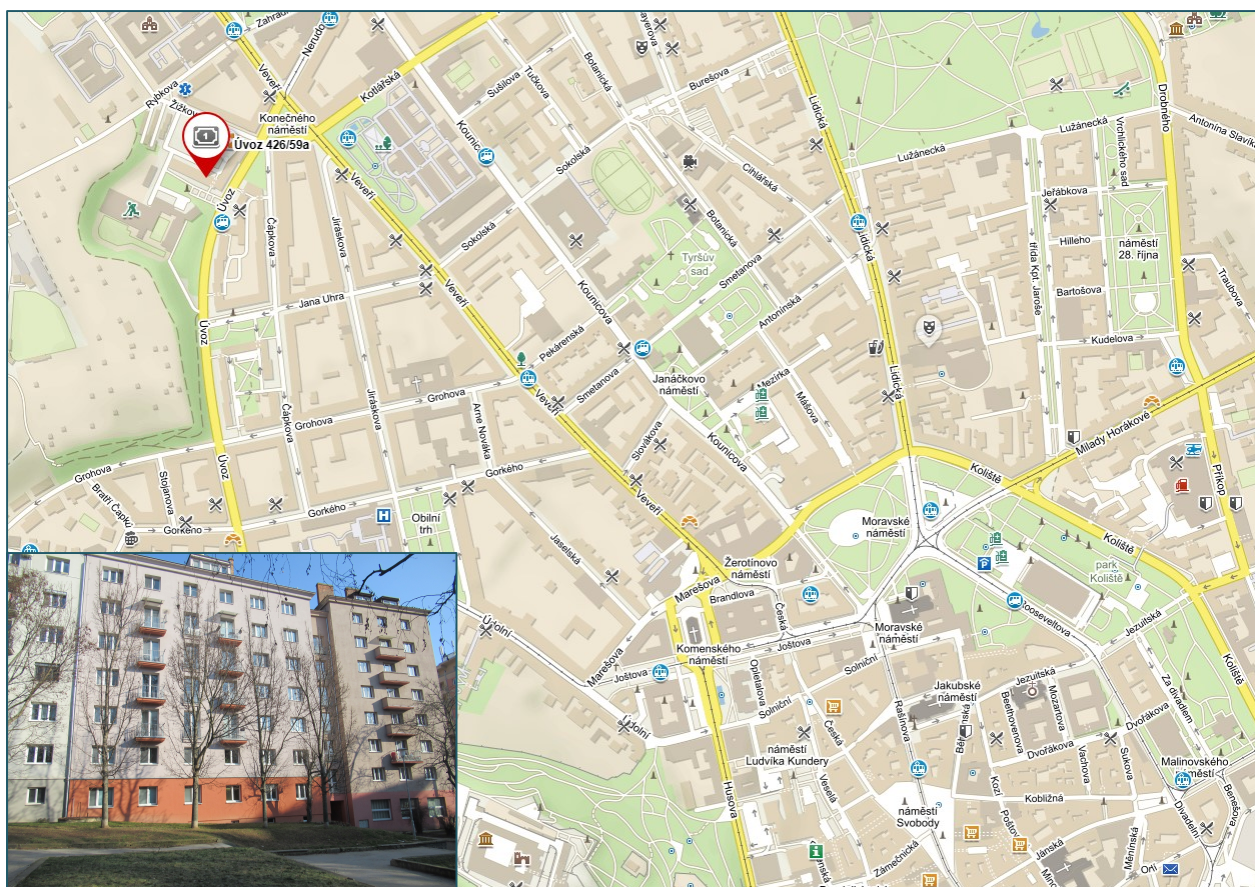
O OBVYKLÉ CENĚ

VE STAVU KE DNI 10.2.2023

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

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

**BYT Č. 426/16 VČETNĚ SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BYTOVÉHO
DOMU Č.P. 426 A NA POZEMKU PARC.Č. 892 VE VÝŠI 4070/165555
PŘI ULICI ÚVOZ OR.Č. 59a, V K.Ú. VEVEŘÍ, 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 17 stran textu a 3 strany příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.
Vyhotovení číslo: 1

V Brně, dne 15.2.2023

I. ZADÁNÍ

I.A. ZNALECKÝ ÚKOL (ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE)

Provést ocenění nemovité věci – **bytu č. 426/16** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 426 a na pozemku parc.č. 892 ve výši 4070/165555 při ulici **Úvoz or.č. 59a** v městské části Brno-střed, lokalita Veverí, k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město cenou obvyklou podle stavu ke dni provedení místního šetření tj. 10.2.2023.

Nemovitá věc je zapsána na LV č. 1086 – byt, LV č. 785 – budova a pozemek, 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 včetně zaměření provedena dne 10.2.2023 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 8.2.2023,
- informace o jednotce pořízená na internetu dne 8.2.2023,
- informace o stavbě a pozemku pořízené na internetu dne 8.2.2023,
- internetová kopie katastrální mapy,
- část prohlášení vlastníka ze dne 16.3.2000,
- územní plán města Brna a návrh územního plánu pořízené na internetu,
- povodňový plán ČR,
- informace o realitních nabídkách a prodeích z programu INEM včetně dosažených cen,
- postup města při prodeji bytového fondu,
- poznatky z osobní prohlídky,
- fotodokumentace pořízená znalcem.

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. 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 tísní. 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. 426/16
Adresa předmětu ocenění: Úvoz 426/59a
602 00 Brno
LV: 1086 (785)
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Veverí
Počet obyvatel: 379 466
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 24 694,00 Kč/m²

2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

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

Číslo LV : **1086**

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

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

Č. jednotky : **426/16** - byt - podíl na společných částech – 4070/165555
Vymezeno v:
Budova: Veverí, č.p. 426, bytový dům, LV 785
na parc.č. 892, LV 785
Pozemek: parc.č. 892 - zastavěná plocha a nádvoří – 308 m²

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

3. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

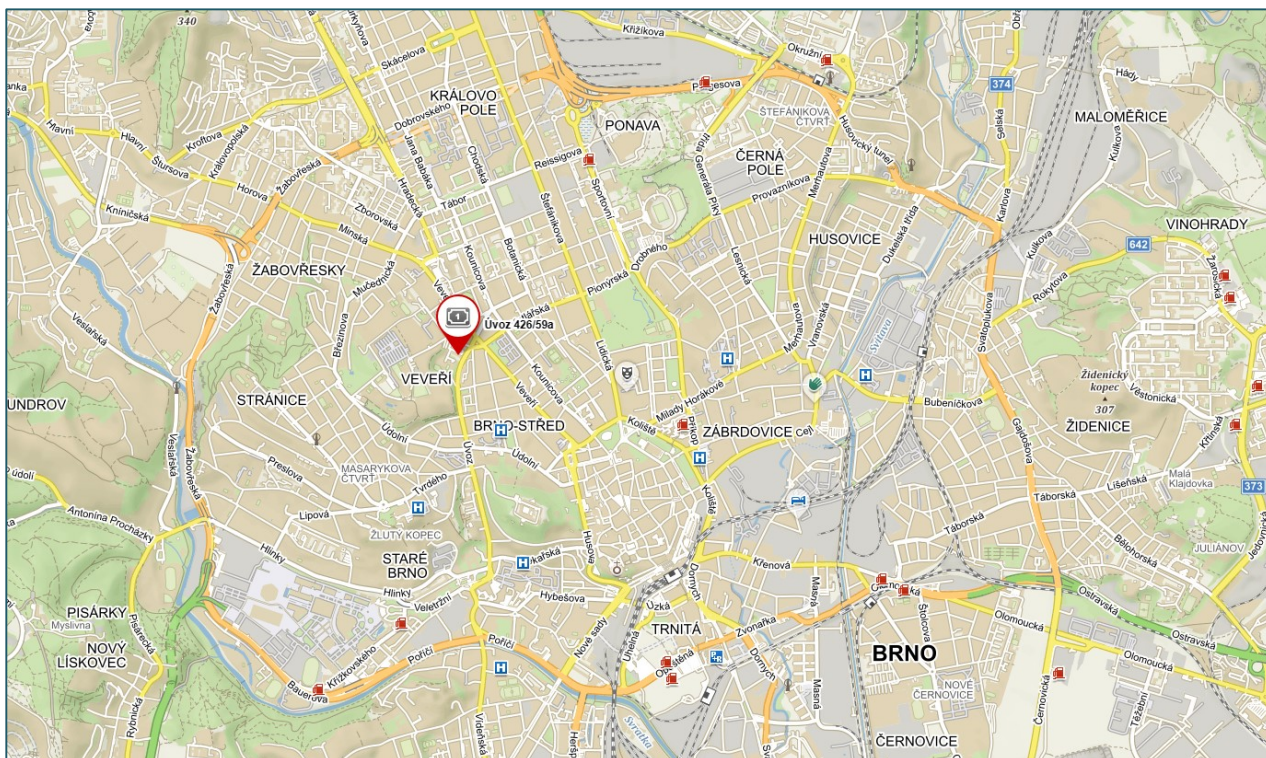
Nemovitá věc odpovídá popisu dle výpisu z KN. Veškeré údaje uvedené ve znaleckém posudku jsou získány na základě prohlídky a poskytnutých podkladů.

4. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

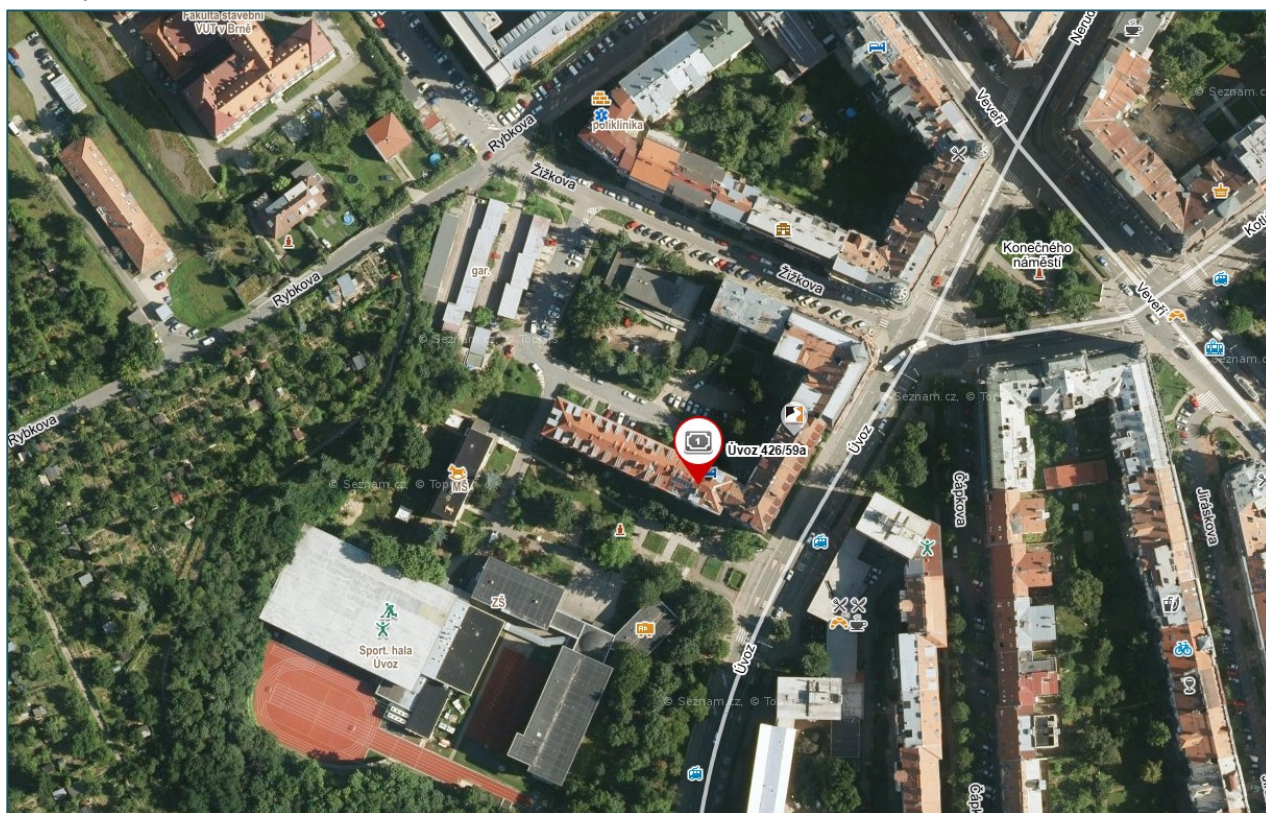
Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 426/16 v bytovém domě č.p. 426 při ulici Úvoz or.č. 59a v Brně včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 892 ve výši 4070/165555, vše v k.ú. Veverí, obci Brno, okrese Brno-město podle stavu ke dni provedení místního šetření tj. 10.2.2023.
Nemovitá věc je zapsána na LV č. 1086 – byt, LV č. 785 – budova a pozemek, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Jedná se o byt 1+1 situovaný v 5.NP bytového domu na pozemku stejného vlastníka.

Situace širších vztahů:



Letecký snímek:



Nemovitá věc se nachází v městské části Brno – střed, lokalita Veverí ve vzdálenosti cca 1 km od centra města, s dobrou dopravní dostupností prostřednictvím MHD. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, mateřská a základní škola, sportovní hala a další objekty občanské vybavenosti. Přístup do bytového domu je z vnitrobloku. Omezené parkování v okolí domu, určené pro rezidenty (zóna C 1-16), pro ostatní za poplatek.

V dosahu jsou služby, obchody, občanská vybavenost, nejbližší zastávka MHD je zastávka trolejbusu Čápkova v sousedství bytového domu, dále zastávka tramvaje Konečného náměstí ve vzdálenosti cca 300 m, dojezd do centra cca 5-10 minut. Dům je napojen na přípojky el. energie, vody, kanalizace a plynu. Přístup k budově je z pozemků 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.

Byt č.: 426/16 - 1+1 / 5.NP

Dům č.p. **426**

Pozemek parc.č. **892**, k.ú. **Veverí**

Ulice or.č.: Úvoz 59a

Podlahové plochy bytu:

Dle prohlášení vlastníka činí celková plocha jednotky s příslušenstvím: **40,70 m²**

Skládá se z:	kuchyně	10,30 m ²
	předsíň	5,30 m ²
	pokoj	18,60 m ²
	koupelna s WC	2,90 m ²
	komora	0,60 m ²
	celkem bez sklepa	37,70 m²
	sklep	3,00 m ²

Dle zaměření na místě:	kuchyně	(2,40 * 4,16) =	9,98 m ²
	předsíň	(4,24 * 1,27) =	5,38 m ²
	pokoj	(4,49 * 4,17) =	18,72 m ²
	koupelna s WC	(1,69 * 1,65) =	2,79 m ²
	komora	(0,81 * 0,89) =	0,72 m ²
	celkem		37,59 m²

Poznámka: plocha sklepa (uvažuji místnost) nebyla zaměřena - zamčeno.

Při ocenění uvažována výměra uvedená v prohlášení vlastníka, tj. výměra dle KN **40,7 m²** a to zejména z toho důvodu, že stejně je uvažována výměra u bytů porovnávaných.

Popis bytu:

Podlahy obytl.: vlysy	Rozvod plynu:	ano
Podlahy ostat.: keramická dlažba, PVC, beton	Kanalizace:	ano
Vnitřní omítky: vápenné	Rozvod vody:	teplé a studené
Vnitř. ker. obkl.: v části koupelny	Vytápění:	uvažuji dálkové
Stropy: s rovným podhledem	Ohřev vody:	centrální
Okna: plastová	Vyb. kuch.:	plynový sporák
Dveře: náplňové a prosklené	Hyg. vybav.:	umyvadlo, sprchový kout, WC
El. instalace: 220 V		

Dispoziční řešení:

5.NP – předsíň, kuchyně, pokoj, komora, koupelna s WC

Technický stav:

Bytová jednotka je celkově ve zhoršeném stavu, provedena pouze výměna oken včetně francouzského okna. Podlaha v kuchyni je popraskaná, kuchyňská linka odstraněna včetně obkladu. V koupelně utržené a rozbité umyvadlo. Elektroinstalace odpojena, stav rozvodu vody a kanalizace nezjištěn. Předpokládá se kompletní rekonstrukce bytu.

Popis budovy:

Jedná se o řadový vnitřní bytový dům, s jedním podzemním, sedmi nadzemními podlažními a podkrovím. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, střecha sedlová členitá, krytina pálená tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka vápenná zateplená, schody teraco, hromosvod, výtah.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – chodba, schodiště, výtah, sklepy, ostatní společné prostory
- 1.NP – chodba, schodiště, výtah, sušárna, byty
- 2.NP – 6.NP – chodba, schodiště, výtah, byty
- 7.NP – chodba, podkrovní byty

Technický stav:

Dle odborného odhadu znalce byl objekt postaven na začátku 60-tých let minulého století. Stáří uvažují 60 roků. Po roce 2000 provedena vestavba podkroví. V minulých letech dále provedena výměna oken za plastová, zateplení fasády, oprava střechy, nový výtah apod.

Pozemek

Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. 892 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 308 m² je pozemek zastavěný bytovým domem.

Územní plán:

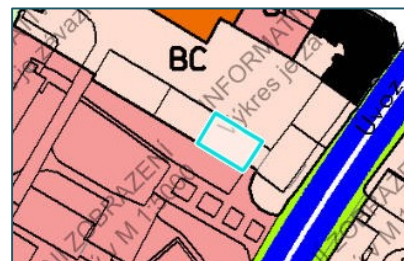
Lokalita je v územním plánu vedena v ploše stabilizované BC – plocha čistého bydlení.

Připravovaný územní plán – nový územní plán města Brna

V návrhu územního plánu se pozemek nachází v ploše stabilizované C/k4 – plocha smíšená obytná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 9–22 m s lokální dominantou do 40 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. 426/16
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

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 reálném trhu obchodují. V současné době s přihlédnutím k celkovému reálnému 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 dle KN 40,7 m² v 5.NP zděného domu, lokalita Brno-střed, Veveří, ulice Úvoz or.č. 59a.

REALIZOVANÉ PRODEJE:

1) Prodej bytu o výměře dle KN 50,5 m², Pod kašany, Žabovřesky, Brno-město

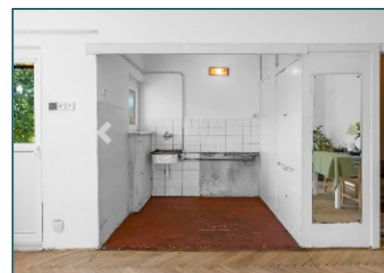
- Celková cena: **3 900 000 Kč za nemovitost**
- **tj. 77 228,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 11.1.2023
- Stavba: Cihlová
- Podlaží (odhad): 4.NP
- Výměra dle KN: 50,5 m²



Popis: Dům z roku 1937 je cihlový, řadový a podsklepený, má pět nadzemních podlaží, 20 bytových jednotek, výtah a před domem se nachází parkovací stání zóny C. Dům je vzdálen cca 3 km od středu Brna a v okolí je veškerá infrastruktura. Dům je udržován, v r. 2006 se dělaly rozvody vody, v r. 2009 rozvody elektřiny, v r. 2011 zateplení směrem do dvora a nová okna, v r. 2016 oprava střechy.

2) Prodej, Byt 55,5 m², Pod kašany, Žabovřesky, Brno-město

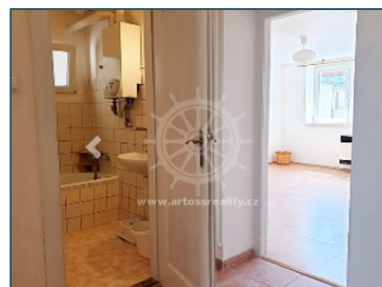
- Celková cena: **4 500 000 Kč za nemovitost**
- Původní nabídková cena: 5.190.000,- Kč ze dne 2.10.2022
- **tj. cca 81 081,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 21.12.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 2+kk
- Stav bytu: Dobrý
- Výměra dle KN: 48 m² (uvažuji 55,5 m² včetně sklepů)



Popis: Světlý byt s vyššími stropy (2,9 m) v bytovém domě ze třicátých let minulého století a orientací do klidného vnitrobloku plného zeleně poblíž centra Brna, ul. Pod kaštany. Byt je určen rekonstrukci k dle vkusu a potřeb nového majitele. Byt je umístěn ve 3. patře cihlového bytového domu s výtahem a jeho celková plocha činí 55,5 m². Dispozice bytu: vstupní chodba 4,2 m², koupelna + WC 6,1 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 22 m², ložnice 17,2 m², lodžie 6 m². K bytu náleží dva prostorné sklepy. Velkou výhodou bytu je vlastní vytápění a ohřev teplé vody (plynový kotel). Byt má vyměněná okna a nové vstupní dveře.

3) Prodej bytu o výměře 42,7 m², Zahradníková, Veverí, Brno-město

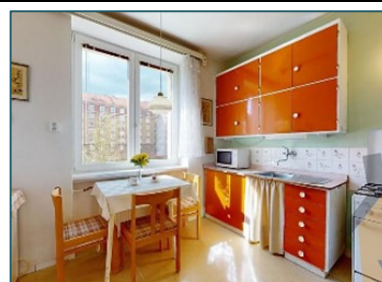
- Celková cena: **3 580 000 Kč za nemovitost**
- Původní nabídková cena: 4.000.000,- Kč ze dne 20.8.2022
- **tj. cca 83 841,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 8.11.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 1+1
- Stav bytu: Před rekonstrukcí
- Podlaží: 7.NP
- Výměra dle KN: 40,5 m² (+ 2,2 m² sklep = 42,7 m²)



Popis: Prostorný, velmi světlý a dobře dispozičně řešený cihlový byt 1+1, který se nachází v brněnské městské části Veverí na ul. Zahradníková. Jedná se o větší typ bytu 1+1, disponuje výměrou 40,5 m² a náleží k němu prostorný bezpečný sklep 2,2 m². Byt je umístěn v 7. nadzemním podlaží bytového domu s výtahem a je dobře dispozičně řešený - sestává se z předsíně (6,8 m²), ze které lze vstoupit do prostorného pokoje o výměře 19,6 m², ze kterého je krásný výhled do zahrady, dále pak do kuchyně o výměře 9,5 m². Z předsíně je přístupná i koupelna s vanou a místem pro pračku i sušičku a samostatné WC. Vzhledem k dispozičnímu řešení lze byt velmi jednoduchou a nenákladnou stavební úpravou předělat na 2+kk. Nabízený byt je určený k rekonstrukci, můžete si tak vytvořit bydlení přesně podle Vašich představ. Byt je velmi tichý a to díky jeho orientaci z části do zahrady (jihovýchodní strana) a z části do klidné ulice (severozápadní strana). Velkou výhodou je možnost využívání uzavřené a udržované zahrady ve vnitrobloku, která k bytovému domu patří. Bytový dům je ve výborném stavu - po rekonstrukci - včetně nového výtahu. Parkování je bezproblémové v přilehlých ulicích - modré zóny.

4) Prodej bytu o výměře 56 m², Botanická, Ponava, Brno-město

- Celková cena: **4 900 000 Kč za nemovitost**
- Původní nabídková cena: 5.290.000,- Kč ze dne 26.9.2022
- **tj. 87 500,- Kč/m²**
- Kupní smlouva ze dne: 13.10.2022
- Stavba: Smíšená
- Dispozice: 2+1
- Stav bytu: Před rekonstrukcí
- Podlaží: 2.NP
- Výměra dle KN: 52,9 m² (uvažuji 56 m² včetně sklepa)



Popis: Byt 2+1 o podlahové ploše 52,9 m² (plus sklep a balkon), který se nachází v 1. patře zděného bytového domu v Botanické ulici v Brně. Byt s balkonem orientovaným jihozápadně do klidného vnitrobloku má vyměněná okna a rekonstruovanou koupelnu se sprchovým koutem, ostatní je v původním, udržovaném stavu. K bytu patří sklepní kóje. Dům je zateplený a je v něm vybudovaný nový výtah.

2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Porovnání je provedeno na 1 m² plochy bytu převzaté z prohlášení vlastníka. Obdobně jsou uvažovány plochy bytů porovnávaných.

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 podzimu roku 2022 o 6%.

Výrazné snižování nabídkových cen bytů lze pozorovat v průběhu většiny roku 2022 až dosud.

Pro porovnání jsou použity prodeje bytů převážně v původním stavu, určených k rekonstrukci, ve všech případech se jedná o zděné bytové domy s výtahem. Částečnou odlišnost lze spatřovat v poloze, velikosti bytu apod.

(koef. doby realizace, koef. polohy, koef. velikosti bytu, koef. specifický)

Ad 1)	$77\,228 * 1,0 * 1,05 * 1,0 * 1,0 =$	81 089,- Kč/m ²
Ad 2)	$81\,081 * 1,0 * 1,05 * 1,05 * 0,95$ (porovnávaný velká ložnice) =	84 922,- Kč/m ²
Ad 3)	$83\,841 * 0,94 * 1,0 * 1,0 * 1,0 =$	78 811,- Kč/m ²
Ad 4)	$87\,500 * 0,94 * 1,05 * 1,05 * 0,9$ (porov. balkon a rek. koupelny) =	81 613,- Kč/m ²

Na základě výše uvedeného se hodnota oceňovaného bytu pohybuje v intervalu 78 811,- Kč/m² až 84 922,- Kč/m².

Tj. při výměře bytu 40,7 m² celkem zaokr. 3 208 000,- až 3 456 000,- Kč.

Hodnota stanovená uprostřed uvedeného intervalu činí zaokr. 3 332 000,- Kč

Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot,
tj. $(81.089 + 84.922 + 78.811 + 81.613) / 4 =$ 81 609,- Kč/m²

Tj při výměře bytu 40,7 m² celkem zaokr. 3 321 000,- Kč

Hodnota nemovitého majetku stanovená

metodou porovnávací činí zaokr.

3 208 000,- až 3 425 000,- 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., 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 vyšší než jednotková cena bytu velkého.	III	0,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,666}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,150}$$

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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,799}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,242}$$

1. Byt č. 426/16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 2
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 438,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	(4,24*1,27) *	1,00 =	5,38 m ²
komora:	(0,89*0,81) *	1,00 =	0,72 m ²
kuchyně:	(4,16*2,40) *	1,00 =	9,98 m ²
pokoj:	(4,49*4,17) *	1,00 =	18,72 m ²
koupelna s WC:	(1,69*1,65) *	1,00 =	2,79 m ²
sklep (uvažuji místnost):	(3,0) *	0,80 =	2,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>39,99 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: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
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 úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení	II	-0,01

- balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje
- | | | |
|--|-----|------|
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové | III | 0,00 |
| 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 60 let:
 $s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,741}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,150}$$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 71\,438,- \text{ Kč/m}^2 * 0,741 = 52\,935,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,99 \text{ m}^2 * 52\,935,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,150 * 1,080 = 2\,629\,181,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,629\,181,16 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,150}$$

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,150 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,242}$$

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	24 694,-	1,242		30 669,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	892	308	30 669,95	9 446 344,60
Stavební pozemek - celkem			308		9 446 344,60
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	9 446 344,60 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
1.2. Pozemek				=	9 446 344,60 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	9 446 344,60 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu				=	2 629 181,16 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku					
Zjištěná cena pozemku: 9 446 344,60 Kč					
Spoluvlastnický podíl: 4 070 / 165 555					
Hodnota spoluvlastnického podílu:					
9 446 344,60 Kč * 4 070 / 165 555 = 232 228,70 Kč					
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku				+	232 228,70 Kč
Byt č. 426/16 - zjištěná cena				=	2 861 409,86 Kč

2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Byt č. 426/16	2 861 410,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 629 181,16 Kč
1.2. Pozemek	232 228,71 Kč
	= 2 861 410,- Kč
Výsledná cena - celkem:	2 861 410,- Kč

Cena zjištěná činí zaokr.	2 861 410,- Kč
----------------------------------	-----------------------

V. ODŮVODNĚNÍ

V.A. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena obvyklá

Hodnota stanovená metodou porovnávací	3 208 000 až 3 456 000 Kč
Hodnota stanovená uprostřed intervalu	3 332 000 Kč
Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot	3 321 000 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:

- Byt před celkovou rekonstrukcí,
- Není balkon, pouze francouzské okno,
- Vstup do bytového domu v mezipatře – schody k výtahu,
- 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 přibližně ve výši přibližně uprostřed intervalu hodnot zjištěných metodou porovnávací, tj. ve výši 3 330.000,- Kč.

Obvyklá cena ke dni 10.2.2023 po zaokrouhlení:

3 330 000,- Kč

Slovy: Třimilionytřistatřicettisíc Korun českých.

Cena zjištěná

Výsledná cena - celkem:

2 861 409,86 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 861 410,- Kč

slovy: Dvamilionyošmsetšedesátjednatisícčtyřistadeset Kč

V.B. KONTROLA POSTUPU

V daném případě byla obvyklá cena stanovena na základě porovnání sjednaných cen (realizovaných prodejků) 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 10.2.2023.

VI. ZÁVĚR

VI.A. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovité věci - **bytu č. 426/16** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 426 a na pozemku parc.č. 892 ve výši 4070/165555 při ulici **Úvoz or.č. 59a** v městské části Brno-střed, lokalita Veverí, k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město jako podklad pro prodej nemovité věci ke dni 10.2.2023.

VI.B. ODPOVĚĎ

**Na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu předmětu ocenění
ke dni 10.2.2023 porovnávacím způsobem**

**obvyklá cena
činí zaokrouhleně**

3 330 000,- Kč

Slovy: Třimilionytřicetřicet tisíc 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. 4070/165555 na pozemku parc.č. 892 v k.ú. Veverí, 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 10.2.2023 - 1x A4
- informace o jednotce ze dne 8.2.2023 – 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. 006270/2023 znaleckého deníku.

V Brně dne 15.2.2023

Ing. Jana Kuncová