

ZNALECKÝ POSUDEK

- Číslo položky:** 3153–44/2023
- Znalec:** Ing. Jana Zábelová
Hrbáč 1296, 763 31 Brumov-Bylnice
IČ: 86656261
tel.: 605 988 226
e-mail: janazabelova@quick.cz
- Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
- Zadavatel:** Statutární město Brno, MČ Brno-sever
Odbor bydlení, oddělení správy budov
Bratislavská 251/70
601 47 Brno
IČ: 44992785
č. obj.: 2358/23
ze dne: 27.07.2023
vystavil: pan Jan Dolník, vedoucí oddělení správy
budov odboru bydlení
- Předmět:**
- **byt číslo jednotky 374/3** v budově č.p. 374, 376, 378 na pozemku parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaný na **LV 7962**
 - **spoluvlastnický podíl 6043/223431** na společných částech bytového domu č.p. 374, 376, 378 a pozemcích parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaných na **LV 1454**
- Účel:** Stanovení obvyklé ceny
- Podle stavu ke dni:** 6. 8. 2023
- Číslo vyhotovení:** 1/4
- Datum vyhotovení:** 6. 8. 2023
- Počet stran:** 15 stran a 3 strany příloh

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitostí obvyklou cenou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4. 8. 2023.

3. Podklady pro vypracování posudku

Údaje sdělené objednatelem.

Skutečnosti zjištěné na místě.

Informace z katastru nemovitostí.

Prohlášení vlastníků podle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20. 2. 2003.

Zpráva statika – Bytové domy Nejedlého 374/2, 376/4, 378/6 – Sledování a vyhodnocení pohybů domů v roce 2019, vypracované Ing. Jiřím Janečkem v 12/2019.

Územní plán města Brna schválený na XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994 v aktuálním znění.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno
Katastrální území	Lesná (610887)
Počet obyvatel	379 466

List vlastnictví číslo 1454

Vlastníci:

- | | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. | <i>Společné jmění manželů</i>
Karolyi Matěj Mgr.
Karolyi Gabriela Mgr.
Zikova 2116/28, Líšeň, 62800 Brno | podíl 1 837 / 148 954 |
| 2. | <i>Společné jmění manželů</i>
Malíšek Pavel
Malíšková Lucie
Nejedlého 378/6, Lesná, 63800 Brno | podíl 6 140 / 223 431 |
| 3. | <i>Společné jmění manželů</i>
Novák Martin Ing.
Nováková Věra
č. p. 290, 66431 Česká | podíl 1 503 / 148 954 |
| 4. | Oppelt Jan
Nejedlého 378/6, Lesná, 63800 Brno | podíl 6 140 / 223 431 |
| 5. | Statutární město Brno | podíl 188 858 / 223 431 |
| 6. | <i>Společné jmění manželů</i>
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno | podíl 359 / 13 143 |

431

- Šanca Jan JUDr.
Šancová Jana Mgr.
Nejedlého 376/4, Lesná, 63800 Brno
7. *Společné jmění manželů* podíl 5 100 / 223 431
Štěrbák František
Dovrtělová Jarmila Ing.
Nejedlého 378/6, Lesná, 63800 Brno
8. Zourek Michal Mgr. Ph.D. podíl 6 080 / 223 431
Dr. Horákové 549/56, Poděbrady II, 29001 Poděbrady

List vlastnictví číslo 7962
Vlastník Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva k jednotce:
Nejsou evidována žádná omezení.

5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace byla předložena v částečném rozsahu.
Budova je užívána v souladu s evidencí v katastru nemovitostí, tj. způsob využití budovy bytový dům.

6. Polohopisné údaje

Brno je územněsprávním centrem regionu. Jedná se o druhé ekonomicky nejvýznamnější centrum České republiky a prakticky nejvýznamnější město na Moravě, což se odráží jak ve vlastním rozvoji tohoto města, tak i v intenzitě poptávky investorů. Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením.

Nezaměstnanost Brno-město: 4,89 %.

Nezaměstnanost Jihomoravský kraj: 4,36 %.

Počet obyvatel: 379 466

7. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům o 41 bytech č.p./č.or. 374/2, 376/4 a 378/6, který byl dle dostupných podkladů užíván od roku 1966, tvoří jeden stavební celek a nachází se v městské části Brno-sever, v katastrálním území Lesná, severovýchodním směrem od centra města Brna. Jedná se o klidnou lokalitu, která je vyhledávána pro bydlení. Většinu čtvrti tvoří panelové sídliště, nacházejí se zde ovšem také zděné bytové domy. Sídlíště, které bylo vybudováno v průběhu 60. a 70. let 20. století, je nejzdařilejším brněnským sídlištěm a díky zdejší zeleni se tato čtvrt' řadí mezi nejatraktivnější části Brna. Jedná se o zděný bytový dům obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Tento zděný deskový objekt byl navržen na základě modifikovaných typových podkladů T02B.

[Brněnský architektonický manuál, Sídlíště Lesná D001 [online, cit. 6.8.2023]. Dostupné z [www: https://www.bam.brno.cz/objekt/d001-sidliste-lesna?filter=type](https://www.bam.brno.cz/objekt/d001-sidliste-lesna?filter=type)].

Dle projektové dokumentace má budova jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží. Pro účely ocenění má stavba v souladu s přílohou č. 1, bodem 3., odst. (3) oceňovací vyhlášky pět nadzemních podlaží, jelikož je úroveň horního líce podlahy spodního podlaží v průměru

více než 80 cm pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby ve čtyřech reprezentativních rozích podlaží.

Budova má tři hlavní vchody ze severní strany, v prvním nadzemním podlaží je funkčně propojena a tvoří jeden stavební celek. Ve vchodu č.or. 2 je 14 bytových jednotek, ve vchodu č.or. 4 je rovněž 14 bytových jednotek a ve vchodu č.or. 6 se nachází 13 bytových jednotek, jednotky jsou velikostí 1+1, 2+1 a 3+1. Z pěti bytů v 1. NP jsou z jižní strany bytového domu přístupné vyhrazené terasy. V okolí domu se nachází veřejné prostranství se zelení. V prvním nadzemním podlaží domu se mimo byty nachází společné prostory, kterými jsou chodba, kotelna, ve které je umístěna domovní předávací stanice pro vytápění a ohřev vody v celém domě, sušárny, kočárkárny, popelárna a úklidová místnost. Dále se zde nachází sklepní kóje k jednotlivým bytům. Dům je napojen na vodovod, kanalizační síť, rozvod plynu, elektřiny a tepla. Vytápění je centrální dálkové.

Dům je užíván od roku 1966. Z důvodu ohrožené stability domu byla budova staticky zajištěna, na domě byla většina oken vyměněna za plastová, byl zateplen východní štít domu, proběhla oprava střešního pláště a oprava ležaté kanalizace. Dále byly prováděny méně rozsáhlé opravy a běžná údržba domu. Všechny prvky dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní.

Pozemky parc.č. 102, 103/1, 104 jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a jsou zastavěny bytovým domem.

Pozemky se dle Územního plánu města Brna nacházejí na funkční ploše:

Druh plochy:	stavební
Stabilita:	stabilizovaná
Název funkce:	plocha všeobecného bydlení
Funkční typ:	slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení)

Funkce plochy pro bydlení jsou určeny převážně pro bydlení.

8. Obsah posudku

1. Pozemky na LV číslo 1454
2. Jednotka 374/3

B. Posudek

1) Zjištěná cena

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky republiky č. 337/2022 Sb.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Znak č. 5:

Vlivem snižujícím cenu nemovitosti je statická nestabilita bytového domu. Na domě byla v minulosti provedena technická opatření (mikropiloty, sepnutí táhly) za účelem jeho zpevnění.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I. Vlivy snižující cenu	-0,02
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,040$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší, než je průměr v kraji	-0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

1. Pozemky na LV číslo 1454 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 4		
Základní cena pozemku	ZC	=	8 368,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	1,040
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

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

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I _P	=	1,050
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	1,092

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 9\,137,8560 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
102	zastavěná plocha a nádvoří	229	2 092 569,02
103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180	1 644 814,08
104	zastavěná plocha a nádvoří	226	2 065 155,46
Součet		635	5 802 538,56

Pozemky na LV číslo 1454 – zjištěná cena

5 802 538,56 Kč

2. Jednotka 374/3 – § 38

Umístění bytu v domě:	ve 2. nadzemním podlaží
Dispozice bytu:	3 + 1, orientace oken obytných místností směrem na jih
Počet místností:	3 x pokoj, kuchyně, chodba, WC, koupelna
Další prostory:	sklepní kóje, balkón

Objekt a byt:

Stáří: 2023 - 1966 = 57 roků
 Celkový technický stav: Stavebně technický stav bytu odpovídá svému stáří při běžné údržbě.

Vybavení bytu: vápenné omítky, keramické obklady v kuchyni, koupelně a WC, dveře hladké plné a prosklené, okna plastová, povrchy podlah PVC, lamino na vlýskách, keramická dlažba, vytápění dálkové, ohřev teplé vody centrální, bytové jádro na bázi dřevní hmoty, v koupelně vana a umyvadlo, splachovací WC, vestavěná skříň, domácí telefon, odvětrání ventilátorem.

Mimořádná výbava: není

Podíl na společných částech: 6043/223431

Podlahové plochy jednotky

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započtená
pokoj	3,42×3,96	13,54	1,00	13,54
pokoj	3,11×5,03+2,72×0,50+3,41×0,90	20,07	1,00	20,07
pokoj	1,92×5,03	9,66	1,00	9,66
kuchyně	1,06×1,45+3,47×2,33-0,60×0,06	9,59	1,00	9,59
chodba	3,48×1,1+0,97×0,4+1,63×0,40	4,87	1,00	4,87
WC	0,86×1,08	0,93	1,00	0,93
koupelna	1,47×1,38	2,03	1,00	2,03
sklepní kóje		1,40	0,10	0,14
balkón	2,6×0,8	2,08	0,17	0,35
Podlahová plocha celková		64,17		
Podlahová plocha započtená PP				61,18

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj Jihomoravský
 Obec Brno – oblast 4
 Počet obyvatel 379 466
 Základní cena ZC 71 992,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplně mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00

9 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	1966	
Stáří stavby y	57	
Koeficient pro úpravu s	0,715	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,736
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 52 986,11 Kč/m ²
Index trhu	I_T	= 1,040
Index polohy	I_P	= 1,050
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 3 539 925,71 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem		
Cena pozemků	=	5 802 538,56 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	<u>6 043 / 223 431</u>
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	156 937,67 Kč
		+ 156 937,67 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	<u>3 696 863,38 Kč</u>
Jednotka 374/3 – zjištěná cena		3 696 863,38 Kč

Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemků

1. Pozemky na LV číslo 1454	5 802 538,56 Kč
Cena pozemků činí celkem	5 802 538,56 Kč
Jednotka 374/3 – spoluvlastnický podíl: 6 043 / 223 431	156 937,67 Kč

Výsledná cena

1. Jednotka 374/3	3 696 863,38 Kč
Výsledná cena činí celkem	3 696 863,38 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	3 696 860,- Kč

Určená cena: 3 696 860,- Kč

Cena slovy: třimilionyšestsetdevadesátšesttisícsmsetšedesát Kč

2) Obvyklá cena

Obvyklou cenou se dle zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů 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 ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se dle § 1c odst. (1) vyhlášky určí i cena zjištěná.

Srovnávací hodnota nemovitostí

Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů.

Postup zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Ceny jsou převzaty z kupních smluv. Jedná se o ceny bez DPH.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

a. Řízení V-1324/2022

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.390.000,00 CZK, tj. 102 180 Kč/m²**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: **Smlouva kupní ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu ke dni 19.01.2022. Zápis proveden dne 11.02.2022.**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

jednotky: **Brno, 384/11, LV 7877, k.ú. Lesná**



Pozn.:

Bytový dům čp. 380, 382, 384 s bytem č. 384/11 se nachází v Brně, v městské části Brno-Lesná, na ulici Nejedlého, na pozemku parc.č. 105, 106/1, 117. Jedná se o byt v sousedním shodném zděném bytovém domě o 41 bytech. Budova je řešena jako volně stojící dům obdélníkového půdorysu s podélnou orientací SV-JZ, podsklepený, se 4 nadzemními podlažními, se 3 vchody a plochou střechou. V domě není umístěn výtah. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy.

Podlahová plocha jednotky: 52,75 m²

Jedná se o prodej bytové jednotky data staršího jednoho roku. Vzorek bude upraven pomocí HB indexu.

Mezičtvrtletní změna Q2/2022 – Q1/2023 činí 3 %.

Přepočítání ceny:

<i>HB index</i>		
<i>Cena k 07.01.2022</i>	<i>Změna</i>	<i>Cena k 06.08.2023</i>
102 180 Kč/m ²	3 %	105 245 Kč/m²

b. Řízení V-10965/2023

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.700.000,00 CZK, tj. 74 497 Kč/m²**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: **Smlouva kupní ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2023. Zápis proveden dne 13.07.2023.**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

jednotky: **Brno, 385/9, LV 8257, k.ú. Lesná**



Pozn.:

Bytový dům čp. 385, 386, 387 s bytem č. 385/9 se nachází v Brně, v městské části Brno-Lesná, na ulici Nejedlého, na pozemku parc.č. 108, 109/1, 110. Jedná se o byt v sousedním shodném zděném bytovém domě o 41 bytech. Budova je řešena jako volně stojící dům obdélníkového půdorysu s podélnou orientací SV-JZ, podsklepený, se 4 nadzemními podlažními, se 3 vchody a plochou střechou. V domě není umístěn výtah. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy.

Podlahová plocha jednotky: 63,09 m²

c. Řízení V-3859/2021

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.570.000,00 CZK, tj. 72 436 Kč/m²**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: **Smlouva kupní ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2021. Zápis proveden dne 19.03.2021.** Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

jednotky: **Brno, 386/9, LV 8565, k.ú. Lesná**



Pozn.:

Bytový dům čp. 385, 386, 387 s bytem č. 386/9 se nachází v Brně, v městské části Brno-Lesná, na ulici Nejedlého, na pozemku parc.č. 108, 109/1, 110. Jedná se o byt v sousedním shodném zděném bytovém domě o 41 bytech. Budova je řešena jako volně stojící dům obdélníkového půdorysu s podélnou orientací SV-JZ, podsklepený, se 4 nadzemními podlažními, se 3 vchody a plochou střechou. V domě není umístěn výtah. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy.

Podlahová plocha jednotky: 63,09 m²

Jedná se o prodej bytové jednotky data staršího jednoho roku. Vzorek bude upraven pomocí HB indexu.

Mezičtvrtletní změna Q2/2021 – Q1/2023 činí 22,2 %.

Přepočet ceny:

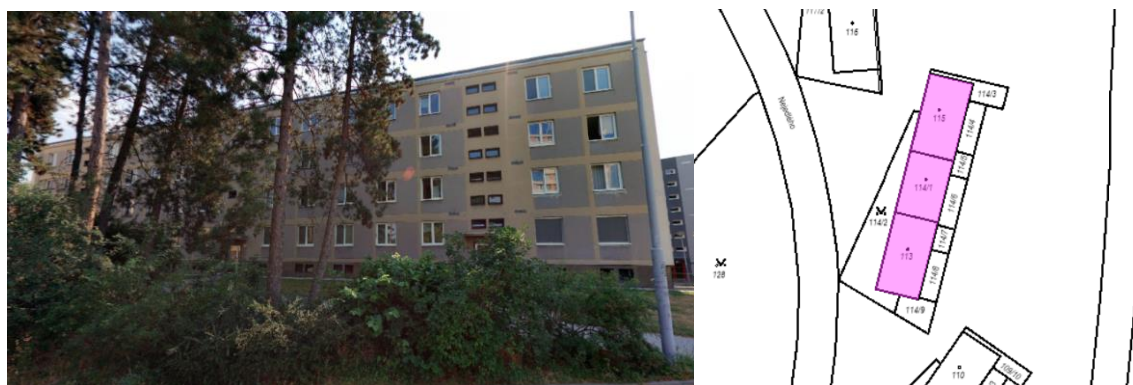
HB index		
Cena k 18.01.2021	Změna	Cena k 06.08.2023
72 436 Kč/m ²	22,2 %	88 517 Kč/m²

d. Řízení V-24890/2020

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.800.000,00 CZK, tj. 72 202 Kč/m²**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: **Smlouva kupní ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2020. Zápis proveden dne 06.01.2021.** Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

jednotky: **Brno, 389/13, LV 3894, k.ú. Lesná**



Pozn.:

Bytový dům čp. 388, 389, 390 s bytem č. 389/13 se nachází v Brně, v městské části Brno-Lesná, na ulici Nejedlého, na pozemku parc.č. 113, 114/1, 115. Jedná se o byt v sousedním shodném zděném bytovém domě o 41 bytech. Budova je řešena jako volně stojící dům obdélníkového půdorysu s podélnou orientací S-J, podsklepený, se 4 nadzemními podlažími, se 3 vchody a plochou střechou. V domě není umístěn výtah. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy.

Podlahová plocha jednotky: 52,63 m²

Jedná se o prodej bytové jednotky data staršího jednoho roku. Vzorek bude upraven pomocí HB indexu.

Mezičtvrtletní změna Q1/2021 – Q1/2023 činí 26 %.

Přepočet ceny:

<i>HB index</i>		
Cena k 04.12.2020	<i>Změna</i>	Cena k 06.08.2023
72 202 Kč/m ²	26 %	90 975 Kč/m²

e. Rekapitulace srovnávací hodnoty

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku

Jednotková cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1 poloha	K2 velikost	K3 konstrukce	K4 stav a vybavení	K5 úvaha znalce	I K1 x ... K5	Ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů Kč/m ²
105 245	1,00	105 245	1,00	1,02	1,00	1,10	1,05	1,1781	89 334,52
74 497	1,00	74 497	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,1550	64 499,57
88 517	1,00	88 517	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,1550	76 638,10
90 975	1,00	90 975	1,00	1,02	1,00	1,10	1,05	1,1781	77 221,80

Odvozená cena oceňované nemovitosti = cena po redukcii na pramen ceny / I

$$I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$$

K1 - K4 = koeficienty

úprav

K5 = koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Průměr odvozených cen oceňované nemovitosti **76 923,50 Kč/m²**

Směrodatná výběrová odchylka **8 782,91 Kč/m²**

Pravděpodobná horní hranice **85 706,41 Kč/m²**

Pravděpodobná spodní hranice **68 140,59 Kč/m²**

Srovnávací hodnota bytu zjištěná cenovým porovnáním nemovitosti s obdobnými nemovitostmi **76 923,50 Kč/m²**

Srovnávací hodnota: **4 648 486,83 Kč**

Při srovnávací metodě je respektována srovnatelná lokalita srovnávaných nemovitostí.

Srovnávací hodnota po zaokrouhlení: 4 648 500,- Kč

Obvyklá cena

Obvyklá cena, která vychází dle § 1a oceňovací vyhlášky z porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku:

Obvyklá cena: 4 648 500,– Kč

Cena slovy: čtyřmiliónyšestsetčtyřicetisícipětset Kč

Výsledná cena neobsahuje daň z přidané hodnoty.

C. Rekapitulace

Citace zadané odborné otázky:

1. Obvyklá cena:

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Obvyklá cena: 4 648 500,– Kč

Cena slovy: čtyřmiliónyšestsetčtyřicetisícipětset Kč

Výsledná cena neobsahuje daň z přidané hodnoty.

2. Zjištěná cena

Zjištěná cena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky republiky č. 337/2022 Sb., oceňovací vyhláška.

Odpověď:

Zjištěná cena: 3 696 860,– Kč

Cena slovy: třmiliónyšestsetdevadesátšesttisícossmetšedesát Kč

Rozdíly v ocenění obvyklé ceny nemovité věci a ceny zjištěné

Rozdíly v ocenění obvyklé ceny nemovité věci a ceny zjištěné – odůvodnění dle § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky:

Cena zjištěná je nižší nežli obvyklá cena určená na základě cenového porovnání nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí, neodpovídá reálným prodejm.

D. Seznam příloh

1. Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy
2. Fotodokumentace

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Byla sjednána smluvní odměna.

Doložky a prohlášení:

Prohlašuji dle § 46 zákona č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku, v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanského soudního řádu.

Prohlašuji ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, že nejsem podjata k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že jsem si dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21. 5. 2001 pod č. jed. 107/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3153–44/2023 do znaleckého deníku.

v Brumově-Bylnici, 6. 8. 2023

Ing. Jana Zábelová
Hrbáč 1296
763 31 Brumov-Bylnice
605 988 226