

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: **035141/2023**

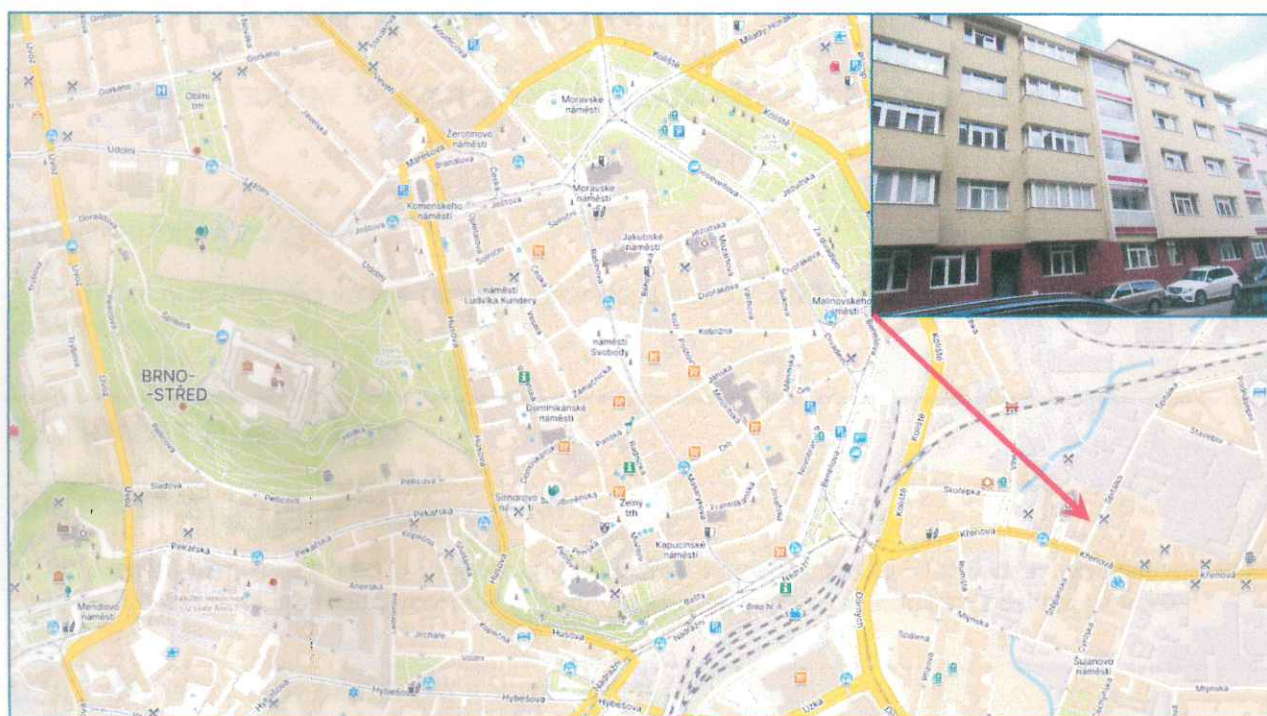
O OBVYKLÉ CENĚ RESP. TRŽNÍ HODNOTĚ

VE STAVU KE DNI **3.7.2023**

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

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

**BYT Č. 78/8 VČETNĚ SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BYTOVÉHO  
DOMU Č.P. 73, 78 A NA POZEMCÍCH PARC.Č. 67, 68 VE VÝŠI 958/18889  
PŘI ULICI ŠPITÁLKA OR.Č. 18A, V K.Ú. TRNITÁ, 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  
Havlíčkova 943/2, 602 00 Brno  
tel: +420 602 53 77 07; e-mail: janakunc@gmail.com  
Číslo posudku v evidenci znalce: **480/42/2023**

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu a 3 strany příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.  
Vyhotovení číslo: 2

V Brně, dne 19.7.2023

## I. ZADÁNÍ

### I.A. ZNALECKÝ ÚKOL (ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE)

Provést ocenění nemovité věci – **bytu č. 78/8** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 73, 78 a na pozemcích parc.č. 67, 68 ve výši 958/18889 při ulici **Špitálka or.č. 18a** v městské části Brno-střed, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město cenou obvyklou podle stavu ke dni provedení místního šetření tj. 3.7.2023.

Nemovitá věc je zapsána na LV č. 487 – byt, LV č. 220 – 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“. Při ocenění bude zohledněna skutečnost, že k bytu je uzavřena platná nájemní smlouva na dobu neurčitou.

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

Nezjištěny.

### I.D. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ

Prohlídka nemovité věci včetně zaměření provedena dne 3.7.2023 za přítomnosti nájemce paní Kateřiny Pollachové.

## 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

- objednávka č.j. MCBS/2023/0107112/KOUP ze dne 27.6.2023,
- informace o jednotce pořízená na internetu dne 27.6.2023,
- informace o stavbě a pozemku pořízené na internetu dne 27.6.2023,
- internetová kopie katastrální mapy,
- výpočtový list platný ke dni 1.12.2022,
- kopie prohlášení vlastníka ze dne 30.4.2002,
- nájemní smlouva ze dne 24.5.2021,
- územní plán města Brna a návrh územního plánu pořízené na internetu,
- povodňový plán ČR,
- informace o realitních nabídkách a prodejkách 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se dle § 1a odst. 1 vyhlášky č. 337/2022, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění p.p., určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku ve znění p.p. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčené obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je dle § 1b oceňovací vyhlášky odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

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

#### III.B. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V daném případě se podařilo zjistit dostatek realizovaných prodejů bytů, avšak jedná se o byty „volné“. Oceňovaný byt je s platnou nájemní smlouvou na dobu neurčitou, jejichž prodeje se v dané lokalitě zjistit nepodařilo, bude tedy stanovena **tržní hodnota** a to procentním snížením ceny bytu „volného“ stanovené porovnávacím způsobem ze sjednaných cen.

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

### III.C. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název předmětu ocenění: Byt č. 78/8  
Adresa předmětu ocenění: Špitálka 78/18a  
602 00 Brno  
LV: 487 (220)  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Trnitá  
Počet obyvatel: 379 466  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **8 368,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Nemovitá věc je dle informace o jednotce a pozemku vedena takto:

Číslo LV : **487**

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

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

Č. jednotky : **78/8** - byt - podíl na společných částech – 958/18889  
Vymezeno v:  
Budova: Trnitá, č.p. 73, 78, bytový dům, LV 220  
na parc.č. 67, LV 220  
68, LV 220  
Pozemek: Parc.č. 67 - zastavěná plocha a nádvoří – 249 m<sup>2</sup>  
Parc.č. 68 - zastavěná plocha a nádvoří – 466 m<sup>2</sup>

*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 prohlídky a poskytnutých podkladů.

#### 4. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 78/8 v bytovém domě č.p. 73, 78 při ulici Špitálka or.č. 18, 18a v Brně včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 67, 68 ve výši 958/18889, vše v k.ú. Trnitá, obci Brno, okrese Brno-město podle stavu ke dni provedení místního šetření tj. 3.7.2023.

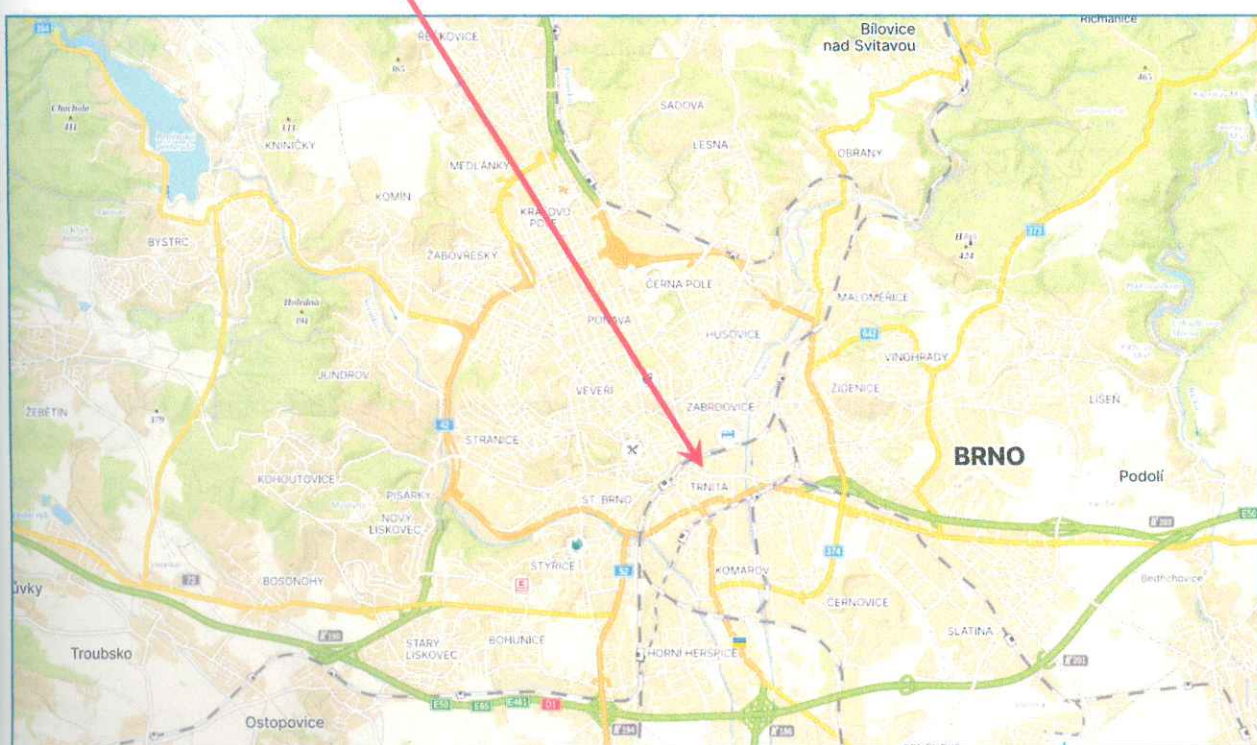
Nemovitá věc je zapsána na LV č. 487 – byt a LV č. 220 – budova a pozemky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Jedná se o byt 3+1 situovaný ve 4.NP bytového domu na pozemku stejného vlastníka.

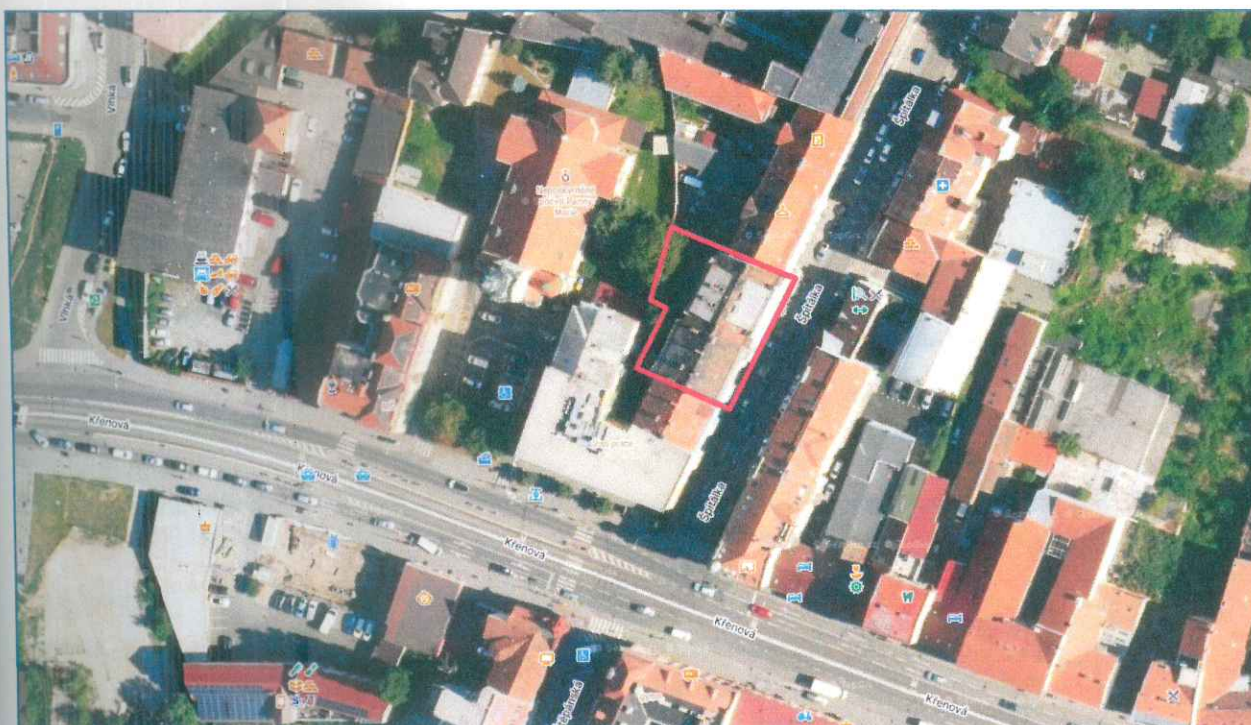


*Znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 78/8 včetně podílu na pozemcích při ulici Špitálka or.č. 18a, v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město*

*Situace širších vztahů:*



*Letecký snímek (vyznačena přibližná poloha bytového domu):*



Nemovitá věc se nachází v městské části Brno – střed, lokalita Trnitá ve vzdálenosti cca 1 km od centra města, s dobrou dopravní dostupností prostřednictvím MHD. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, objekty občanské vybavenosti, provozní objekty, teplárna. Omezené parkování v okolí domu, určené pro rezidenty (zóna C 1-06), pro ostatní za poplatek v době od 17 – 6 hod.

V dosahu jsou služby, obchody, občanská vybavenost, nejbližší zastávka MHD je zastávka Vlhká cca 130 m od bytového domu, 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 je částečně zatížena problémovými skupinami obyvatel.

### Byt č.: 78/8 - 3+1 / 4.NP

Dům č.p. 73, 78

Pozemek parc.č. 67, 68, k.ú. Trnitá

Ulice or.č.: Špitálka 18, 18a

#### Podlahové plochy bytu:

Dle prohlášení vlastníka činí celková plocha jednotky s příslušenstvím: **95,8 m<sup>2</sup>**

Skládá se z:	pokoj	25,3 m <sup>2</sup>
	pokoj	7,3 m <sup>2</sup>
	pokoj	25,0 m <sup>2</sup>
	kuchyně	11,3 m <sup>2</sup>
	předsíň	11,4 m <sup>2</sup>
	koupelna	3,1 m <sup>2</sup>
	WC	1,1 m <sup>2</sup>
	spíž	0,9 m <sup>2</sup>
	šatna	4,9 m <sup>2</sup>
	sklep	5,5 m <sup>2</sup>
	celkem bez balkonu	<b>95,8 m<sup>2</sup></b>
	balkon	3,0 m <sup>2</sup>

Dle zaměření na místě:	pokoj	(5,87*4,41) =	25,89 m <sup>2</sup>
	pokoj	(3,61*1,98) =	7,15 m <sup>2</sup>
	pokoj	(5,4*4,01+3,38*0,98) =	24,97 m <sup>2</sup>
	kuchyně	(3,98*2,96-1,78*0,3) =	11,25 m <sup>2</sup>
	předsíň	(3,73*3,06) =	11,41 m <sup>2</sup>
	koupelna	(1,78*1,76-0,18*0,39) =	3,06 m <sup>2</sup>
	WC	(0,85*1,66-0,1*0,1) =	1,40 m <sup>2</sup>
	spíž	(1,71*0,56) =	0,96 m <sup>2</sup>
	šatna	(1,91*2,93) =	5,60 m <sup>2</sup>
	sklepní kóje	(3,65*1,6) =	5,84 m <sup>2</sup>
	celkem bez balkonu		<b>97,53 m<sup>2</sup></b>
	balkon	(2,1*1,09) =	2,29 m <sup>2</sup>

Při ocenění uvažována výměra uvedená v prohlášení vlastníka, tj. výměra dle KN **95,8 m<sup>2</sup>** a to zejména z toho důvodu, že stejně je uvažována výměra u bytů porovnávaných.

#### Popis bytu:

Podlahy obyt.: **vlysy**

Podlahy ostat.: **keramická dlažba, PVC**

Vnitřní omítky: **vápenné**

Vnitř. ker. obkl.: **koupelny, WC, části kuchyně**

Stropy: **s rovným podhledem**

Okna: **plastová**

Dveře: **hladké a prosklené**

El. instalace: **220 V**

Rozvod plynu: **v bytě není**

Kanalizace: **ano**

Rozvod vody: **teplé a studené**

Vytápění: **dálkové**

Ohřev vody: **centrální**

Wyb. kuch.: **el. sporák, digestoř,**

**kuch. linka**

Hyg. vybav.: **vana, umyvadlo, WC**

Dispoziční řešení:

- 1.PP – sklep
- 4.NP – předsiň, kuchyně, spíž, 3x pokoj, šatna, koupelna, WC, balkon

Technický stav:

Byt je průběžně udržovaný.

Popis budovy:

Jedná se o samostatně stojící bytový dům s jedním podzemním podlažím, pěti nadzemními podlažními a dvěma byty v podkrovní. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, střecha sedlová, krytina standardní, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka zateplená, v úrovni 1.NP keramický obklad, schody teracové, osobní výtah, hromosvod.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – chodba, schodiště, sklepy, nebytová jednotka – výměňiková stanice, ostatní společné prostory
- 1.NP - vstup, chodba, schodiště, výtah, byty
- 2.NP – 5.NP – chodba, schodiště, výtah, byty
- Podkroví – chodba, byty, půdní prostory

Technický stav:

Dům byl postaven dle odborného odhadu znalce ve 30-tých letech minulého století. V minulém roce provedeno zateplení fasády, nový venkovní obklad, nový výtah.

**Pozemek**

Pozemky zapsané ve výpisu z KN jako parc.č. 67, 68 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249, 466 m<sup>2</sup> je pozemek zastavěný bytovým domem.

**Územní plán:**

Lokalita je v územním plánu vedena v ploše stabilizované BO – plocha všeobecného bydlení.

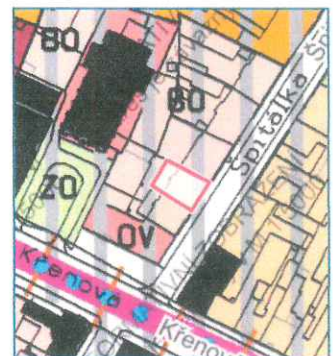
Na dané území se vztahuje Regulační plán Cejl-Křenová, podle kterého se předmětné pozemky nacházejí v ploše stabilizované pro bydlení.

**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. 78/8
    - 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 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 3+1 o podlahové ploše bytu dle KN 95,8 m<sup>2</sup> ve 4.NP zděného domu s výtahem, lokalita Brno-střed, Trnitá, ulice Špitálka or.č. 18a.**

K bytu je uzavřena platná nájemní smlouva na dobu neurčitou, což je při prodeji třetí osobě problém. Případný zájemce nemůže nemovitou věc užívat, nemůže si vybrat nájemce dle svého vkusu, má předem danou výši nájemného. Z uvedeného důvodu bude provedeno snížení ceny o **20%**.

#### REALIZOVANÉ PRODEJE:

##### 1) Prodej bytu o výměře dle KN 57,2 m<sup>2</sup>, Špitálka, Zábrdovice, Brno-město

- Celková cena: **4 750 000 Kč za nemovitost**
- **tj. 83 042,- Kč/m<sup>2</sup>**
- Kupní smlouva ze dne: 11.5.2023
- Stavba: Cihlová
- Podlaží: uvažují 2.NP
- Výměra dle KN: 57,2 m<sup>2</sup>

##### 2) Prodej, Byt 88,25 m<sup>2</sup>, Špitálka, Trnitá, Brno-město

- Celková cena: **7 500 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 84 986,- Kč/m<sup>2</sup>**
- Kupní smlouva ze dne: 9.5.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 3+1
- Podlaží: 5.NP
- Stav bytu: Velmi dobrý
- Výměra dle KN: 88,25 m<sup>2</sup>



Popis: Slunný, vícegenerační byt 3+1 se samostatnou šatnou na adrese Špitálka (první dům z ulice Křenové). Z centra vám cesta pěšky zabere 7 minut. Cihlový byt v OV najdete ve 4. patře. Užitná plocha



s balkonem a sklepem činí 94 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha 88,25 m<sup>2</sup>. Nízké měsíční náklady. Byt je opečovávaný, výhodou je systém vestavěných skříní na míru. Dispozice: Pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, šatna, hala, WC, koupelna, kuchyně, spíž, balkon, sklep. Čtvercová předsíň 11,60 m<sup>2</sup> dává dojem haly většího domu. Z ní vstoupíte do každé další místnosti zvlášť. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Světlé pokoje o ploše 26,30 m<sup>2</sup> a 21,60 m<sup>2</sup> směřují na východ. Kuchyně s balkonem a ložnice směřují na západ a vedou do vnitrobloku. Kuchyni o 11,45 m<sup>2</sup> dominuje kuch. linka se spotřebiči (plyn. trouba a sporák, mikrovlnka, digestoř) a dřezem s baterií s výsuvnou sprchou. Spíž o 0,85 m<sup>2</sup> s vestavěnými policemi. Balkon o ploše 2,62 m<sup>2</sup>. Do ložnice o 7,30 m<sup>2</sup> se pohodlně vejde dvojpостel. Šatna 4,80 m<sup>2</sup> je vybavena novou vestavěnou skříňovou stěnou a skleněnými cihlami sem prosvítá přirozené světlo. Zděná koupelna 3,25 m<sup>2</sup> s vanou, samostatné WC 1,10 m<sup>2</sup> přístupné z haly. K bytu patří sklepní kóje 3,50 m<sup>2</sup>. Ke sklepu vedou nové bezpečnostní dveře. Ve velkých pokojích jsou nové plovoucí podlahy. V hale, kuchyni, ložnici, šatně a na WC je jednotná dlažba. Dveře i zárubně jsou nové, okna plastová s vnitřními žaluziemi. V bytě najdete zabudovaný trezor. Vlastním plyn. kotlem Buderus se 100 l zásobníkem si ohřejte vodu a zatopíte podle svých potřeb. Kotel zabudovaný do spíže. V bytě je klimatizace. Rozvody topení v mědi. Všechny radiátory nové. Nové bezpečnostní a protipožární vchodové dveře s novými zárubněmi a zabezpečovací systém s čidly umožní, že byt pojistíte výhodněji. Na domě nová střecha a plastová okna. Parkování před domem na modré zóně.

### 3) Prodej bytu o výměře dle KN 78,29 m<sup>2</sup>, Cejl, Zábřovice, Brno-město

- Celková cena: **4 535 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 57 926,- Kč/m<sup>2</sup>**
- Kupní smlouva ze dne: 20.12.2022
- Stavba: Cihlová
- Dispozice: 2+1
- Stav bytu: Velmi dobrý
- Podlaží: 4.NP
- Výměra dle KN: 78,29 m<sup>2</sup>



Popis: Prodej bytu 2+1 (78 m<sup>2</sup>), ul. Cejl. Byt po rekonstrukci, na dosah centra města, v blízkosti oblíbené cyklostezky podél řeky Svitavy. Byt 2+1 v osobním vlastnictví disponuje dvěma neprůchozími pokoji. Koupelna a WC jsou řešeny samostatně. K bytu náleží zimní zahrada, kterou lze uzpůsobit dle vlastních potřeb (vybudování terasy nebo menšího pokojíku). Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží domu. Dům prošel před osmi lety kompletní rekonstrukcí. Vytápění i ohřev vody jsou řešeny ústředně. K odpočinku pak může posloužit udržovaný vnitroblok s posezením a venkovním grilem. Byt je slunný a efektivně dispozičně řešený. K bytu náleží společná uzamykatelná chodba pro dva byty, která není započtena v celkové výměře. Obě ložnice disponují klimatizační jednotkou a venkovními roletami. V okolí nemovitosti se nachází kompletní občanská vybavenost a řada možností pro trávení volného času.

### 4) Prodej, Byt 103,6 m<sup>2</sup>, Körnerova, Zábřovice, Brno-město

- Celková cena: **6 850 000 Kč za nemovitost**
- **tj. 66 120,- Kč/m<sup>2</sup>**
- Kupní smlouva ze dne: 22.3.2023
- Stavba: Cihlová
- Podlaží: uvažují 4.NP
- Výměra dle KN: 103,6 m<sup>2</sup>

### 5) Prodej, Byt 100,3 m<sup>2</sup>, Körnerova, Zábřovice, Brno-město

- Celková cena: **6 500 000 Kč za nemovitost**
- **tj. cca 64 806,- Kč/m<sup>2</sup>**
- Kupní smlouva ze dne: 22.12.2022
- Stavba: Cihlová
- Podlaží: uvažují 4.NP
- Výměra dle KN: 100,3 m<sup>2</sup>

## 2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Porovnání je provedeno na 1 m<sup>2</sup> plochy bytu převzaté z prohlášení vlastníka. Obdobně jsou uvažovány plochy bytů porovnávaných. Při ocenění jsou použity prodeje z období cca 1/2 roku od data ocenění, pouze v případě pod bodem ad 2) se jedná o prodej starší. Zde bude uvažováno snížení ceny o 10%.

Z hlediska lokality hodnotím všechny nemovité věci jako srovnatelné. Částečná odlišnost je ve velikosti bytu, přičemž jednotková cena většího bytu je nižší. Technický stav bytů uvažuji průměrný ve všech případech.

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

Ad 1)	83 042 * 1,0 * 0,85 * 1,0 =	70 586,- Kč/m <sup>2</sup>
Ad 2)	84 986 * 0,9 * 1,0 * 0,9 (vybavení, skříně) =	68 839,- Kč/m <sup>2</sup>
Ad 3)	57 926 * 1,0 * 0,95 * 1,15 (zimní zahrada) =	63 284,- Kč/m <sup>2</sup>
Ad 4)	66 120 * 1,0 * 1,0 * 1,0 =	66 120,- Kč/m <sup>2</sup>
Ad 5)	64 806 * 1,0 * 1,0 * 1,0 =	64 806,- Kč/m <sup>2</sup>

Na základě výše uvedeného se hodnota oceňovaného bytu pohybuje v intervalu 63 284,- Kč/m<sup>2</sup> až 70 586,- Kč/m<sup>2</sup>.

Snížení ceny o 20% z důvodu platné nájemní smlouvy na dobu neurčitou, tj. úprava koef. 0,8 50 627,- Kč/m<sup>2</sup> až 56 469,- Kč/m<sup>2</sup>

Tj. při výměře bytu 95,8 m<sup>2</sup> celkem zaokr. 4 850 000,- až 5 410 000,- Kč

Hodnota stanovená uprostřed uvedeného intervalu činí zaokr. 5 130 000,- Kč

Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot, tj.  $(70\ 586 + 68\ 839 + 63\ 284 + 66\ 120 + 64\ 806) / 5 * 0,8 =$  53 382,- Kč/m<sup>2</sup>

Tj. při výměře bytu 95,8 m<sup>2</sup> celkem zaokr. 5 114 000,- Kč

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

**4 850 000,- až 5 410 000,- 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.

Poznámka: Cena zjištěná je stanovena orientačně a to pouze z důvodu, že to vyžaduje zákon. Pro objednavatele je zcela bezpředmětná.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 snižující cenu - Byt je předmětem prodeje s nájemní smlouvou na dobu neurčitou.	I	-0,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,159}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,194$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,824$$

## 1. Byt č. 78/8

### 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):	73 260,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

pokoj:	( 5,4*4,01+3,38*0,98 ) *	1,00 =	24,97 m <sup>2</sup>
pokoj:	( 5,87*4,41 ) *	1,00 =	25,89 m <sup>2</sup>
pokoj:	( 3,61*1,98 ) *	1,00 =	7,15 m <sup>2</sup>
kuchyně:	( 3,98*2,96-1,78*0,3 ) *	1,00 =	11,25 m <sup>2</sup>
šatna:	( 2,93*1,91 ) *	1,00 =	5,60 m <sup>2</sup>
spiž:	( 1,71*0,56 ) *	1,00 =	0,96 m <sup>2</sup>
předsíň:	( 3,73*3,06 ) *	1,00 =	11,41 m <sup>2</sup>
WC:	( 0,85*1,66-0,1*0,1 ) *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
koupelna:	( 1,78*1,76-0,18*0,39 ) *	1,00 =	3,06 m <sup>2</sup>
balkon:	( 2,1*1,09 ) *	0,17 =	0,39 m <sup>2</sup>
sklep:	( 3,65*1,6 ) *	0,10 =	0,58 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			92,66 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných 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 III 0,00  
- balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00
- 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.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,805}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 73\,260,- \text{ Kč/m}^2 * 0,805 = 58\,974,30 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 92,66 \text{ m}^2 * 58\,974,30 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 1,030 = 4\,502\,796,32 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 502 796,32 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

##### 1.2.1. pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{0,824}$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	8 368,-	0,824		6 895,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	67	249	6 895,23	1 716 912,27
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	68	466	6 895,23	3 213 177,18
Stavební pozemky - celkem			715		<b>4 930 089,45</b>

### 1.2.2. Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			10 roků	15,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		730,-	10 950,-
Součet:				10 950,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):				* 0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)				* 1,200
Celkem - okrasné rostliny				= 9 855,- Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>				<b>= 9 855,- Kč</b>

#### Pozemek - rekapitulace

##### 1.2.1. Pozemky:

**4 930 089,45 Kč**

#### Pozemek - zjištěná cena celkem

**= 4 939 944,45 Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

##### 1.2. Pozemek

= 4 939 944,45 Kč

#### Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

**= 4 939 944,45 Kč**

#### Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

**= 4 502 796,32 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 939 944,45 Kč

Spoluvlastnický podíl: 958 / 18 889

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 939 944,45 Kč \* 958 / 18 889 = 250 540,89 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 250 540,89 Kč

#### Byt č. 78/8 - zjištěná cena

**= 4 753 337,21 Kč**

## 2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

### 1. Byt č. 78/8

#### 1.1. Oceňovaný byt

#### 1.2. Pozemek

4 753 337,- Kč  
4 502 796,32 Kč  
250 540,86 Kč  

---

= 4 753 337,- Kč

#### Výsledná cena - celkem:

**4 753 337,- Kč**

#### Cena zjištěná činí zaokr.

**4 753 340,- Kč**



## V. ODŮVODNĚNÍ

### V.A. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

#### Cena obvyklá resp. tržní hodnota

Hodnota stanovená metodou porovnávací	4 850 000 až 5 410 000 Kč
Hodnota stanovená uprostřed intervalu	5 130 000 Kč
Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot	5 114 000 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:

- Lokalita s problémovou skupinou obyvatel a s průmyslovými objekty v bezprostředním okolí,
- 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 tržní hodnotu nemovitého majetku přibližně uprostřed intervalu hodnot zjištěných metodou porovnávací upraveného koef. 0,8 z důvodu platné nájemní smlouvy na dobu neurčitou, tj. ve výši 5 130.000,- Kč.

**Tržní hodnota ke dni 3.7.2023 po zaokrouhlení:**

**5 130 000,- Kč**

Slovy: Pětmilionůjednostotřicettisíc Korun českých.

#### Cena zjištěná

**Výsledná cena - celkem:**

**4 753 337,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**4 753 340,- Kč**

slovy: Čtyřmilionysedmsetpadesátřicettisícčtyřicet Kč

### V.B. KONTROLA POSTUPU

V daném případě byla stanovena cena bytu „volného“ na základě porovnání sjednaných cen (realizovaných prodejů) obdobných nemovitých věcí, která byla dále upravena koef. 0,8 z důvodu platné nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Uvedený postup částečně neodpovídá definici obvyklé ceny a jedná se tedy o tržní hodnotu 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 3.7.2023.

## VI. ZÁVĚR

### VI.A. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovité věci - **bytu č. 78/8** včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 73, 78 a na pozemcích parc.č. 67, 68 ve výši 958/18889 při ulici **Špitálka or.č. 18a** v městské části Brno-střed, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město jako podklad pro prodej nemovité věci ke dni 3.7.2023.

### VI.B. ODPOVĚĎ

**Na základě výše uvedených skutečností, odhaduji tržní hodnotu předmětu ocenění ke dni 3.7.2023 porovnávacím způsobem**

**obvyklá cena  
činí zaokrouhleně**

**5 130 000,- Kč**

Slovy: Pětmilionůjednotřicettisíc Korun českých.

#### Poznámka:

Výše uvedená obvyklá cena respektuje technický a morální stav oceňované jednotky ke dni nálezu. V daném případě zahrnuje zejména vliv nájemní smlouvy zřízené na dobu neurčitou.

V této ceně je obsažen i podíl id. 958/18889 na pozemcích parc.č. 67, 68 v k.ú. Trnitá, 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 3.7.2023 - 1x A4  
- informace o jednotce ze dne 27.6.2023 - 1x A4  
- internetová kopie katastrální mapy - 1x A4



## VIII. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem  
spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán jako položka č. 035141/2023 znaleckého deníku.



V Brně dne 19.7.2023

Ing. Jana Kuncová