

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1593-2/2024

o ceně nemovitosti : byt č.51/19, v bytovém domě na ulici Gallašova č.p.51 or.č.8 se
spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.51 a pozemcích p.č.557 o velikosti
260/5472 a na p.č.555 a p.č.560 o velikosti 260/32535, v k.ú.Štýřice, obec Brno, okres Brno město



Objednatel posudku: **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

IČ: 44992785

DIC: CZ44992785

Příjemce :

Městská část Brno – střed, Odbor dopravy a majetku ÚMČ
Dominikánská 2, 602 00 Brno

Účel posudku : Stanovení ceny zjištěné a obvyklé

Předpis pro ocenění : zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

Datum
místního šetření : 16.1.2024

Datum ocenění : 16.1.2024

Posudek vypracoval : Ing.Zora Jarolímová

soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Pokorova 17, 621 00 Brno

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh a předává se objednateli
ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 28.1.2024

A. SITUACE

A.1. Prohlídka

Místní šetření stavu nemovitosti jsem provedla za přítomnosti objednavatele dne 16.1.2024.

A.2. Podklady pro ocenění

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 23.8.2022 - informativní
- b) dodané objednavatelem posudku
 - prohlášení vlastníka ze dne 5.5.2004
 - snímek z katastrální mapy
 - ústní informace o oceňovaných nemovitostech
- c) opatřené znalcem
 - zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.
 - výsledky místního šetření
 - fotodokumentace

B. NÁLEZ

B.1. Vlastníci nemovitostí dle LV č. 2366, 2956, 2856, 4608 :

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 16.1.2024 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 16.1.2024.

Vlastnické a evidenční údaje

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj

Okres	:	Brno město
Obec	:	Brno
Katastrální území	:	Štýřice
List vlastnictví	:	2366, 2956, 2856, 4608

A : Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1
Brno město, 60200 Brno

B : Nemovitosti

Byt č.51/19

byt

spol. podíl na spol.částech budovy 260/5472
a pozemku

Budova Štýřice, č.p.51, byt.dům, LV 2366
Na parcele 557, LV 2956

Parcela	557	zastavěná plocha a nádvoří	321 m2
Parcela	555	zeleň, ostatní plocha	3990 m2
Parcela	560	zahradu	983 m2

B1: viz.příloha

C : viz.příloha

D : viz.příloha

E : viz.příloha

B.2. Výčet nemovitostí

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.557, p.č.555 a p.č.560
2. Byt č.51/19

B.3. Situace

Předmětem ocenění je byt č.51/19 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 26,00 m2, byt je situován ve 3.nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p.51, na ulici Gallašova or.č.8, na pozemku p.č.557, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m2 se související zahradou (zeleň, ostatní plocha) na pozemku p.č.555 o výměře 3990 m2 a zahradou na pozemku p.č.560 o výměře 983 m2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.557 ve výši 260/5472, na pozemku p.č.555 a p.č.560 ve výši 260/32535, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno město. Bytový dům je zděný, samostatně stojící, s jedním podlažím technickým a se třemi nadzemními podlažími obytnými. Dům byl postaven dle sdělení vlastníka v roce 1930. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě.

C. POSUDEK

Obsah ocenění

- 1.Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.557, p.č.555 a p.č.560
- 2.Byt č.51/19

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

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

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)	II. Bez dalších vlivů	0,00
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	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$	

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	0,02

8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$	

1. Pozemky - § 4

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.557, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² se související zahradou (zeleň, ostatní plocha) na pozemku p.č.555 o výměře 3990 m² a zahradou na pozemku p.č.560 o výměře 983 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.557 ve výši 260/5472, na pozemku p.č.555 a p.č.560 ve výši 260/32535, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno město.

Pozemky mají sklonitý charakter a trvalé porosty na pozemcích nejsou předmětem ocenění.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 5	
Základní cena pozemku	ZC	= 10 562,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	= 1,060
------------	-------	---------

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	= 1,080
--------------	-------	---------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,145
--------------------------	---------------------------------	---------

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

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 12\,093,4900 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
557	zastavěná plocha a nádvoří	321	3 882 010,29

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

Cena po úpravě

$$\begin{array}{rcl} \times & 260 / 5\,472 \\ = & 184\,452,24 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky – zjištěná cena

184 452,24 Kč

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Brno - oblast 5

Základní cena pozemku ZC

$$= 10\,562,- \text{ Kč/m}^2$$

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu

I_T

$$= 1,060$$

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 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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

$$= 1,080$$

Index cenového porovnání

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$= 1,145$$

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

Základní cena upravená

$$ZCU = ZC \times I = 12\,093,4900 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
p.č.555	zelen, ostatní plocha	3 990	48 253 025,10
p.č.560	zahrada	963	11 646 030,87
Součet		4 953	59 899 055,97

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

Cena po úpravě

$$\begin{array}{rcl} \times & 260 / 32\,535 \\ = & 478\,676,95 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky – zjištěná cena

478 676,95 Kč

Celkem pozemky

663 129,19 Kč

2. Byt č.51/19 - § 38

Jedná se o byt č.51/19 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 26,00 m², byt je situován ve 3. nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p.51, na ulici Gallašova or.č.8, na pozemku p.č.557, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² se související zahradou (zelen, ostatní plocha) na pozemku p.č.555 o výměře 3990 m² a zahradou na pozemku p.č.560 o výměře 983 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.557 ve výši 260/5472, na pozemku p.č.555 a p.č.560 ve výši 260/32535, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno město. Jedná se samostatně stojící zděný bytový dům se třemi nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím.

Vstup do bytu je do zádveří, odtud je vstup do koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, je zde situován el.bojler na ohřev vody (podlaha keramická dlažba, obklady, je patrná vlhkost zdiva, u stropu prasklina ve zdivu), ze zádveří je přístupná kuchyň (podlaha parkety, okno dřevěné špaletové, popraskané, hůře se otvírá, skla vlnou, okno netěsní), dřež, kuchyňská linka, ze zádveří je vstup do pokoje (podlaha plovoucí, okno dřevěné špaletové, vytápění kamny WAV). V bytě je patrná vlhkost zdiva, vchodové dveře netěsní, jsou vyvrácené z pantů.

1.1 Výměry podlahové plochy

Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započtená
pokoj	17,30	1,00	17,30
kuchyně	4,90	1,00	4,90
koupelna	0,70	1,00	0,70
WC	0,90	1,00	0,90
předsín	2,20	1,00	2,20
Podlahová plocha celková	26,00		
Podlahová plocha započtená PP			26,00

Vybavení bytu :

Vodovodní baterie	3 ks
Umyvadlo	1 ks
Sprchový kout	1 ks
Kuchyňská linka s dřežem	1 ks
El.bojler	1 ks
Kamna WAV	1 ks
Zvonek	
Elektroměr	
Schránka na dopisy	

Součástí bytové jednotky jsou : nenosné příčky uvnitř jednotky, veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace), kromě stoupacích.K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina , obklady stěn, vnitřní omítky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře, plynoměr, bytový uzávěr vody (1 ks). K vlastnictví bytové jednotky dále patří jističe, elektroměr a listová schránka, které jsou umístěny vně jednotky.

Jednotce č.51/19 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 260/5472.

Společné části domu jsou :

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, příčky, pokud se nacházejí mimo jednotky, jakož i obvodové zdivo ohraničující vnější prostor jednotky, až po osu střed tohoto zdiva
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- schodiště, podesty, pavlač, zábradlí
- osvětlovací tělesa, zásuvky a vypínače ve společných prostorách včetně kabelového vedení k nim
- rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
- střecha, střešní krytina, svody dešťové vody, komíny
- společné sklepní prostory, mimo kóje přináležící k jednotlivým bytovým jednotkám
- půda
- místnost s hl. uzávěry

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech
- nenosné příčky
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a okna příslušející k jednotce, a to včetně zárubní, zámků, rámu a parapetů
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, žárovky, zásuvky, vypínače, bytový rozvaděč) od spínacích hodin

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

Byt č.51/19 je situován ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p.51.

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

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno – oblast 5
Počet obyvatel	396 101
Základní cena ZC	89 661,- Kč/m ²

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	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné 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 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace	1930	
Stáří stavby y	94	
Koeficient pro úpravu s	0,600	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,505
Ukládní cena upravená	$Z_U = Z_C \times I_V$	= 45 278,81 Kč/m ²
Index trhu		= 1,060
Index polohy		= 1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$Z_P = P_P \times Z_CU \times I_T \times I_P$	= 1 347 714,72 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem		
Cena pozemků	=	663 129,19 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 / 1
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	663 129,19 Kč
	+	663 129,19 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	2 010 843,91 Kč
Byt č.51/19 – zjištěná cena		2 010 843,91 Kč

D. REKAPITULACE

Výsledné ceny bytu včetně spoluvl.podílu na pozemcích:

Byt č.51/19	2 010 843,91 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 010 840,- Kč

Výsledná zjištěná cena 2 010 840,00 Kč

Slovy: =Dvamilionydesettisícosmsetčtyřicetkorunčeských=

V Brně dne 28.1.2024

Ing. Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

Z. Jarolímová

E. ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena fakty, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné, věcné ceny, ceny srovnávací a ceny předpokládané obvyklé stanovené váženým průměrem, na základě zkušenosti odhadce.

Definice obvyklé ceny je uvedena v Zákoně č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí.

Specifické metody jsou v současné době vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývající se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavy apod.

2. Odhad obvyklé ceny

Podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Pro požadované ocenění porovnávací metodou jsou v další části posudku použity následující propočty : ocenění bytu s příslušenstvím porovnávací metodou dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny dle databáze inzerce realitních kanceláří.

2.1 Srovnávací hodnota nemovitostí

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

2.1.1 Zjištění srovnávací hodnoty bytů dle realizovaných prodejů :

1. Polní – byt 1 + 1, 3.NP, zděný dům, plocha 35 - 40 m², kuchyně, koupelna, dálkové vytápění, sklep 2 m², cihla, počet podlaží 5, prodáno 04/2023
Cena

88 714 Kč/m²

2. Táborského nábřeží – byt 2 + 1, 3.NP, zděný dům, plocha 50 - 55 m ² , lokální vytápění, cihla, počet podlaží 5, prodáno 11/2023 Cena	84 906 Kč/m ²
3. Grmelova – byt 1 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 30 - 35 m ² , lokální vytápění, sklep 2 m ² , cihla, počet podlaží 3, prodáno 05/2023 Cena	77 419 Kč/m ²
4. Grmelova – byt 1 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 30 - 35 m ² , bez lokálního vytápění, sklep 2 m ² , cihla, počet podlaží 4, prodáno 03/2023 Cena	70 000 Kč/m ²
5. Gallašova – byt 2 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 60 - 65 m ² , osobní, lokální vytápění, cihla, počet podlaží 3, prodáno 11/2023 Cena	95 738 Kč/m ²
6. Gallašova – byt 4 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 75 - 80 m ² , osobní, lokální vytápění, 1 podlaží, výborný stav, sklep 8 m ² , cihla, počet podlaží 3, prodáno 06/2023 Cena	75 436 Kč/m ²
7. Gallašova – byt 1 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 25 - 30 m ² , osobní, lokální vytápění, cihla, počet podlaží 3, prodáno 05/2023 Cena	97 692 Kč/m ²
Průměr cen 589 905/7	84 272,14 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena bytu	84 270,00 Kč/m ²
Porovnávací cena bytu č.51/19 o užitné ploše 26,00 m²	2 191 020,00 Kč
Porovnávací cena bytu č.51/19 o užitné ploše 26,00 m² (zaokr.)	2 191 020,00 Kč

2.1.2 Zjištění srovnávací hodnot pozemků

Srovnávací hodnotu níže uvedených nemovitostí lze porovnávat s oceňovanou nemovitostí, a to z toho důvodu, že pozemky jsou obdobně využívány, oceňované pozemky jsou zastavěné bytovým domem, tvoří zeleň s trvalými porosty a jsou oplocené, takto užívané pozemky nejsou tak často předmětem obchodování a najít porovnávací ceny v dané lokalitě je složitější.

Srovnávací realizované ceny pozemků :

1. ul. Jílová - pozemek p.č.1458/2 o výměře 2 m² klasifikovaný jako zahrada, je užíván jako zahrada a byl prodán dle kupní smlouvy V-10230/2020-702 za 4 500 Kč/m²
2. ul. Videňská. - pozemek p.č.651/8 o výměře 832 m² klasifikovaný jako ostatní plocha, jiná plocha, pozemek je užíván jako zahrada ve vnitrobloku, byl prodán dle kupní smlouvy V-10119/2020-702 za 6 203 Kč/m²
3. ul.Křídlovická - pozemek p.č.1563/15 o výměře 6 m² klasifikovaný jako ostatní plocha jiná plocha, pozemek je užíván jako zeleň, byl prodán dle kupní smlouvy V-15547/2020-702 za 5 370 Kč/m²
4. ul. Horní - pozemek p.č.1860/2 o výměře 151 m² klasifikovaný jako ostatní plocha, jiná plocha, pozemek je užíván jako zeleň, byl prodán dle kupní

smlouvy V-18038/2022-702 za 4 200 Kč/m²

5. ul. Hlinky - pozemek p.č.579/2 o výměře 373 m² klasifikovaný jako zahrada, pozemek je užíván jako zahrada, byl prodán dle kupní smlouvy V-25300/2021-702 za 4 350 Kč/m²
6. ul. Horní - pozemek p.č.1851/8 o výměře 264 m² klasifikovaný jako ostatní plocha, komunikace, pozemek je užíván jako zeleň, byl prodán dle kupní smlouvy V-18038/2022-702 za 4 200 Kč/m²
7. ul. Červený kopec - pozemek p.č.1129/1 o výměře 990 m² klasifikovaný jako zahrada, pozemek je užíván jako zahrada, byl prodán dle kupní smlouvy V-11824/2022-702 za 10 101 Kč/m²
8. ul. Celní - pozemek p.č.1252 o výměře 200 m² klasifikovaný jako zastavěná plocha, a nádvoří, pozemek je užíván zastavěná plocha pod bytovým domem,, byl prodán dle kupní smlouvy V-12887/2023-702 za 12 132 Kč/m²

Celkem 51 056/8 (průměrná)

jednotková cena 6 382 Kč/m²

Při zohlednění uvedených rizik činí jednotková cena

6 380 Kč/m²

Porovnávací cena pozemků p.č.555 a p.č.560 o celk.výměře 4 973 m²

31 727 740 Kč

Spoluvlastnický podíl na p.č.555 a p.č.560 ve výši 260/32535

235 549 Kč

Porovnávací cena bytu č.51/19 s podílem na pozemku p.č.557

2 191 020 Kč

Celkem byt č.51/19 s podílem na pozemcích p.č.557, 555 a 560

2 426 570 Kč

3. Závěrečná analýza

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrnováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné.

Nejdůležitější z těchto hodnot je samozřejmě srovnávací hodnota, neboť v ní je promítnut reálný trh s nemovitostmi - bytovými jednotkami.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné a ceny srovnávací, na základě zkušeností odhadce a na základě konzultací s realitními kancelářemi, s ohledem na poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě, s ohledem na vybavení a stavebně technický stav nemovitosti i s ohledem na lokalitu, ve které se nemovitost nachází.

Rekapitulace cen :

1. Administrativní cena – byt č.51/19 s podílem na pozemcích

2 010 840,00 Kč

2. Srovnávací cena bytu a pozemků

2 430 000,00 Kč

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka vyšší než nabídka. Proto, s přihlídnutím k umístění nemovitosti, okolnímu prostředí, dostupnosti nemovitosti z centra (MHD), jejímu způsobu využití, lze konstatovat, že oceňovaná

nemovitost je velmi dobře obchodovatelná.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti :

Obvyklá cena bytu 51/19 s podílem na p.č.557, 555 a 560 činí 2 430 000 Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V Brně dne 28.1.2024

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995, č.j.3028/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1593-2/2024 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladem Fa 2/2024, smluvní odměna.

V návaznosti na ust. §127 a) Občanského soudního řádu (zákon č.99/1963 Sb. v platném znění) znalec tímto prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého nebo hrubě zkreslujícího znaleckého posudku.

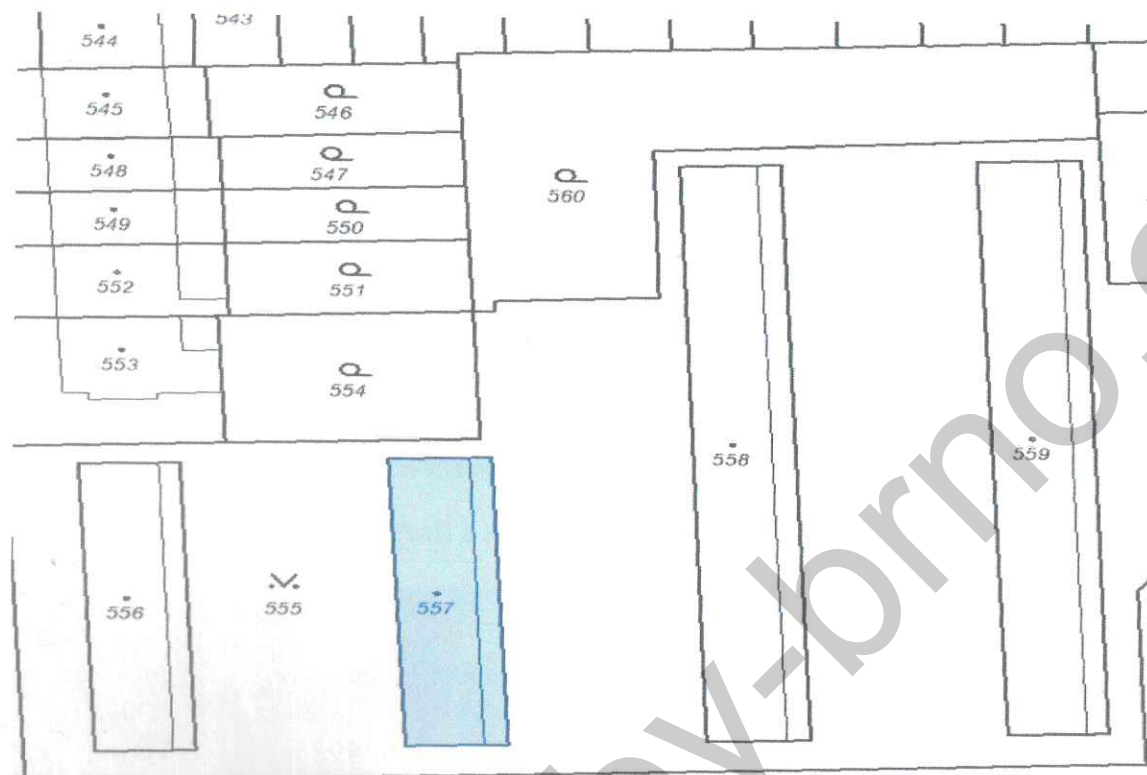
V Brně dne 28.1.2024

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Přílohy :
- informační výpis z KN
- fotodokumentace

Kopie katastrální mapy



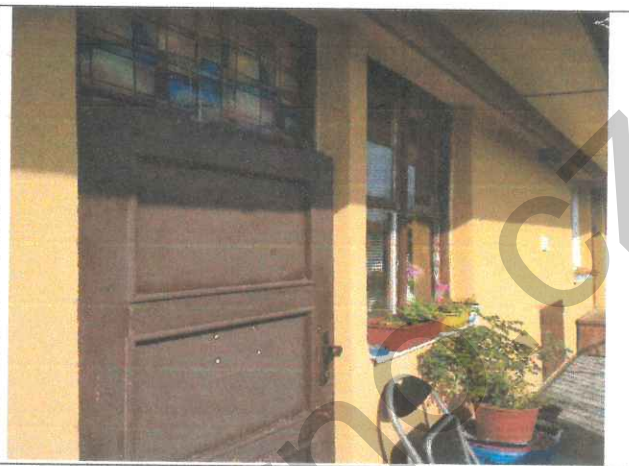
Letecký snímek



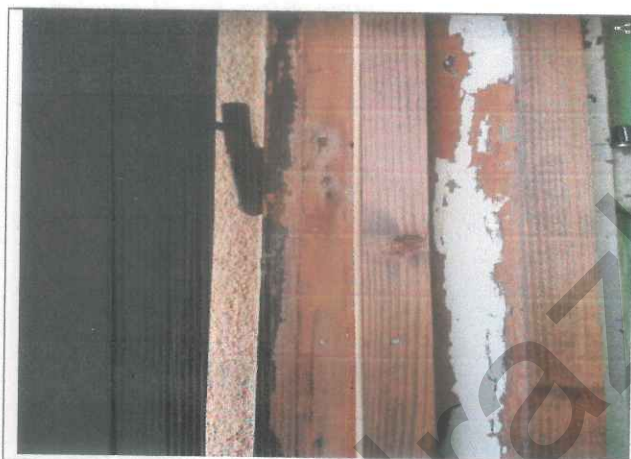
Okno na pavlač



Vchodové dveře



Vyvrácený pant vchodových dveří a rám



Vstup z pavlače



Koupelna



Koupelna



Prasklina ve zdi v koupelně

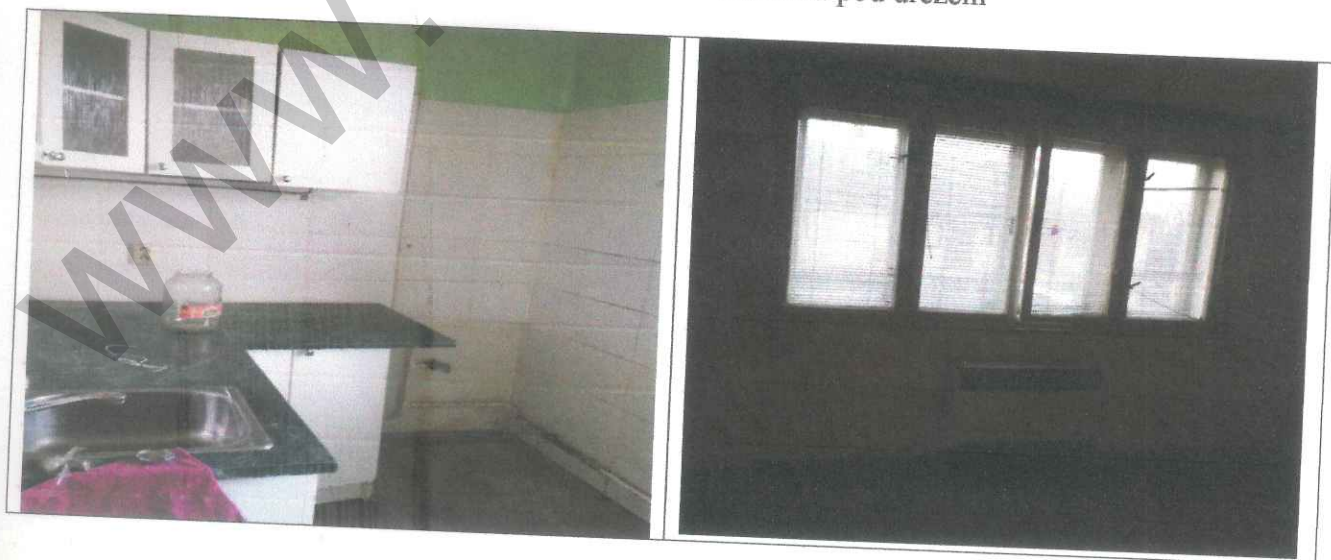


Elektrický bojler a patrná vlhkost a plíseň

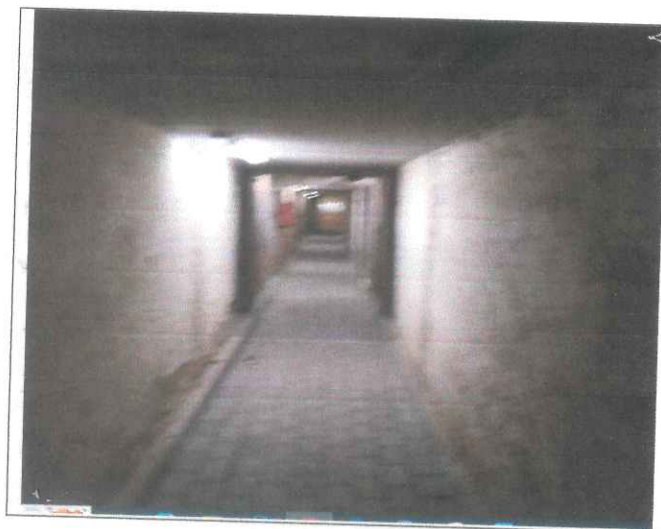


Kuchyň

Plíseň na pod dřezem



Chodba ke sklepní kóji



Sklepní kóje – společné prostory



SSB

Výpočtový list

Správce budovy: Správa nemovitostí MČ Brno-střed,

úhrady za užívání bytu č. 19

GALLAŠOVA 51/8, Brno

Platný od: 01.03.2022

na základě smlouvy č. MCBS/2018/0160462/VILI

Podlaží: 3 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m2: celková přepočtená otápěná
Počet evidenčních osob: 1 Poč mís: 1.1 31.00 31.00 26.00

Nájemce objektu: 00-00-0051 -019

Vlastník objektu:

GALLAŠOVA 51/8

Statutární město Brno, MČ Brno-střed

639 00 BRNO

Dominikánská 2

datum narození:

601 69 Brno

č.ú. 43-8044220247/0100

Složka

Smluvní nájem za plochu

Úhrada

Pronájem inventáře

3303.00 Kč

Voda

73.00 Kč

Společná elekt.

270.00 Kč

STA

20.00 Kč

Úklid

7.00 Kč

60.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

3005105019

Celkem k úhradě měsíčně

3733.00 Kč

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 předsíň	2.20 m2	2.20 m2	106.58 Kč/m2	234.48 Kč
02 pokoj 1	17.30 m2	17.30 m2	106.58 Kč/m2	1843.83 Kč
03 WC	0.90 m2	0.90 m2	106.58 Kč/m2	95.92 Kč
04 koupelna	0.70 m2	0.70 m2	106.58 Kč/m2	74.61 Kč
05 sklep C	5.00 m2	5.00 m2	106.58 Kč/m2	532.90 Kč
06 kuchyň	4.90 m2	4.90 m2	106.58 Kč/m2	522.24 Kč

Nájemné za plochu celkem: 3303.98 Kč

Úhrada nájemného za zařízení předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
el.boiler	1.00	17.05.2004	4190.00 Kč	6.60	15.00	5.00 Kč
WAW	1.00	01.03.2022	3290.00 Kč	25.00	4.00	68.00 Kč

Celkem za zařízení předměty: 73.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
KELLEROVÁ ALENA	uživatelka	17.10.1959	01.11.2009

Vyrušení 2 x starých WAW a sporáku. Od 3/2022 zavedena platba za plyn.topidlo -rovněž WAW.

Více informací o zpracování osobních údajů a Vašich právech naleznete v Zásadách ochrany osobních údajů na webu www.brno-stred.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju.

.....
pronajímatel

.....
nájemce