

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Číslo položky:** 049157/2024

**Číslo dokumentu:** 3191–26/2024

**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, Brno  
IČ: 44992785  
objednávka číslo 1373/24  
ze dne 26. 4. 2024  
vystavil: pan Jan Dolník, vedoucí oddělení správy budov  
odboru bydlení

**Předmět:** **Byt číslo jednotky 378/12 v budově č.p. 374, 376, 378 na pozemku parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaného na LV 7962; spoluvlastnický podíl 5010/223431 na společných částech bytového domu č.p. 374, 376, 378 a pozemcích parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaných na LV 1454**

Obec: Brno  
Katastrální území: Lesná

**Účel ocenění:** Prodej

**Podle stavu ke dni:** 8. 5. 2024

**Číslo vyhotovení:** 3/3

**Datum vyhotovení:** 29. 5. 2024

**Počet stran:** 14 stran a 4 strany příloh

## **A. Zadání znaleckého posudku**

### **1. Odborná otázka zadavatele**

Určit obvyklou cena bytu číslo jednotky 378/12 v budově č.p. 374, 376, 378 na pozemku parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaného na LV 7962; spoluvlastnického podílu 5010/223431 na společných částech bytového domu č.p. 374, 376, 378 a pozemcích parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaných na LV 1454 způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Prodej bytu.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Neuvedeny.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Popis postupu při výběru zdrojů dat**

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.

### **2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Zdrojem dat je databáze katastru nemovitostí.

### **3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí. Data lze považovat za věrohodná, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam.

## **C. Nález**

### **1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovité věci byly provedeny dne 8. 5. 2024.

## 2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj Jihomoravský  
Obec Brno  
Katastrální území Lesná (610887)  
Počet obyvatel 396 101

### List vlastnictví číslo 1454

Vlastníci:

1. *Společné jmění manželů* podíl 1 837 / 148 954  
Karolyi Matěj Mgr.  
Karolyi Gabriela Mgr.  
č. p. 326, 66471 Chudčice
2. Koutný Kamil Ing. podíl 1 675 / 74 477  
Na klínku 809/7b, Soběšice, 64400 Brno
3. Krůpa Miloslav Ing.arch. et Ing. podíl 6 043 / 223 431  
Majdalenky 908/10c, Lesná, 63800 Brno
4. *Společné jmění manželů* podíl 6 140 / 223 431  
Malíšek Pavel  
Malíšková Lucie  
Nejedlého 378/6, Lesná, 63800 Brno
5. *Společné jmění manželů* podíl 1 503 / 148 954  
Novák Martin Ing.  
Nováková Věra  
č. p. 290, 66431 Česká
6. Oppelt Jan podíl 6 140 / 223 431  
Nejedlého 378/6, Lesná, 63800 Brno
7. Statutární město Brno podíl 177 790 / 223 431  
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
8. *Společné jmění manželů* podíl 359 / 13 143  
Šanca Jan JUDr.  
Šancová Jana Mgr.  
Nejedlého 376/4, Lesná, 63800 Brno
9. *Společné jmění manželů* podíl 5 100 / 223 431  
Štěrbák František  
Dovrtělová Jarmila Ing.  
Nejedlého 378/6, Lesná, 63800 Brno
10. 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

## 3. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena.

Budova je užívána v souladu s evidencí v katastru nemovitostí, tj. způsob využití budovy bytový dům.

## 4. 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: 5,0 %.

Nezaměstnanost Jihomoravský kraj: 4,6 %.

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

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 čtvrť 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.

## D. Posudek

### 1. Zjištěná cena

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., o oceňování majetku.

### Obsah

1. Pozemky na LV číslo 1454 – § 4
2. Jednotka 378/12 – § 38

### 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 <sub>i</sub>
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	-0,03

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	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 1,030

**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
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 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	= 10 562,- Kč/m <sup>2</sup>

**Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků**

Index trhu	$I_T$	=	1,030
------------	-------	---	-------

**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	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,082

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

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 11\,428,0840 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
102	zastavěná plocha a nádvoří	229	2 617 031,24
103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180	2 057 055,12
104	zastavěná plocha a nádvoří	226	2 582 746,98
	Součet	635	7 256 833,34

**Pozemky na LV číslo 1454 – zjištěná cena**

**7 256 833,34 Kč**

## 2. Jednotka 378/12 – § 38

<b>Umístění bytu v domě:</b>	v 5. nadzemním podlaží
<b>Dispozice bytu:</b>	2 + 1, orientace oken směrem na jih
<b>Počet místností:</b>	2 x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna, WC
<b>Další prostory:</b>	sklepní kóje, balkón
<b>Objekt a byt:</b>	
Stáří:	2024 - 1966 = 58 roků
Celkový technický stav:	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Stavebně technický stav bytu odpovídá svému stáří při běžné údržbě.
Vybavení bytu:	vápenné omítky, keramické obklady v kuchyni a koupelně, tapety v kuchyni, chodbě a WC, dveře hladké plné a prosklené, okna plastová, povrchy podlah vlýsky v pokojích, keramická dlažba, vytápění dálkové, ohřev teplé vody centrální, v kuchyni plynový sporák, bytové jádro na bázi dřevní hmoty, v koupelně vana a umyvadlo, splachovací WC, podhled, vestavěná skříň, domácí telefon, odvětrání ventilátorem.
Mimořádná výbava:	není
Podíl na společných částech:	5010/223431

### Podlahové plochy jednotky

Název	Výpočet plochy	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
		celková	koef.	započtená
pokoj	3,1×5	15,50	1,00	15,50
pokoj	3,6×5	18,00	1,00	18,00

kuchyně	1,03×3,85+2,44×2,4-0,06×0,6	9,79	1,00	9,79
chodba	3,47×1,09	3,78	1,00	3,78
koupelna	1,49×1,39	2,07	1,00	2,07
WC	0,86×1,09	0,94	1,00	0,94
sklepní kóje	1,38×0,97	1,34	0,10	0,13
balkón	2,56×0,75	1,92	0,17	0,33
Podlahová plocha celková		53,34		
Podlahová plocha započtená PP				50,54

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> (příloha č. 27, tabulka č. 1)**

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno – oblast 4
Počet obyvatel	396 101
Základní cena ZC	86 324,- Kč/m <sup>2</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
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	I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
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 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	58	
Koeficient pro úpravu s	0,710	

Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	=	0,696
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	=	60 081,50 Kč/m <sup>2</sup>
Index trhu	$I_T$	=	1,030
Index polohy	$I_P$	=	1,050
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	=	3 283 995,31 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem**

Cena pozemků	=	7 256 833,34 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	5 010 / 223 431
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	162 720,19 Kč
	+	162 720,19 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	3 446 715,50 Kč



**3 446 715,50 Kč**

**Jednotka 378/12 – zjištěná cena**

Cena slovy: třimilionyčtyřistačtyřicetšesttisícsemsetšestnáct Kč

## **Rekapitulace**

### **Výsledná cena**

1. Jednotka 378/12	3 446 715,50 Kč
<b>Výsledná cena činí celkem</b>	<b>3 446 715,50 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50</b>	<b>3 446 720,– Kč</b>

**Zjištěná cena: 3 446 720,– Kč**

Cena slovy: třimilionyčtyřistačtyřicetšesttisícsemsetdvacet 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 přikládána 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.

### **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.

## 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/m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>*

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

*Mezičtvrtletní změna Q2/2022 – Q1/2024 činí -0,1 %.*

### Přepočítání ceny:

HB index		
Cena k 07.01.2022	Změna	Cena k 29.05.2024
102 180 Kč/m <sup>2</sup>	-0,1 %	<b>102 078 Kč/m<sup>2</sup></b>

### b. Řízení V-10965/2023

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.700.000,00 CZK, tj. 74 497 Kč/m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>*

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

*Mezičtvrtletní změna Q2/2023 – Q1/2024 činí -3,1 %.*

#### **Přepoččet ceny:**

<i>HB index</i>		
<i>Cena k 22.03.2023</i>	<i>Změna</i>	<i>Cena k 29.05.2024</i>
74 497 Kč/m <sup>2</sup>	-3,1 %	<b>72 188 Kč/m<sup>2</sup></b>

### c. Řízení V-3859/2021

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.570.000,00 CZK, tj. 72 436 Kč/m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>*

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

*Mezičtvrtletní změna Q2/2021 – Q1/2024 činí 19,1 %.*

#### **Přepočet ceny:**

<i>HB index</i>		
<i>Cena k 18.01.2021</i>	<i>Změna</i>	<i>Cena k 29.05.2024</i>
<i>72 436 Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>19,1 %</i>	<b>86 271 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### **d. Rekapitulace srovnávací hodnoty**

##### **Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku**

<i>Jednotková cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>K1 poloha</i>	<i>K2 velikost</i>	<i>K3 konstrukce</i>	<i>K4 stav a vybavení</i>	<i>K5 úvaha znalce</i>	<i>I K1 x ... K5</i>	<i>Ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů Kč/m<sup>2</sup></i>
102 078	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,1550	88 379,22
72 188	1,00	0,98	1,00	1,10	1,05	1,1319	63 775,95
86 271	1,00	0,98	1,00	1,10	1,05	1,1319	76 217,86

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

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

K1 - K4 = koeficienty úprav

K5 = koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Průměr odvozených cen oceňované nemovitosti	<b>76 124,35 Kč/m<sup>2</sup></b>
Směrodatná výběrová odchylka	<b>10 044,46 Kč/m<sup>2</sup></b>
Pravděpodobná horní hranice	<b>86 168,81 Kč/m<sup>2</sup></b>
Pravděpodobná spodní hranice	<b>66 079,89 Kč/m<sup>2</sup></b>
Srovnávací hodnota bytu zjištěná cenovým porovnáním nemovitosti s obdobnými nemovitostmi	<b>76 124,35 Kč/m<sup>2</sup></b>
Srovnávací hodnota bytu	<b>3 813 829,71 Kč</b>

Při srovnávací metodě je respektována srovnatelná lokalita srovnávaných nemovitostí.

**Srovnávací hodnota po zaokrouhlení: 3 813 830,– Kč**

## **E. Odůvodnění**

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit přímý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí.

## **F. Závěr**

### **1. Citace zadané odborné otázky**

Určit obvyklou cenu bytu číslo jednotky 378/12 v budově č.p. 374, 376, 378 na pozemku parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaného na LV 7962; spoluvlastnického podílu 5010/223431 na společných částech bytového domu č.p. 374, 376, 378 a pozemcích parc.č. 102, 103/1 a 104 zapsaných na LV 1454 způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

### **2. Odpověď**

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, která vychází z porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku:

**Obvyklá cena: 3 813 830,– Kč**

Cena slovy: třímiliónyosmsetřinácttisícossmetřicet Kč

Výsledná cena neobsahuje daň z přidané hodnoty.

## **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 prodejům.*

### **3. Podmínky správnosti závěru**

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Byla sjednána smluvní odměna.

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### **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 úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049157/2024.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 3191–26/2024.

## **G. Seznam příloh**

1. Katastrální mapa LV číslo 1454
2. Ortofoto mapa LV číslo 1454
3. Fotodokumentace

v Brumově-Bylnici, 29. 5. 2024

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