

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1607-16/2024

o ceně nemovitosti : byt č.586/12, v bytovém domě na ulici Nové Sady or.č.22 č.p.586 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.1462/1 oba o velikosti id.7632/149369 a podílu na pozemku p.č.1463 o velikosti id.2/26, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město



Objednavatel posudku: **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1

602 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: 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 : 26.7.2024

Datum ocenění : 26.7.2024

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 8 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 7.8.2024

A. SITUACE

A.1. Prohlídka

Místní šetření stavu nemovitosti jsem provedla za přítomnosti objednavatele dne 26.7.2024.

A.2. Podklady pro ocenění

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 17.7.2024 - informativní
- b) dodané objednavatelem posudku
 - částečné prohlášení vlastníka
 - 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. 3941, 4117, 520 :

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 26.7.2024 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 26.7.2024.

Vlastnické a evidenční údaje

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj

Okres	:	Brno město
Obec	:	Brno
Katastrální území	:	Staré Brno
List vlastnictví	:	3941, 4117, 520

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

B : Nemovitosti

Byt č.586/12

byt

spol. podíl na spol.částech budovy 4632/149369
a pozemku

Budova Staré Brno, č.p.586, byt.dům, LV 520
Na parcele 1462/1, LV 520, 3941, 4117

Parcela	1462/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 048 m ²
	1463	zahrada	338 m ²

B1: viz.příloha

C : viz.příloha

D : viz.příloha

E : viz.příloha

B.2. Výčet nemovitostí

1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1462/1 a p.č.1463
2. Byt č.586/12

B.3. Situace

Předmětem ocenění je byt č.586/12, který je situovaný v bytovém domě na ulici Nové Sady č.p.586 or.č.22 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy ve výši 7632/149369, na pozemku p.č.1462/1 o velikosti 7632/149369 a se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č.1463 o velikosti 2/26, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Bytový dům č.p. 586, je situovaný na pozemku p.č.1462/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 048 m² se související zahradou na pozemku p.č.1463 o výměře 338 m².

Jedná se samostatně stojící bytový dům s pěti nadzemními podlažími a sklepy.

Bytový dům je připojen na veřejné inženýrské sítě (elektro, plyn, vodovod a kanalizace). Bytový dům byl postaven dle dostupných informací v roce 1947.

Byt č.586/12 je situován ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p.586.

Byt je slunný orientovaný na jihovýchod do ulice a do klidného vnitrobloku, k bytu náleží spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1462/1 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 7632/149369 a se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č.1463 zahrada o velikosti 2/26, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

C. POSUDEK

Obsah ocenění

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.1462/1 a p.č.1463
2. Byt č.586/12

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	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

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	IV. MHD – centrum obce	0,03
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	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. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.1462/1 a p.č.1463 - § 4 odst.1

Bytový dům č.p. 586, je situovaný na pozemku p.č.1462/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 048 m² se související zahradou na pozemku p.č.1463 o výměře 338 m².

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1462/1 o velikosti 7632/149369 a se spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1463 o velikosti 2/26, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Pozemky mají rovinatý charakter.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 2	
Základní cena pozemku	ZC	= 30 176,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	= 1,000
------------	-------	---------

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 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť 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	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,080

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří p.č.1462/1

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 32\,590,0800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1462/1 zastavěná plocha a nádvoří	1 048	34 154 403,84

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	7 632 / 149 369
Cena po úpravě	=	1 745 117,19 Kč

Pozemky – zjištěná cena **1 745 117,19 Kč**

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří p.č.1463

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 32\,590,0800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1463 zahrada	338	11 015 447,04

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	2 / 26
Cena po úpravě	=	847 342,08 Kč

Pozemky – zjištěná cena **847 342,08 Kč**

Celkem spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.1462/1 a p.č.1463 činí **2 593 459,10 Kč**

2. Byt č.586/12 - § 38

Jedná se o byt č.586/12 situovaný ve 4.nadzemním podlaží o velikosti 2 + 1 o celkové podlahové ploše 76,32 m² (dle Prohlášení vlastníka). Vstup do bytu je z chodby do předsíně a chodby (plovoucí podlaha), z chodby je vstup vlevo do kuchyně s oknem do vnitrobloku (plovoucí podlaha, plechové radiátory s měřidly tepla, plastová okna se žaluziemi, kuchyňská linka s el.sklokeramickou deskou, trouba chybí, digestoř), z chodby je vstup na lodžii (plastové dveře, žaluzie), z chodby vstup do spíže (kombinovaný plynový kotel pro vytápění a ohřev teplé vody, přípojka na pračku), z chodby je vstup vlevo na samostatné WC s umyvadlem (keramická dlažba a obklady, okno plast.), z chodby je vstup do koupelny (vana, umyvadlo, keramická dlažba, obklady), dále jsou z chodby přístupné dva pokoje s okny do ulice (podlaha parkety a koberec, okna plast, žaluzie, plechové radiátory).

V bytě proběhla v roce 2016 rekonstrukce (podlahy, kuchyňská linka, koupelna, WC, okna).

1.1 Výměry podlahové plochy

Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]	
pokoj	celková	koef. započtená
	22,43	1,00 22,43

pokoj	24,04	1,00	24,04
kuchyně	9,67	1,00	9,67
chodba	14,73	1,00	14,73
WC	1,05	1,00	1,05
spíž	1,20	1,00	1,20
koupelna	3,20	1,00	3,20
lodžie	3,52	0,20	0,70
sklepní kóje	8,00	0,10	0,80
Podlahová plocha celková	87,84		
Podlahová plocha započtená PP			77,82

Vybavení bytu :

Vodovodní baterie	4 ks
Umyvadlo	2 ks
Vana	1 ks
WC mísa se splachovací nádrží	1 ks
Kuchyňská linka s dřezem	
Sporák elektrický	1 ks
Plynový kombinovaný kotel	1 ks
Radiátory	5 ks
Domácí telefon	
Zvonek	
Elektroměr	
Schránka na dopisy	

Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace (tj. vnitřní elektroinstalace, rozvody studené a teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení, vedení STA, telefonní vedení), pojistky, hlavní jistič pro byt. K vlastnictví jednotky patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu, dále také vnitřní strany vstupních dveří a vnitřní strany vnějších oken. K vlastnictví jednotky rovněž patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 586 ve výši 7632/149369, na pozemku p.č. 1462/1 o velikosti 7632/149369 a se spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1463 o velikosti 2/26.

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, zářivky, zásuvky, vypínače, bytový rozvaděč) od spínacích hodin, rozvody telefonu, kabelové televize, společné televizní antény, nacházející se uvnitř bytu, rozvody domácího telefonu uvnitř jednotky a domácí telefon

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

Společné části budovy jsou :

- a) základy včetně izolace, obvodové zdivo včetně úprav, hlavní stěny, průčelí, fasáda
- b) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- c) střecha vč. střešní krytiny, hromosvod, svody dešťové vody
- d) svody dešťové vody, ostatní klempířské prvky
- e) komíny a odvětrávací průduchy, vzduchotechnika a instalační prostory
- f) průjezd a vrata průjezdu, vchod, schodiště, chodby a podesty, zábradlí u schodiště
- g) chodby ve všech bytových a technických podlažích, včetně prostorů schodiště, instalační šachty elektřiny, vody a kanalizace
- h) dveře a okna přímo přístupná ze společných částí budovy s výjimkou vstupních dveří od jednotek, vstupní dveře do domu
- i) vstup do domu
- j) rozvod, osvětlovací tělesa a vypínače osvětlení všech společných prostor domu
- k) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, rozvod kabelové televize, hromosvod
- l) přípojky vodovodu, silový NN kabel, plynovod NTL
- m) rozvody ústředního topení včetně stoupacího vedení odbočky pro otopná tělesa jednotlivých jednotek, včetně otopných těles a armatur ve společných částech budovy půda
- n) společné sklepní prostory, půda, sušárna, WC v 5 NP

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

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno – oblast 2
Počet obyvatel	396 101
Základní cena ZC	95 877,- 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	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 obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
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	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	1947	
Stáří stavby y	77	
Koeficient pro úpravu s	0,615	

Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	=	0,677
ikladní cena upravená	$ZU = ZC \times I_V$	=	64 908,73 Kč/m ²
dex trhu		=	1,000
dex polohy		=	1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$Z_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	=	5 455 293,16 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem			
Cena pozemků	=	2 592 459,27 Kč	
Spoluvlastnický podíl:			
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	2 592 459,27 Kč	
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu		+	2 592 459,27 Kč
		=	5 587 754,71 Kč
Byt 586/12 – zjištěná cena			8 180 213,90 Kč

D. REKAPITULACE

Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:

Byt č.586/12 s podíly na pozemcích p.č.1462/1 a p.č.1463

8 180 213,90 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

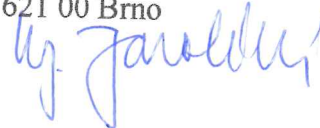
8 180 210,- Kč

Výsledná zjištěná cena 8 180 210,00 Kč

Slovy: =osmmilionůstoosmdesáttisícdvěstědesetkorunčeských=

V Brně dne 7.8.2024

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



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 prodeji 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 přikládána 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 o uskutečněných prodejích bytů v k.ú.Staré Brno z roku 2022 a 2023. Dalším možným zdrojem informací o cenách bytů je realitní inzerce.

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 dle realizovaných prodejů

V dostupné databázi bylo uskutečněno v roce 2022 a 2023 několik prodejů bytů v lokalitě Staré Brno.

1. Nové Sady 603/39 – byt 2 + 1, 5.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 54 m², rok výstavby 1959, centrální vytápění, prodej 28.4.2023

Cena	5 936 220 Kč
Cena Kč/m ²	109 930 Kč/m ²

2. Nové Sady 614/8 – byt 2 + 1, 5.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 54 m², centrální vytápění, prodej 13.7.2022

Cena	5 620 806 Kč
Cena Kč/m ²	104 089 Kč/m ²

3. Nové Sady 614/2 – byt 2 + 1, 5.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 54 m², centrální vytápění, prodej 16.6.2022

Cena	5 289 570 Kč
Cena Kč/m ²	97 955 Kč/m ²

4. Bezručova 69/6 – byt 2 + kk, 2.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 81 m2, plynové vytápění, balkon 2 m2, sklep 9 m2, prodej 4.10.2022	
Cena	7 770 006 Kč
Cena Kč/m2	95 926 Kč/m2
5. Křídlovická 351/47a – byt 2 + 1, 5.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 52 m2, centrální vytápění, prodej 12.1.2022	
Cena	5 410 392 Kč
Cena Kč/m2	104 046 Kč/m2
6. Bezručova 77/14 – byt 4 + 1, 5.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 119 m2, lokální vytápění, rok výstavby 1901, prodej 18.1.2022	
Cena	10 016 825 Kč
Cena Kč/m2	84 175 Kč/m2
7. Bezručova 75/12 – byt 3 + 1, 5.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 73 m2, lokální vytápění, prodej 12.8.2021	
Cena	6 073 600 Kč
Cena Kč/m2	83 200 Kč/m2
8. Hybešova 257/19 – byt 3 + 1, 5.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 88 m2, lokální vytápění, prodej 12.10.2021	
Cena	7 735 200 Kč
Cena Kč/m2	87 900 Kč/m2
9. Soukenická 558/3 – byt 2 + 1, 4.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 62 m2, lokální vytápění, prodej 4.11.2021	
Cena	7 735 200 Kč
Cena Kč/m2	87 900 Kč/m2
10. Celní – byt 1 + kk, 5.NP zděný dům, bez výtahu, podlahová plocha 38 m2, lokální vytápění, 2.NP, sklep 5 m2, prodej 02/2024	
Cena	3 200 200 Kč
Cena Kč/m2	84 211 Kč/m2
11. Rybářská – byt 2 + 1, 6.NP zděný dům, výtah, podlahová plocha 55 m2, lokální vytápění, prodej 12.10.2021	
Cena	4 300 000 Kč
Cena Kč/m2	78 181 Kč/m2
12. Hluboká – byt 3 + 1, 5.NP zděný dům, výtah, podlahová plocha 65 m2, centrální vytápění, balkon 3 m2, sklep 2 m2, prodej 04/2023	
Cena	4 500 000 Kč
Cena Kč/m2	69 231 Kč/m2
Průměr cen 767 221/9	83 237,00 Kč/m2
Cena celkem byt s pozemkem	83 240,00 Kč/m2
Oceňovaný byt 586/12 o podlahové ploše 76,32 m2	6 352 880,00 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.586/12 s podíly na pozemcích	8 180 210,00 Kč
2. Srovnávací cena dle uskutečněných prodejsů	6 352 880,00 Kč

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

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny :

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

Obvyklá cena bytu 586/12 s podíly na p.č.1462/1 a p.č.1463 6 353 000,00 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 7.8.2024

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. 1607-16/2024 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladem Fa 16/2024, 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 7.8.2024

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

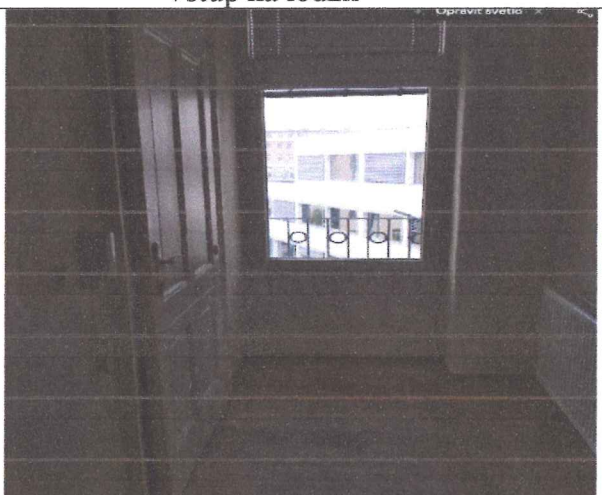


Přílohy :
- informativní výpis z KN
- snímek z katastrální mapy
- fotodokumentace

Vstup do bytu



Vstup na lodžii



Kuchyně



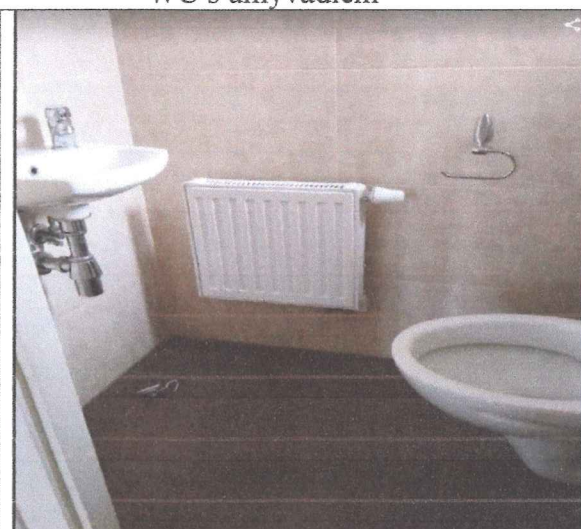
Spíž s kotlem



Vstup z chodby do koupelny a na WC



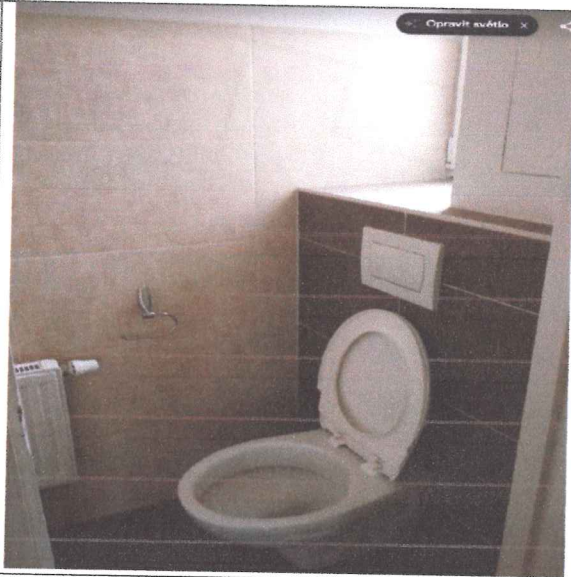
WC s umyvadlem



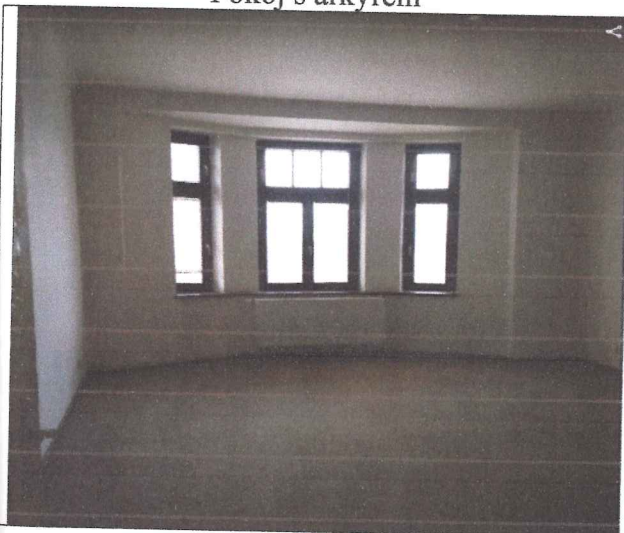
Koupelna



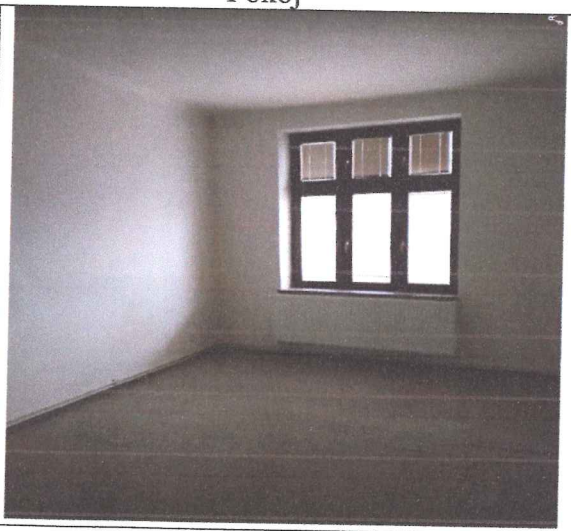
WC



Pokoj s arkýřem



Pokoj



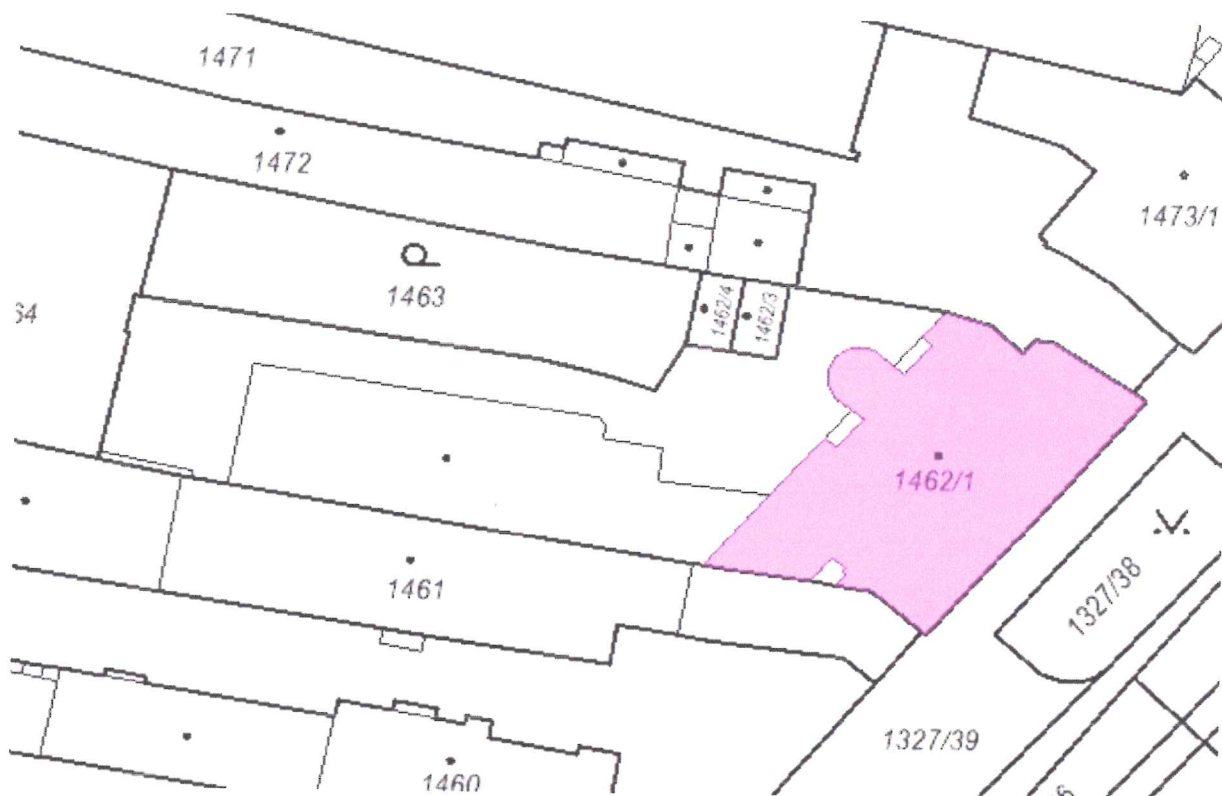
Pohled ze dvora



Pozemek p.č.1463



Kopie katastrální mapy



Letecký snímek

