

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1937 / 026 / 2021

**stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité
pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. 633
a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m²,
ulice Pellicova č.o. 11,
katastrální území Staré Brno, město Brno, okres Brno–město.**

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 87 u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,
Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
9632100206

Objednávka číslo

Posudek vypracoval :

Ing. Pavlovský Josef, znalec,
bytem Prostřední 830, 664 01 Bílovice nad Svitavou
tel. 777279679, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz

Datum místního šetření:

23.09. a 24.09.2019, 10.02. a 21.03.2021 a 4.12.2021

V Brně, dne

08. 12. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje **28** stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1937 / 026 / 2021

**stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité
pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. 633
a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m²,
ulice Pellicova č.o. 11,
katastrální území Staré Brno, město Brno, okres Brno–město.**

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 87 u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,
Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
9632100206

Objednávka číslo

Posudek vypracoval :

Ing. Pavlovský Josef, znalec,
bytem Prostřední 830, 664 01 Bílovice nad Svitavou
tel. 777279679, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz

Datum místního šetření:

23.09. a 24.09.2019, 10.02. a 21.03.2021 a 4.12.2021

V Brně, dne

08. 12. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje **28** stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

1. Zadání

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1918/007/2021 ze dne 28.3.2021**, úkolem kterého bylo zjištění **obvyklé ceny** objektu bydlení, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Staré Brno.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor, za účelem zjištění ceny obvyklé při případném prodeji / koupě nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek **p.č. 1071** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m² jehož součástí je **bytový dům č.p. 633** a pozemek **p.č. 1070** – zahrada o výměře 133 m², ulice Pellicova č.o. 11, katastrální území Staré Brno, město Brno, okres Brno–město. Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pro potřeby majitele nemovitostí pro účely **případného prodeje / směny / koupě** :

- **nabytí** podílů o velikosti id. 1/3 a id. 1/6 do vlastnictví statutárního města Brno
- **prodeje** podílu o velikosti id. 1/2 ve vlastnictví statutárního města Brna

Na základě dohody mezi objednatelem a znalcem nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná dle §1c) odst.1) vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Znalecký posudek je proveden podle zákona č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a další související zákony

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a)** a **§ 1 b)** vyhlášky č. 488/2020 Sb. ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby 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 4.12.2021. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Tento znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti. Nejsou prováděny žádné sondy pro zjištění technického stavu zakrytých konstrukcí. Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti. Tento znalecký posudek je proveden pro účely zjištění ceny obvyklé.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 23.9.2019, 24.9.2019, 10.2.2020, 21.3.2021 a 4.12.2021.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 87 získaný dne 6.12.2021. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka znaleckého posudku č.9632100206 ze dne 12.11.2021, číslo jednací MMB/0595368/2021
- informace o prodeji obdobných objektů
- seznam kontaktů na nájemníky
- výpočtové listy na jednotlivé bytové jednotky (kromě jednotky č. 1 a č.2)
- náklady na opravy a údržbu domu za rok 2014 až 2018
- sdělení o aktuální výši nájemného, aktuálně k 11/2021
- informace o prodejních cenách získané z kupních smluv na Katastrálním úřadě města Brna a také z databáze znalce
- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

- vyhláška ministerstva financí 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. a č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2015 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Nález

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Podle §1a odst.1) vyhlášky 488/2020 Sb. se „**obvyklá cena** určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě 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 oblíby“.

Podle §1a odst.3) „údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený“.

Podle §1a odst.4) „nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky“.

Podle §1b vyhlášky 488/2020 Sb. „Určení tržní hodnoty“ odst. 1) „**tržní hodnotou** předmětu ocenění je 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 tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován“.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

Podle §1c vyhlášky 488/2020 Sb. odst. 1) „*spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*“

Na základě dohody mezi objednatelem a znalcem nebude v tomto znaleckém posudku cena zjištěná stanovena.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 488/2020 Sb. a ocenění bude zpracováno porovnáním.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. 633 a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m².

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Brně, městské části Staré Brno, katastrální území Staré Brno, na ulici Pellicova č.o. 11.

Městská část Staré Brno se nachází v těsné blízkosti centra města Brna. Vzdálenost do centra města Brna (na náměstí Svobody) je asi 700 metrů.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy, některé s nebytovými prostory v prvním nadzemním podlaží. Naproti je park s hradem Špilberk.

Lokalita je velmi dobře dopravně dostupná. Ulice Pellicova je klidnou komunikací. Lokalitu lze hodnotit jako jednu z velmi atraktivních a zajímavých.

Zastávka městské hromadné dopravy je v ulici Pekařská, která je vzdálena asi 300 metrů a v ulici Husova, která je vzdálena asi 360 m.

Přístup k objektu je po zpevněné komunikaci. Parkování na vlastním pozemku není možné. Parkování je možné pouze ve velmi omezené míře na veřejné komunikaci v okolí objektu.

Oceňovaný objekt č.p.633 je řadový vnitřní. Dům je postaven ve svažitém terénu.

Je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží. Upravený terén z jižní strany objektu je v úrovni podzemního podlaží. Podkroví není využíváno.

Půdorys domu je nepravidelný, přibližně lichoběžníkový.

V domě je celkem 11 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1.

Dům je postaven ze standardních materiálů. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy nad nadzemním podlažím jsou pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím, střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Podkroví není zatepleno a není využíváno.

Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné.

Vytápění bytových jednotek je jednak ústřední s plynovými kotli a také lokálními s plynovými topidly, některé pokoje bez vytápění. Zdroj teplé vody je také lokální a to elektrické zásobníkové ohřívače, případně průtokové ohřívače.

Dle dostupných informací byl dům postaven začátkem minulého století.

Technické i materiálové řešení odpovídají uvedenému stáří.

Celkově lze technický stav objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu.

Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

Objekt je napojen na přípojky inženýrských sítí a to přípojku vody, plynu, kanalizaci a elektro.

Za domem je malá zahrada (pozemek p.č. 1070 o výměře 133 m²).

Pozemky jsou svažité. Výškový rozdíl mezi pozemkem p.č.1070 a sousedním pozemkem z jižní strany je velký. Dle sdělení uživatelů domu zde došlo k „propadnutí“ části pozemku.

Ke dni ocenění je využíváno pouze 5 bytových jednotek. V únoru 2020 Byly předloženy výpočtové listy těchto bytových jednotek s uvedenou výší nájemného. K aktualizaci byla předložen seznam nájemníků s aktuální výší nájemného.

Nebyla umožněna prohlídka bytu č.4 (nájemník nepřítomen) a také nebylo možno zaměřit jednotku č. 2. Tato jednotka je ve velmi špatném technickém stavu a zaměření nebylo možné. Výměra této jednoty je odvozena z výměr jednotek v dalším podlaží.

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle výpisu z Katastru nemovitostí č. 87 ze dne 6.12.2021

- Kraus Vojtěch, Palackého třída 2377, Brno	spoluvlastnický podíl	1/6
- Krejčí Marie, Na Hrázi 2248/36, Přerov	spoluvlastnický podíl	1/3
- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno	spoluvlastnický podíl	1/2

4.3. Popis věci nemovitě

Objekt bydlení č.p.633, který je součástí pozemku 1071

Oceňovaný objekt č.p.633 je řadový vnitřní. Dům je postaven ve svažitém terénu.

Je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží. Upravený terén z jižní strany objektu je v úrovni podzemního podlaží. Podkroví není využíváno.

Půdorys domu je nepravidelný, přibližně lichoběžníkový.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, pravděpodobně z cihel plných pálených založené na základových pasech.

Stropy nad podzemním podlažím jsou s rovným podhledem, pravděpodobně nespalné. Stropní konstrukce nad nadzemními podlažními jsou také s rovným podhledem, pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím a omítkou.

Střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Podkroví není zatepleno a není využíváno. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného.

Bez výtahu.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné i prosklené převážně v původních dřevěných zárubních, částečně v ocelových zárubních. Okna dřevěná dvojitá i zdvojená.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých bytových jednotkách různé, koberce, parkety, vlýsky, PVC. V koupelnách jsou běžné keramické dlažby, případně PVC. Stěny jsou zde obloženy běžnými keramickými obklady.

Jsou provedeny rozvody plynu, studené i teplé vody a elektroinstalace. Kanalizace je svedena do veřejného řádu. Vytápění bytových jednotek je jednak ústřední s plynovými kotli a také lokálními s plynovými topidly, některé pokoje bez vytápění. Zdroj teplé vody je také lokální a to elektrické zásobníkové ohřívače, případně průtokové ohřívače.

Dle dostupných informací byl dům postaven začátkem minulého století. Technické i materiálové řešení odpovídají uvedenému stáří.

Celkově lze technický stav objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu.

Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy v letech 2014 až 2018 ve výši 590 871,- Kč, což je cca 118 174,- Kč ročně.

Jedná se však pouze o odstraňování havarijních stavů.

Celkově lze technický stav hodnotit jako zhoršený. V domě jsou patrné trhliny ve zdivu.

Ty jsou způsobeny pohyby svažitého terénu. Okna některých jednotek jsou v havarijním stavu.

V bytové jednotce č.1 byla již dříve zahájena rekonstrukce, která však nebyla dokončena, byt je ve stádiu hrubé stavby, nelze jej využívat. Dle sdělení uživatelů objektu je tato jednotka v rozestavěném stavu již řadu let. Bytová jednotka č. 2 není již delší dobu využívána (dle sdělení minimálně 20 let). Lze předpokládat špatný technický stav.

Dispoziční řešení:

V domě je celkem 11 bytových jednotek. Ke dni ocenění je využíváno pouze 5 jednotek. Dvě jednotky v podzemním podlaží nejsou využívány. V jedné byla již dříve zahájena rekonstrukce, která však nebyla dokončena, byt je ve stádiu hrubé stavby. Druhý byt není využíván (dle sdělení nájemníků) asi 20 let.

V první nadzemním podlaží jsou tři bytové jednotky. Jedna (č.3) je orientovaná směrem do ulice a dvě směrem k jihu do zahrady. V dalších třech podlažích jsou vždy tři bytové jednotky, jedna orientovaná směrem do ulici (s pokojem do zahrady) a další orientovaná směrem do zahrady.

č.p./č.o.	číslo	nájemce	podl.	velikost	celková plocha m ²	započ.plocha m ²
633/11	1	volný byt	1.PP	1+1	28,29	28,29
633/11	2	volný byt	1.PP	1+1	40,60	40,60
633/11	3	nájemce	1	2+1	60,83	60,83
633/11	4	nájemce	1	1+1	40,65	40,65
633/11	5	volný byt	1	1+1	38,62	38,62
633/11	6	nájemce.	2	3+1	127,86	121,62
633/11	7	nájemce	2	2+1	65,02	64,02
633/11	8	nájemce	3	3+1	114,79	112,39
633/11	9	volný byt	3	2+1	53,86	53,86
633/11	10	volný byt	4	3+1	113,59	111,79
633/11	11	volný byt	4	2+1	53,86	53,86
Celkem					737,97 m ²	726,53 m ²

Příjmy z pronájmu

Ke dni ocenění je využíváno (pronajímáno) pouze 5 bytových jednotek. V lednu loňského roku byly poskytnuty výpočtové listy těchto bytových jednotek s uvedenou výší nájemného.

Byt č. 1 nelze pronajímat. U bytu č. 2 lze předpokládat, že je to obdobné.

Ostatní jednotky nejsou pronajaty, i když je pronajímat lze.

Oproti předchozímu ocenění z března 2021 bylo nájemné u bytů č. 3, 6, 7 a 8 velmi mírně navýšeno a to z 103,28 Kč/m²/měs. na částku **106,58 Kč/m²/měs**

číslo	nájemce	podl.	velikost	celková		nájemné Kč/m ² /měs	nájemné Kč/měs	nájemné rok
				plocha m ²	započ.plocha m ²			
1	volný byt	1.PP	1+1	28,29	28,29			
2	volný byt	1.PP	1+1	40,60	40,60			
3	nájemce	1	2+1	60,83	60,83	106,58	6 483,26	77 799,14
4	nájemce	1	1+1	40,65	40,65	96,00	3 902,00	46 824,00
5	volný byt	1	1+1	38,62	38,62			
6	nájemce	2	3+1	127,86	121,62	106,58	12 962,26	155 547,12
7	nájemce	2	2+1	65,02	64,02	106,58	6 823,25	81 879,02
8	nájemce	3	3+1	114,79	112,39	106,58	11 978,53	143 742,31
9	volný byt	3	2+1	53,86	53,86			
10	volný byt	4	3+1	113,59	111,79			
11	volný byt	4	2+1	53,86	53,86			
				737,97	726,53		42 149,30	505 791,59

Stávající skutečně placené nájemné (z pěti bytových jednotek) je ve výši 42 149,30 Kč/měs, tj. **505 791,59 Kč/rok**.

V roce 2020 to bylo 45 419,- Kč/měs, tj. 545 028,- Kč/rok, v březnu 2021 bylo nájemné ve výši 40 965,06 Kč/měs, tj. 491 580,73 Kč/rok.

Byt č. 1 nelze pronajímat. U bytu č. 2 lze předpokládat, že je to obdobné.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy v letech 2014 až 2018 ve výši 590 871,- Kč, což je cca 118 174,- Kč ročně.

Jedná se však pouze o odstraňování havarijních stavů.

4.4. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale především z informací a cenových údajů získaných ze skutečně realizovaných kupních smluv. Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je začlenění do územního plánu / způsob možného využití pozemku a také možnost napojení na inženýrské sítě.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace. Podrobné informace k uvedeným objektům jsou v archívu znalce:

V listopadu 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici Slepá ve městě Brně, městské části Černá Pole.

Standardní bytový dům, řadový koncový. Podsklepený, čtyři nadzemní podlaží.

Dobře dopravně dostupná lokalita v blízkosti rušné ulice Merhautova. Okolní zástavbou jsou bytové domy.

Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy dřevěné trémové s podbitím, střecha valbová. Dům je z roku Prodáno v září 2016. Podle dostupných údajů (Český statistický úřad) vzrostly ceny bytů od té doby o 37,2 %.

Prodejní cena 15 000 000,- Kč, tj. cca 35 420,- Kč/m², při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **48 600,- Kč/m²**.

1910, od roku 2008 průběžně rekonstrukce.

V domě je celkem 11 bytových jednotek, z toho 8 x 2+1 a 3 x 1+1. Celkem užitná plocha bytů je 676 m².

Dle nepodepsané kupní smlouvy je kupní cena **24 000 000,- Kč**, tj. cca **35 500,- Kč/m²**.

V-21971/2019-702

Tento dům je v lepším technickém stavu.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od září 2019 do března 2021 o 25,6 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **44 590,- Kč/m²**.



V prosinci 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici Kotlářská ve městě Brně, katastrální území Veverčí. Standardní bytový dům, řadový vnitřní. Podsklepený, 7 nadzemních podlaží. Dobře dopravně dostupná lokalita, ulice Kotlářská je relativně rušnou komunikací. Okolní zástavbou jsou bytové domy převážně s nebytovými prostory v přízemí.



Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy dřevěné trámové s podbitím, střecha valbová. Předpokládané stáří je 1930, běžné opravy, běžná údržba.

V domě je celkem 12 bytových jednotek velikosti 1+kk až 5+1.

Celkem užitná plocha bytů je 825,5 m².

Dle kupní smlouvy je sjednaná cena ve výši **37 750 000,- Kč**, tj. cca **47 700,- Kč/m²**.

V – 25155/2019-702.

Tento dům je ve výrazně lepším technickém stavu.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od prosince 2019 do března 2021 o 23,6 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **58 900,- Kč/m²**.

V červenci 2019 byl prodán bytový dům č.p. 1285 (byl předložen koncept kupní smlouvy bez podpisu), který se nachází na ulici Schodová ve městě Brně, městské část Černá Pole.

Čtyřpodlažní částečně podsklepený řadový bytový dům.

Dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěná. Okna dřevěná i plastová, dveře dřevěné.

Je zde 13 jednotek, z toho 9 bytových a 4 nebytové jednotky.



Celková užitná plocha bytových jednotek je 749 m². Celková užitná plocha nebytových jednotek je 53 m². Celkem užitná plocha domu je 802 m² + společné prostory.

Je zde půda o výměře 155 m², kterou je možno využít k půdní vestavbě. Dům byl/bude prodán za částku **33 000 000,- Kč**, tj. (při odečtení ceny půdy) cca **38 350,- Kč/m²**.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od července 2019 do března 2021 o 33,4 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **51 160,- Kč/m²**.

V lednu 2020 byl prodán v městské části Černá Pole bytový dům č.p. 1322, který je součástí p.č. 2426. Bytový dům stojí při ulici Slepá.

Výměra pozemku 501 m². Zastavěná plocha cca 218 m².

Je zde 23 bytových jednotek. Postaveno 1931.

Bytový dům je řadový vnitřní, má sedm nadzemních podlaží.

Postaveno ze standardních materiálů. Zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem, střech mírná sedlová. Okna dřevěná i plastová. Vybavení standardní.

Obestavěný prostor cca 5790 m³.

Napojeno na inženýrské sítě – vodu, elektro, plyn, kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů na veřejného řadu.

Klidné místo, atraktivní lokalita. Bytových jednotek je zde 23 o užitné ploše cca 1174 m².

Prodejní cena **34 532 900,- Kč**, tj. cca **29 415,- Kč/m²**.

V-26846/2019-702.

Podle dostupných údajů (statistika růstu cen realitmix.cz) vzrostly ceny bytů od ledna 2020 do března 2021 o 22,7 %.

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **36 090,- Kč/m²**.



V září loňského roku spolumajitel oceňované věci nemovité provedl elektronickou aukci na prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6.

Aukce byla provedena dne 22.9.2020.

Nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 4 800 000,- Kč.

Konečná cena spoluvlastnického podílu z této elektronické aukce byla po sedmi příhozech stanovena na částce 5 350 000,- Kč.

Více na www.nabidkamajetku.cz

Podle dostupných údajů vzrostly ceny bytů od září 2020 do března 2021 o 10,2 %.

Užitná plocha oceňovaného domu je 737,97 m².

Při ceně domu 32 100 000,- Kč (odvozeno od ceny výše uvedeného spoluvlastnického podílu) je to 43 498,- Kč/m².

Při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **47 930,- Kč/m²**.



Ve znaleckém posudku zpracovaném v březnu 2021 byla stanovena jednotková cena ve výši ve výši **47 900,- Kč/m²** užitné plochy.

Užitná plocha oceňovaného domu je **737,97 m²**.

Při ceně 47 900,- Kč/m² a výměře 737,97 m² je to 35 348 763,- Kč,

po zaokrouhlení 35 4000 00,- Kč.

Časť nemovitosti zjavená snovou

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1918/007/2021 ze dne 28.3.2021.**

Aktualizace na ceny platné ke dni ocenění bude provedeno formou indexace a to pomocí HB indexu, který vyjadřuje růst cen rezinečních nemovitostí.

HB INDEX – jedná se o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotéčního úvěru pořídili klienti hypotéčních bank. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje různé parametry nemovitostí.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.lednu 2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná.

Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR pan Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

HB index je společně s odborným komentářem zveřejňován každé čtvrtletí.

Hédonický cenový index pro byty za jednotlivé segmenty – 1. čtvrtletí 2010 = 100 %

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021
Praha	153,7	157,7	161,2	166,3	170,5	175,6	181,4	188,6
Středočeský	141,8	146,3	151,5	156,4	160,3	165,2	170,3	178,2
Jihočeský	163,8	168,8	173,5	180,0	187,9	196,5	203,7	212,0
Plzeňský	145,1	149,3	153,6	157,9	163,2	169,8	178,5	187,6
Karlovarský	130,4	135,4	135,4	137,4	141,0	150,5	161,6	172,3
Ústecký	121,3	125,6	130,9	137,7	146,7	153,5	165,0	177,7
Liberecký	167,6	171,7	178,9	187,8	194,6	203,6	217,0	230,3
Královéhradecký	147,7	152,3	158,3	163,1	168,0	176,6	184,8	195,1
Pardubický	135,5	140,4	146,2	152,1	157,2	164,3	173,8	185,0
Vysočina	154,8	157,9	163,6	167,9	172,5	178,0	188,3	203,1
Jihomoravský	166,8	172,4	177,3	183,8	190,8	200,5	212,5	226,2
Olomoucký	155,4	160,9	165,6	169,6	174,5	181,6	189,6	202,3
Zlínský	140,1	144,1	149,5	154,2	158,9	164,3	173,2	184,0
Moravskoslezský	147,0	152,4	157,1	163,4	170,2	182,1	193,2	207,2

Jelikož se jedná o hédonický model, je nutno čísla mezi sebou dělit, ne odečítat.

Při zjištění procentuálního nárůstu cen od konce prvního čtvrtletí do konce třetího čtvrtletí roku 2021 je nutno vydělit mezi sebou čísla 226,2 a 200,5 což je nárůst o **12,8 %**.

Ceny obvyklá stanovaná ve znaleckém posudku č. **1918/007/2021** byla 35 400 000,- Kč.

Nárůst cen o 12,8 %, tedy cena zjištěná porovnávací metodou je 39 931 200,- Kč,
po zaokrouhlení je **39 900 000,- Kč**.

Cena nemovitosti zjištěná srovnávací metodou je 39 900 000,- Kč

5. Omezení vlastnických práv

Podle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 87 ze dne 6.12.2021 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná věcná práva zatěžující uvedené věci nemovité

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

6. Odůvodnění

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1918/007/2021 ze dne 28.3.2021**, úkolem kterého bylo zjištění **obvyklé ceny** objektu bydlení, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Staré Brno.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 488/2020 Sb. se **„obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě 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“**.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

V tomto znaleckém posudku je postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 488/2020 Sb. a stanovení ceny obvyklé je provedeno porovnávací metodou

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

39 900 000,00 Kč

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1071 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 354 m² jehož součástí je bytový dům č.p. 633 a pozemek p.č. 1070 – zahrada o výměře 133 m².

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Brně, při ulici Pellicova č.o. 11.

Lokalita je velmi dobře dopravně dostupná, ulice Pellicova je klidnou komunikací. **Lokalitu lze hodnotit jako jednu z velmi atraktivních a zajímavých ve městě Brně.**

V bytovém domě je celkem 11 bytových jednotek o užitné ploše **737,97 m²**.

Ke dni ocenění je využíváno (pronajímáno) pouze 5 bytových jednotek. V lednu loňského roku byly poskytnuty výpočtové listy těchto bytových jednotek s uvedenou výši nájemného.

Byt č. 1 nelze pronajímat. U bytu č. 2 lze předpokládat, že je to obdobné.

Ostatní jednotky nejsou pronajaty, i když je pronajímat lze.

Stávající skutečně placené nájemné (z pěti bytových jednotek) je ve výši 42 149,30 Kč/měs, tj. **505 791,59 Kč/rok**.

Celkově lze technický stav oceňovaného objektu hodnotit jako zhoršený.

Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce.

Pouze odstraňování havarijního stavu. Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit. Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

V září roku 2020 loňského roku spolumajitel oceňované věci nemovité (Česká republika) provedl elektronickou aukci na prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6.

Konečná cena spoluvlastnického podílu z této elektronické aukce byla stanovena ve výši 5 350 000,- Kč.

Přepočet pomocí HB indexu

Hedonický cenový index pro byty za jednotlivé segmenty – 1. čtvrtletí 2010 = 100 %

	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
	2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021
Jihomoravský	166,8	172,4	177,3	183,8	190,8	200,5	212,5	226,2

Dle HB indexu rostou ceny rezidenčních nemovitostí o **23,06 %**

Při indexaci kupní ceny ze září loňského roku na dnešní úroveň, tedy 5,35 mil. Kč navýšeno o 23,06 %, by hodnota spoluvlastnického podílu mohla být **6 583 000,- Kč**.

7. Závěr

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2, odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 488/2020 Sb. ve výši :

39 900 000,00 Kč

slovy: třicetdevětmilionůdevětsettisíc Kč

Úkolem znalce je stanovení ceny obvyklé za účelem :

- nabytí podílů o velikosti id. 1/3 a id. 1/6 do vlastnictví statutárního města Brno
- prodeje podílu o velikosti id. 1/2 ve vlastnictví statutárního města Brna

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu id. 1/3 na oceňovaných nemovitostech odhaduji ve výši po zaokrouhlení :

13 300 000,00 Kč

slovy: třináctmilionůtřistatisíc Kč

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu id. 1/6 na oceňovaných nemovitostech odhaduji ve výši :

6 650 000,00 Kč

slovy: šestmilionůšestsetpadesát Kč

Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu id. 1/2 na oceňovaných nemovitostech odhaduji ve výši :

19 950 000,00 Kč

slovy: devatenáctmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

V Brně, dne 8.12.2021



Ing. Josef Pavlovský

Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.

Znalecká doložka

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1917/026/2021 znaleckého deníku.*

V Brně, dne 8.12.2021



Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí
- katastrální mapa
- fotodokumentace
- letecký snímek
- mapa okolí nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2021 10:00:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 87

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kraus Vojtěch, Palackého třída 2377/109, Královo Pole, 61200 Brno	740228/5363	1/6
Krejčí Marie, Na Hrázi 2248/56, Přerov I-Město, 75002 Přerov	305326/433	1/3
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1070

133 zahrada

zemědělský půdní fond

1071

354 zastavěná plocha a nádvoří

nemovitá kulturní památka

Součástí je stavba: Staré Brno, č.p. 633, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1071

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Národní správa

podle č.d. 2023/46 k.ú. Špilberk

Povinnost k

Parcela: 1070, Parcela: 1071

Listina Pozemková kniha vložka 341/.

POLVZ:99/1970

Z-2800099/1970-702

Směny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:476/1996

Z-2800476/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3 (VZ 168/93).

POLVZ:476/1996

Z-2800476/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2021 10:00:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 87

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Rozsudek soudu o určení právního vztahu 21 Cdo-4499/2017 363 ze dne 10.10.2018. Právní moc ke dni 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 14:49:05. Zápis proveden dne 20.02.2019.

V-2133/2019-702

Pro: Krejčí Marie, Na Hrázi 2248/56, Přerov I-Město, 75002 Přerov RČ/IČO: 305326/433

Rozsudek soudu o určení právního vztahu 52 C-9/2005 -299 Městský soud v Brně ze dne 24.05.2016. Právní moc ke dni 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 14:49:05. Zápis proveden dne 20.02.2019.

V-2133/2019-702

Pro: Krejčí Marie, Na Hrázi 2248/56, Přerov I-Město, 75002 Přerov RČ/IČO: 305326/433

Smlouva kupní č.j. UZSVM/B/33342/2020-HMU1, č. B/9/20 ze dne 19.10.2020, dodatek č. 1 ze dne 22.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2021 10:12:41. Zápis proveden dne 17.08.2021.

V-17446/2021-702

Pro: Kraus Vojtěch, Palackého třída 2377/109, Královo Pole, 61200 Brno RČ/IČO: 740228/5363

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1070	23746	133

Podíl je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

vyhotovil:

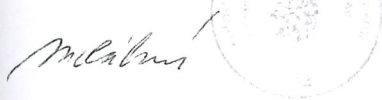
Vyhotoveno: 06.12.2021 10:00:04

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

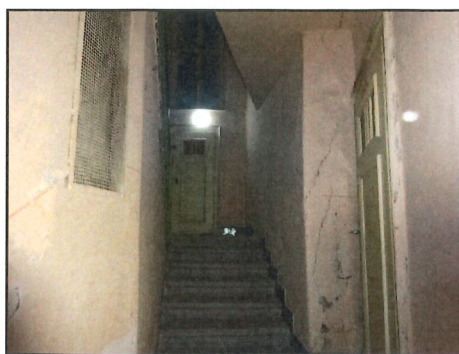
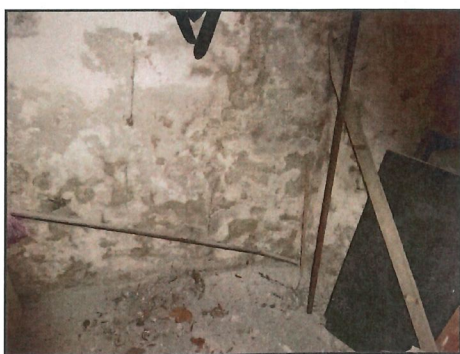
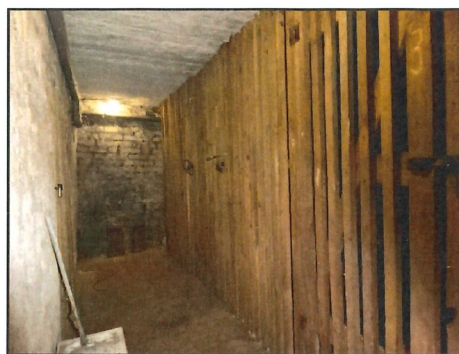
Ing. Zuzana Ing.

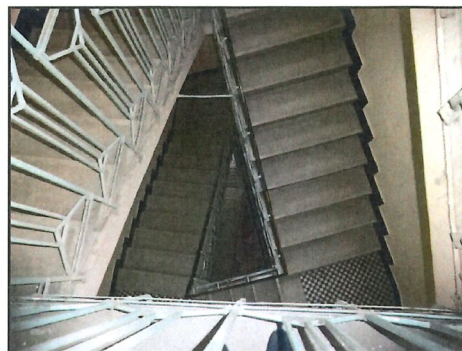
Zápis, razítko:

Řízení PÚ: 9486/2021

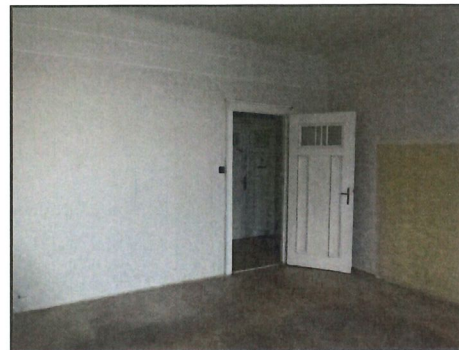
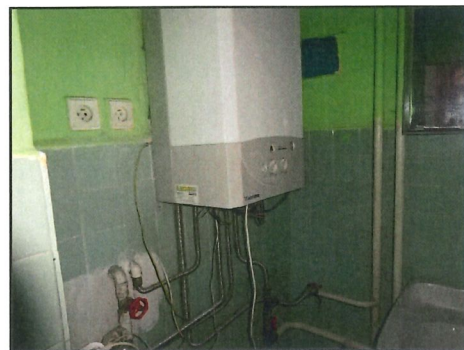
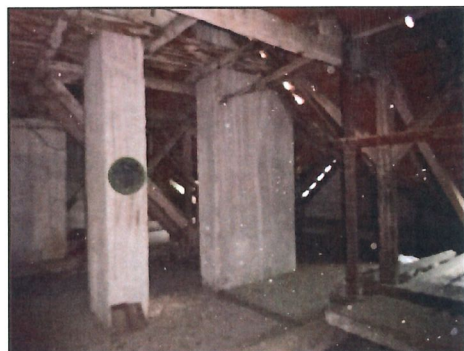


Správní poplatek uhrazen ve výši 100,-
dne 06-12-2021 v hotovosti / na zvláštní účet

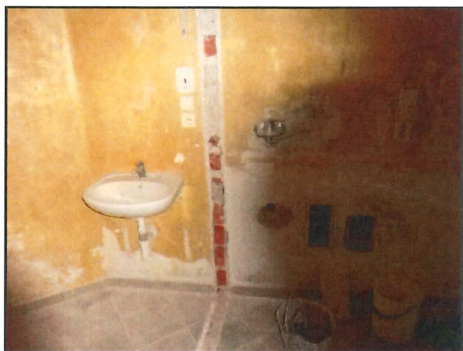
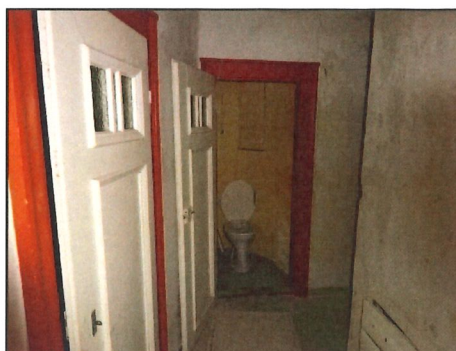




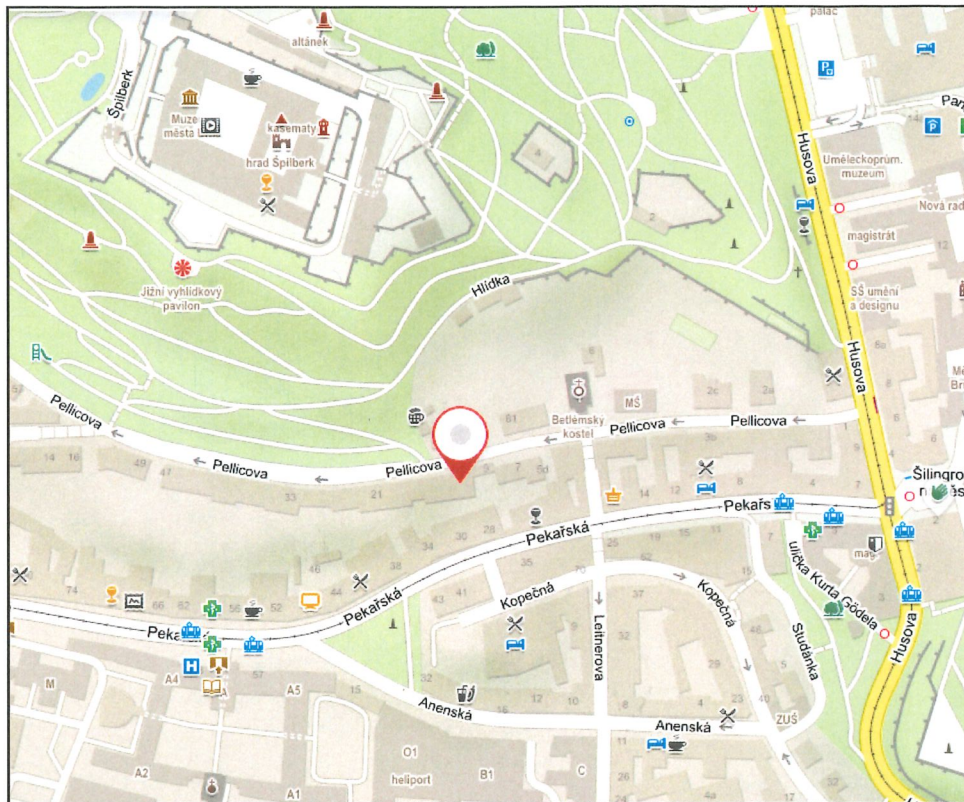








Mapa s vyznačením polohy nemovitosti





Ing. Josef Pavlovský
soudní znalec
obor: ekonomika, stavebnictví
a odhady ceny a odhady nemovitosti

Ing. Josef Pavlovský
soudní znalec
obor: ekonomika, stavebnictví
a odhady ceny a odhady nemovitosti

Ing. Josef Pavlovský
soudní znalec
obor: ekonomika, stavebnictví
a odhady ceny a odhady nemovitosti