

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 017753/2023

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 2680/3 v bytovém domě čp. 2680, Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech a pozemku

Znalec: Ing. Jan Zámečník, bytem Brno, Tišnovská 1424/47, PSČ 613 00

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, příjemce Úřad městské části Brno-Královo Pole, Palackého tř. 59, 612 93 Brno

Číslo objednávky: OBJ/0079/2023/2700

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 27.3.2023

V Brně dne 28.4.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu nemovité věci – bytové jednotky č. 2680/3 v bytovém domě čp. 2680, Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech a pozemku.

Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Bytová jednotka v současné době není využívána a lze ji užívat bez závad v souladu s jejím určením.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 2.1. Informace o jednotce, LV 5966, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 4.6.2022
Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
č. jednotky:
2680/3, podíl na společných částech 460/10699
Budova, Královo Pole č.p. 2680, LV 3477, na parc. č. 5318
- 2.2. Objednávka č. OBJ/0079/2023/2700 ze dne 3.4.2023, vystavená Úřadem městské části Brno – Královo Pole
- 2.3. Pasport prostoru, poskytnutý Úřadem městské části Brno – Královo Pole
- 2.4. Kopie katastrální mapy
- 2.5. Výsledky šetření ze dne 27.3.2023
- 2.6. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**
- 2.7. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl.** č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a **č. 337/2022 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní pojmy

1. Obvyklá cena

§2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb.:

§ 1a odst.1

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

2. Tržní hodnota

§2 odst. 4 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

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

Určení tržní hodnoty dle oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb.:

§ 1b 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.

3. Nález

Popis postupu při sběru dat

Nejprve byla získána data o obci – místní části Královo Pole a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovité věci. Pro hodnocení byly použity realizované prodeje z databáze znalce, databází Asociace znalců a odhadců Brno PS Morava a nabídkové ceny srovnatelných bytových jednotek z realitního serveru sreality.cz. Výsledkem je odhad tržní hodnoty.

Místní šetření bylo provedeno dne 27.3.2022 za účasti znalce. Za účelem vstupu do domu a bytové jednotky byly znalci bytovým odborem ÚMČ poskytnuty klíče. Na místním šetření byl proveden popis domu a oceňované bytové jednotky a zjištěny údaje o stáří domu a o provedených rekonstrukcích domu i jednotky.

Odhad tržní hodnoty je zpracován v tabulkovém provedení společnosti A- cons Praha.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 2680/3, LV č. 5966, s podílem na společných částech domu a pozemku 460/10699, budova zapsána na LV č. 3477, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích:
pozemek parc. č. 5318, LV č. 3477

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Statutární město	BRNO	Počet obyvatel	379527
Kat. území	Královo Pole	Ulice	Skácelova 41	č.p.	2680
Část obce dle LV	Královo Pole				



Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Brno je druhým největším městem České republiky, představuje centrum Moravy, má cca 380 000 obyvatel, a zhruba 56 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Město leží v kotlině na řekách Svatce a Svitavě v nadmořské výšce 190 až 425 m, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Na území města sídlí 14 vysokých škol, na kterých se vzdělává téměř 80 tis. studentů. Význam pro ekonomický rozvoj města mají tradiční veletržní akce pořádané v areálu výstaviště (Veletrhy Brno, a. s.).

Brno disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Nejvýznamnější takovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Další rozvojové lokality Brna tvoří většina okrajových částí města (především JZ a S města). V současnosti postupně probíhá výstavba na nových územích města Brna. Vztah poptávky a nabídky u stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Brně odpovídá významu města, patrný je značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit. Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku tvoří rozsáhlé rozvojové oblasti při okraji Brna. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci	širší centrum-bytové domy zděné		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano

Bytový dům se nachází v obci Brno, katastrálním území Královo Pole, ve vnitrobloku při ulici Skácelova. Ulice Skácelova je hlavní dopravní komunikací mezi městskými částmi Královo Pole a Žabovřesky. Jedná se o centrální část Králova Pole s původní udržovanou zástavbou bytových a rodinných domů. V této části Králova Pole je soustředěna základní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, gymnázium, Úřad městské části a poměrně velká četnost malých obchodů. Zastávka MHD je od bytového domu vzdálena cca 100 m. Brno - Královo Pole patří do lokalit vyhledávaných pro oblast bydlení, poptávka po bytech oceňovaného typu je v souladu s nabídkou. Nemovitosti oceňovaného typu jsou dobře prodejné. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se místě nenachází. Lokalita s oceňovaným bytem se nenachází v záplavovém území.

Informace o nemovitosti

Jedná se o byt 1+1 ve zděném bytovém domě s celkovými pěti nadzemními podlažími a částečně vestavěným podkrovím. Zastřešen je sedlovou střechou. Bytový dům je situován v řadové zástavbě původních bytových domů situovaných kolmo k ulici Skácelova. Spolu se sousedními navazujícími bytovými domy tvoří otevřený vnitroblok s parkovacími plochami a zelení. Přístup k domu je z veřejné komunikace - ulice Vodova na pozemku parc. č. 3148/2 a navazující komunikace ve vnitrobloku na pozemku parc. č. 3376/1 ve vlastnictví statutárního města Brna. Prostorný vnitroblok poskytuje dostatek parkovacích míst pro vlastníky bytů. Pozemek pod bytovým domem parc. č. 5318 náleží v podílech vlastníkům bytů. Nejbližší okolí tvoří bytové domy stejného objemového a konstrukčního řešení a rodinné domy s navazujícími zahradami. V prvním podzemním podlaží bytového domu jsou umístěny sklepní a společné prostory. V nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předstíň, koupelnu s WC, kuchyň, pokoj a spíž. Vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu, vytápění je etážové plynovým kotlem. K bytu o výměře 43,00 m² náleží sklepní prostor 6,30 m² a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 460/10699. Oceňovaný byt je volný neobsazený. Stáří domu je 90 roků. Dům je částečně modernizovaný – provedena byla výměna oken za okna plastová, výměna stoupačích potrubí (voda, plyn, kanalizace), modernizace sklepních prostorů, výměna vstupních dveří. V domě není výtah. V oceňovaném bytě je novější rozvod topení s deskovými radiátory a plynovým kotlem. Modernizovaný je rozvod elektro. Technické závady ovlivňující životnost stavby nebyly při místním šetření zjištěny.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přímo z veřejné komunikace ve vnitrobloku parc. č. 3376/1, a navazující ulice Vodova na pozemku parc. č. 3148/2 ve vlastnictví statutárního města Brna.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	východ, západ
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná | ano

Technický stav

Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	90
Technický stav jednotky	průměrný	Opotřebení odhadem %	70

Minulé rekonstrukce

Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Okna	plastová okna		2010
Vnitřní rozvody v domě	Voda, plyn, kanalizace		2012
Sklepní prostory v domě			2012
Vchodové dveře			2016

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)

Výměra	46.15	m ²	Cena	35 000	Kč/m ²	Cena celkem	1 615 250	Kč
--------	-------	----------------	------	--------	-------------------	-------------	------------------	----

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 40 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem, betonové	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	pálená tašková zdvojená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové s úpravou stupňů teracem
dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní hladké lakované	okna	plastová s dvojsklem

povrch podlah	parketové, PVC, dlažba	vytápění	lokální plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	Kotlem ET	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	domácí telefon

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo, WC		kuchyňská linka, sporák plynový	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ano		

Počet samostatných WC	0
-----------------------	---

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP bytu - výčet místností	plocha		koeficient KZp	započít. plocha	
kuchyně	16.40	m ²	1.0	12.04	m ²
předsíň	4.20	m ²	1.0	4.16	m ²
pokoj	17.20	m ²	1.0	13.59	m ²
koupelna s WC	4.20	m ²	1.0	3.85	m ²
spíž	1.00	m ²	1.0	0.49	m ²
sklep	6.30	m ²	0.5	3.15	m ²
Součet ploch za podlaží	49.30	m²		46.15	m²

Srovnávací metoda						
1. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 25.4.2023					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	53,0	m ²
Cena za nemovitost	4 190 000 Kč			79 056 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %					
Redukovaná cena	3 771 000 Kč			71 151 Kč/m²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
<p>Byt OV 1+1, Brno – Řečkovice, ul. Kunštátská, zděný bytový dům s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je po celkové rekonstrukci (revitalizaci) – provedena výměna oken, vnitřních instalací, zateplení fasády, modernizace vstupu. Vnitřní vybavení bytu je na úrovni běžného standardu – zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka, částečně plastové podlahy. Vytápění ústřední pro dům, ohřev vody dálkový. K bytu o výměře 52,0 m² náleží sklep 2,0 m². Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.</p> <p>Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení. Lokalita Královo Pole náleží do vyhledávaných pro oblast bydlení oproti lokalitě Řečkovice. Bytový dům s oceňovaným bytem je vyššího stáří oproti bytovému domu se srovnávacím bytem. Bytový dům se srovnávacím bytem je po rozsáhlejší rekonstrukci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem, na kterém je prováděna pouze běžná údržba. Vnitřní vybavení u obou bytů se významně od sebe neliší. Oba byty jsou v dispozici 1+1, výměrou podlahové plochy se však liší, oceňovaný byt má výměru 46,15 m². Srovnávací hodnotu odhaduji na 3,90 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 84 507 Kč/m² započitatelné plochy.</p>	



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 25.4.2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + kk	Výtah	Ne	Podlahová plocha	44,50 m ²
Cena za nemovitost	4 250 000 Kč		95 505 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	4 160 000 Kč		85 955 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+kk, Brno – Černá Pole, ul. Merhautova, zděný bytový dům s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty (včetně obytného podkrovní). Bytový dům je po celkové rekonstrukci (revitalizaci) – provedena výměna oken, vnitřních instalací, zateplení fasády, modernizace vstupu. Vnitřní vybavení bytu je na úrovni běžného standardu – zařizovací předměty, obklady, dlažby, starší kuchyňská linka, částečně plastové podlahy. Vytápění lokální plynové – kamny WAW, ohřev vody bojlerem. K bytu o výměře 43,0 m² náleží sklep 3,0 m². Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, stáří se významně neliší. Umístěny jsou ve vyhledávaných lokalitách na sebe navazujících (Královo Pole, Černá Pole). Bytový dům se srovnávacím bytem je po rozsáhlejší rekonstrukci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem, na kterém je prováděna pouze běžná údržba. Vnitřní vybavení u obou bytů se významně od sebe neliší. Oceňovaný byt je v dispozici 1+1 oproti bytu srovnávacímu, který je v dispozici 2+kk, výměru podlahové plochy však mají téměř stejnou. Srovnávací hodnotu odhadují na 4,10 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 88 840 Kč/m² započitatelné plochy.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 30.5.2022				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	1.PP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	41,08 m ²
Cena za nemovitost	4 515 000 Kč		109 907 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	4 063 500 Kč		98 916 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 1+1, ul. Vodova, Královo Pole, zděný bytový dům zastřešený sedlovou střechou, situován je v řadové zástavbě původních bytových domů na ulici Vodova. Přístup k domu je přímo z veřejné komunikace. Dům je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními. V podzemním podlažím podlaží (suterénu) jsou umístěny sklepní prostory, v nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Srovnávací byt je situován v suterénu domu s okny orientovanými do zahrady. Dispozičně je členěn na předsíň, koupelnu s WC, kuchyni se spíží a pokoj. Dům je nezateplený s plastovými dvojitými okny, provedena byla výměna vnitřních rozvodů. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu, vytápění bytu je centrální. V koupelně je vana, umyvadlo a WC. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, stáří se významně neliší. Umístěny jsou ve stejné lokalitě (Královo Pole). Využívána je stejná občanská vybavenost. Rekonstrukce u obou bytových domů byly provedeny přibližně ve stejném rozsahu. Vnitřní vybavení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni. Oba byty jsou v dispozici 1+1, podlahovou plochou se významně neliší. Nevýhodou srovnávacího bytu je jeho umístění v domě - v suterénu s orientací do zahrady. Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,2 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 91 000 Kč/m² započitatelné plochy.



4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Tržní hodnota nemovitostí

Použitá metodika ocenění:

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení použity nabídkové ceny z realitního serveru a sjednané ceny z realizovaných prodejů bytů z databáze Asociace znalců a odhadců POSN Brno. U nabídkových cen byla uplatněna redukce pramene ceny (10 %). V hodnocení je zohledněn i časový odstup nabídky prodeje srovnávacích pozemků od data ocenění předmětných pozemků. Výsledkem hodnocení je tržní hodnota.

4.2. Výsledky analýzy dat

Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukováných cen	71 151 - 98 916	Kč/m ²	3 771 000 - 4 160 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti				86 670 Kč/m ²
V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzením lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji srovnávací hodnotu na 4,10 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 86 670 Kč/m ² započitatelné plochy.				
Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu				
Nemovitost není		pronajata		
Tržní hodnota				
Započitatelná podl. plocha	46,15	m ²	86 670	Kč/m ² 4 000 000 Kč
Tržní hodnota				4 000 000 Kč
				Čtyři miliony Kč
Komentář k ceně				
Výše uvedená tržní hodnota je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců.				
Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti				
Kladný vliv - umístění bytového domu ve vyhledávané lokalitě pro oblast bydlení, parkovací stání vymezeno na veřejné komunikaci před bytovým domem Záporný vliv - dům bez rozsáhlejších rekonstrukcí s pravidelnou údržbou, vnitřní vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu				
Podmínky platnosti ceny				
Tržní hodnota je platná za předpokladu, že na nemovité věci nebudou váznout reálná věcná břemena, či jiná omezení a bude i nadále zajištěn bezproblémový přístup a příjezd k bytovému domu.				

5. Odůvodnění

Při určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání. Bytové jednotky použité pro srovnání jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, konstrukčního provedení, vybavení, stavebně technického stavu a výměry podlahové plochy. Tržní hodnota byla odhadnuta ze srovnávacích hodnot s přihlédnutím na současný vývoj cen nemovitostí na realitním trhu.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Objednatel znaleckého posudku požaduje:
stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2680/3, ul. Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu místního šetření.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2680/3 v bytovém domě čp. 2680, Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech je odhadnuta na:

4 000 000,00 Kč

Slovy: čtyřmiliony Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda, při stanovení tržní hodnoty bytové jednotky, je založena na úsudku znalce. Uvedená tržní hodnota je odhadovaná částka.

6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **017753/2023**.

V Brně dne 28.4.2023



otisk znalecké pečeti


Ing. Jan Zámečník

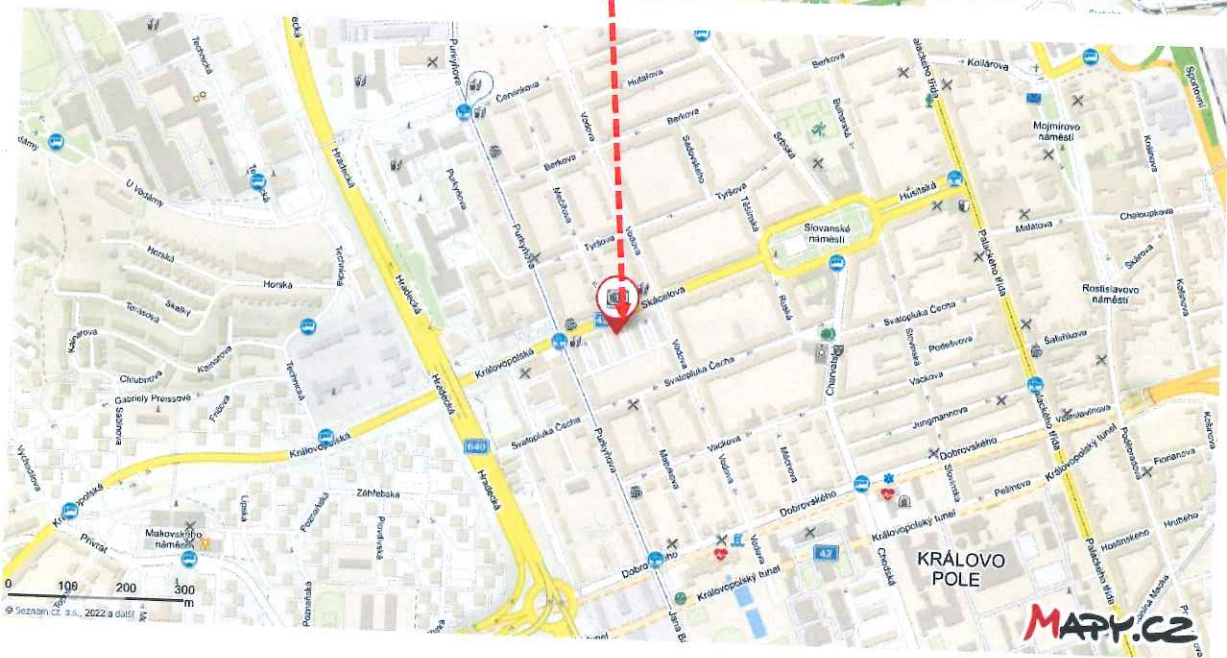
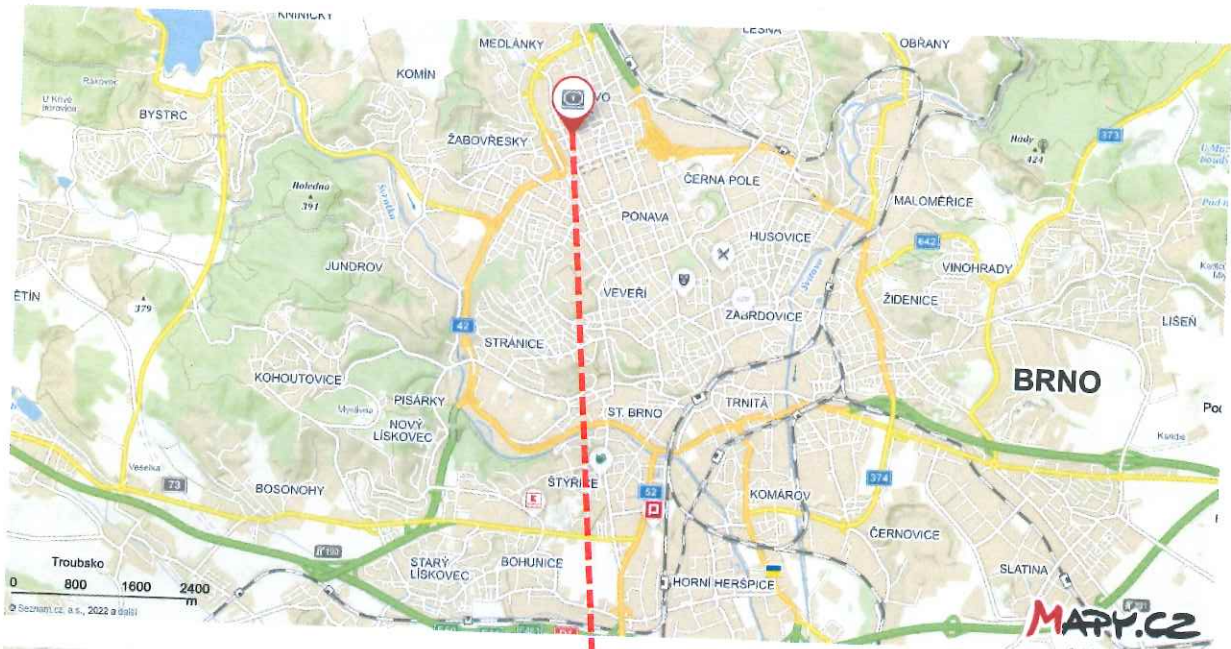
Přílohy:

- | | |
|-------------------------|------|
| 1. Fotodokumentace | 1 A4 |
| 2. Mapa území | 1 A4 |
| 3. Informace o jednotce | 1 A4 |

Fotodokumentace



Fotodokumentace - mapy



Informace o jednotce

číslo jednotky	2680/3
typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
způsob využití:	byt
údava:	č. p. 2680
katastrální území:	Královo Pole [611484]
číslo LV:	5966
podíl na celkových částech:	460/10699

Vlastníci, jiná oprávnění

vlastnické právo

Podíl

statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

Zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.04.2023 23:00.



Ing. Jan ZÁMEČNÍK
Znalec - ekonomika, ceny a odhady se spec.
stavby obytné, průmyslové, zemědělské
stavby občanské, památkově chráněné
a kulturní památky

