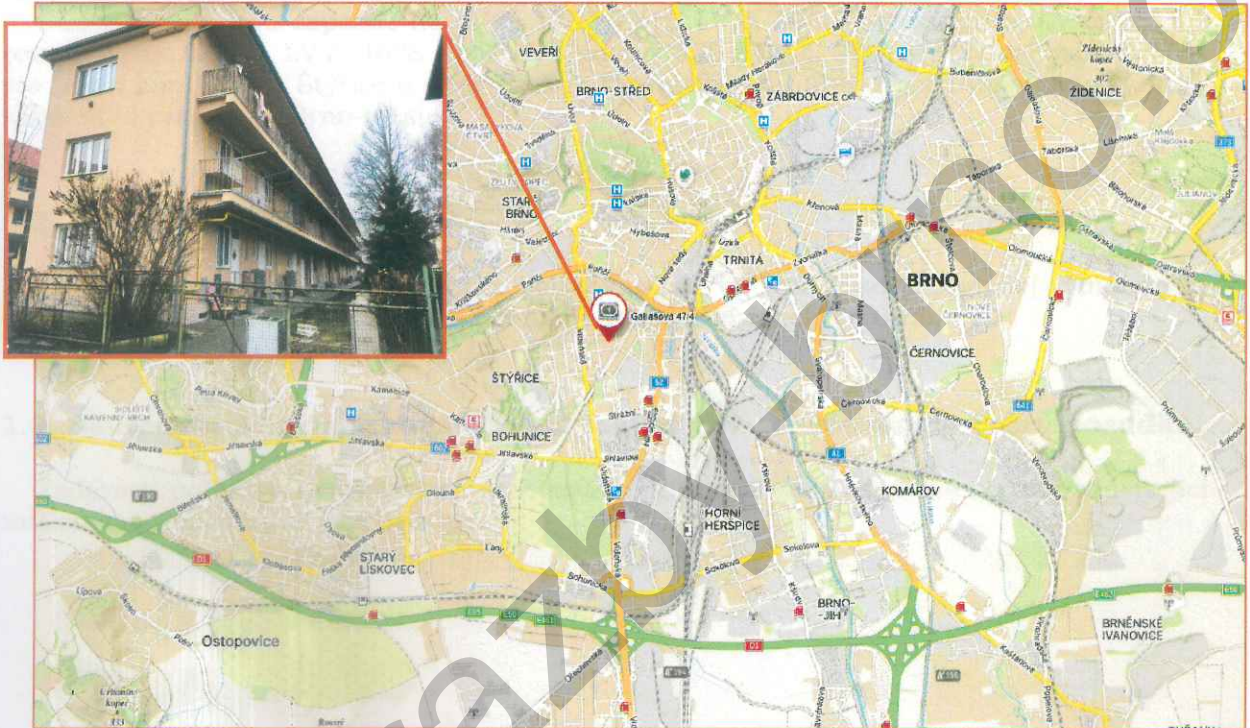


Znalecký posudek č. 007174/2024

o určení obvyklé ceny/tržní hodnoty

**jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům,
na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří,
včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích:
parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a
parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno,
podle stavu ke dni 18.1.2024.**



Zadavatel znaleckého posudku:

Statutární město Brno

Městská část Brno-střed

Odbor majetku Úřadu městské části

Dominikánská 2

601 69 Brno

Účel znaleckého posudku:

podklad pro prodej

Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2024 Sb., podle stavu ke dni 18.1.2024 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec

Mutěnická 8, 628 00 Brno

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena.

Posudek obsahuje 23 stran textu a 3 přílohy.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 2

V Brně, dne 31.1.2024

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně/tržní hodnotě ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitých věcí – jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni 18.1.2024.

Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 1862 - byt, LV č. 776 – bytový dům, LV č. 2855 – pozemek parc.č. 559, LV č. 4608 – pozemek parc.č. 555 a LV č. 2856 – pozemek parc.č. 560, vše katastrální území Štýřice a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby zadavatele: podklad pro prodej vymezených bytových jednotek z vlastnictví města Brna do vlastnictví fyzických osob.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel požaduje nevyhodnocovat v cenách případná zástavní práva a s tím související zatížení na oceňovaných nemovitostech.

2. Výčet podkladů

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady poskytnuté zadavatelem:

- Objednávka zadavatele č.j.: MCBS/2024/0006207/KOUP ze dne 10.1.2024
- Kopie Výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 1862 v k.ú. Štýřice, k datu 17.1.2024, předáno zadavatelem – **příloha č. 1**
- Kopie katastrální mapy, internetová databáze – **příloha č. 2**
- Kopie informace o pozemku: parc.č. 555 – LV 4608, parc.č. 559 – LV 2855 a parc.č. 560 – LV 2856, vše v k.ú. Štýřice, internetová databáze – **příloha č. 3**
- Vyznačení polohy nemovitosti v mapě Brno a okolí – **viz. tit. strana a text**
- Část prohlášení vlastníka; předáno zadavatelem
- Výsledky místního šetření ze dne 18.1.2024
- Skutečnosti zjištěné při prohlídce na místě samém
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem při místním šetření
- Informace sdělené zástupcem SVJ panem Thálem
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření – **viz. text**
- Cenové údaje z operátu Katastru nemovitostí
- Údajů aplikace Valuo o realizovaných cenách
- Vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí
- Zákon č. 151/ 1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění k datu ocenění
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. 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.

2.1.1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1862 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, k datu 17.1.2024, jsou posuzované nemovitosti - jednotka č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, v katastrálním území Štýřice, obci Brno, ve vlastnictví:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

V části C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů na listu vlastnictví č. 1862 k datu 17.1.2024 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Štýřice, je uvedeno „Bez zápisu“.

Dle Informace o pozemcích: parc.č. 555 – LV 4608, parc.č. 559 – LV 2855 a parc.č. 560 – LV 2856, vše v k.ú. Štýřice, je podíl id. 256/10835 na pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň o výměře 3.990 m², parc.č. 560 – zahrada o výměře 983 m² a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 635 m², vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, ve vlastnictví:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

V části C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů na listu vlastnictví č. 4608, 2855 a 2856, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Štýřice, je podíl id. 256/10835 na výše uvedených pozemcích zatížen:

- zástavním právem smluvním a s tím souvisejícím Zákazem zatížení, Zákazem zcizení

Dle požadavku zadavatele nejsou případná zástavní práva a s tím související zatížení podílu id. 256/10835 na budově č.pop. 47 a pozemcích parc.č. 555, 559 a 560, v cenách vyhodnocována.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala prohlídkou na místě samém dne 18.1.2024 a z podkladů (viz. výše).

Oceňované nemovitosti odpovídají zakresu v katastrální mapě a evidenci v operátu KN. Výše uvedené nemovitosti, resp. bytový dům č.pop. 47 a pozemky parc.č. 555, 559 a 560 v k.ú. Štýřice jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle zadání je úkolem znaleckého posudku určení obvyklé ceny/tržní hodnoty ve smyslu definice uvedené v § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitých věcí: jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni 18.1.2024, pro účel prodeje.

Pro daný účel ocenění se v praxi používá ocenění v obvyklé ceně, kde obvyklá cena je definována v **Zákoně č. 151/1997 Sb., v § 2, odst. 2**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“):

„(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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 uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Principy určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 434/2023 Sb. (dále „vyhláška“), k oceňovacímu zákonu, a to v §1a – určení obvyklé ceny a v §1b – určení tržní hodnoty. Dle §1b/odst. 1 a 2 vyhlášky:

„§ 1a - Určení obvyklé ceny

(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) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) 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,

- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobů 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.
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. “

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Určení obvyklé ceny nemovitostí porovnávací metodou umožňuje nejlépe vystihnout obvyklou hodnotu u nemovitostí, které jsou obchodovány v dostatečném množství v daném segmentu trhu za určitý časový úsek a nemovitosti jsou srovnatelné svou polohou, velikostí, charakterem. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že se podařilo zajistit dostatek realizovaných cen nemovitostí, které jsou obdobné předmětu ocenění v obdobných lokalitách, bylo postupováno dle § 1a vyhl. č. 434/2023 Sb. a byla určena obvyklá cena.

Výše popsaná metoda ocenění je konzervativní a má dostatečnou vypovídací schopnost pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí v dané lokalitě a k datu ocenění.

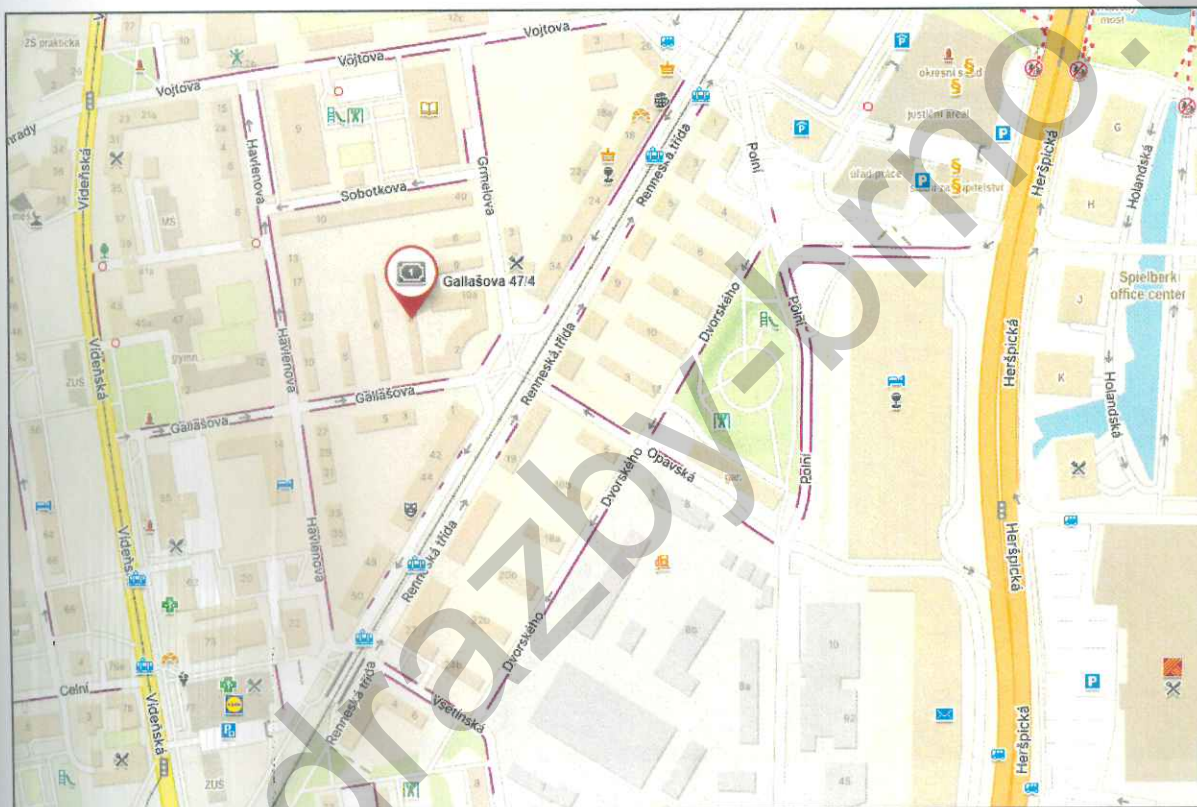
V souladu s ustanovením §1c/odst. 1 „vyhlášky“, je určena cena zjištěná. Ocenění cenou zjištěnou je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1. Celkový popis - poloha

Předmětem ocenění je jednotka č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni 18.1.2024.

Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 1862 - byt, LV č. 776 – bytový dům, LV č. 2855 – pozemek parc.č. 559, LV č. 4608 – pozemek parc.č. 555 a LV č. 2856 – pozemek parc.č. 560, vše katastrální území Štýřice a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.



Katastrální území Štýřice je součástí městské části Brno-střed a navazuje jižně na centrum Brna, je tvořena jednak původní zástavbou bytových domů, dále jsou zde nákupní hobby-centra a dále jižní administrativní centrum při ulici Heršpická. Jde o lokalitu při jižním okraji širšího centra města Brna, budova Gallašova č.pop. 47/č.or. 4 je od centra nám. Svobody vzdálena cca 2,2 km jižně. Ve Štýřicích, resp. v Brně-střed je kompletní občanská vybavenost, spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD – tram, nejbližší zastávka MHD-tram cca 240 m ul. Renesánská - dojezd do 10 minut do centra. Lokalita je velmi dobře dostupnou i na dálniční síť cca 2,6 km jižně od nájezdu na D1 - exit 194.

Ulice Gallašova je klidnou komunikací bez provozu nákladní dopravy, okolní zástavba je obytnými bytovými a rodinnými domy, dále severně je areál AC Moravská Slavie Brno, dále severovýchodně Justiční areál, dále jihozápadně pak menší nákupní centrum UNION. Bytový dům je samostatně stojící původní pavlačová dům, je v kolmém směru k ulici Gallašova, je se 3 nadzemními a 1 podzemním podlažím, oceňovaná bytová jednotka č. 47/33 se nachází ve 3.NP. Bytový dům č. pop. 47 je na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 635 m², pozemek je stavbou zcela zastavěn. Budovu obklopuje pozemek parc.č. 5555 – ostatní plocha, zeleň o výměře 3.990 m²; pozemek obklopuje další tři obdobné bytové domy při ulici Gallašova, na pozemku je rovněž zpevněný přístup k budově a oplocení. Severně od budovy je pozemek parc.č. 560 – zahrada o výměře 983 m². Pozemky jako celek jsou rovinné, oplocené, přístupné z komunikace ulice Gallašova na pozemku parc.č. 567/1 ve vlastnictví st. města Brna, z komunikace je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro a plynu; vytápění a ohřev TUV je individuálně v bytech.

Pozemky tvoří se stavbou bytového domu funkční celek, jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a podíl id. 256/10835 je předmětem ocenění. Parkovací možnosti jsou velmi omezené na veřejných komunikacích - modré zóny, budova nemá garantované parkování, v budově nejsou garáže provedeny. Lokalita je mimo záplavové území; informace viz. portál <https://geoportal.gepro.cz/obce/Brno#/>.

Dle sdělení zadavatele není k oceňovaným nemovitostem vedeno žádné stavební řízení. Z hlediska **platného** územního plánu jsou oceňované nemovitosti v ploše BC – stavební stabilizovaná plocha čistého bydlení. Přístup je z veřejné plochy komunikace s chodníkem ulice Gallašova. Oceňované nemovitosti jsou užívány v souladu s platným územním plánem.

3.3.2. Popis nemovité věci (základní popis)

Byt č. 47/33 v bytovém domě č.pop. 47 na pozemku p.č. 559, Gallašova č.or. 4



Oceňovaná jednotka je v budově - bytový dům č.pop. 47 v k.ú. Štýřice, který je původní pavlačový dům z 30-tých let minulého století a je v zástavbě obdobných bytových domů při ulicích Gallašova a Grmelova; budova je k datu ocenění rozdělena prohlášením vlastníka na jednotky. Bytový dům č.pop. 47 je samostatně stojící na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, který je domem zcela zastavěn. Pozemek je obdélníkového tvaru ve směru sever - jih. Bytový dům je obklopen pozemky parc.č. 555 a 560, které jsou oplocené s trvalými porosty okrasných stromů a tvoří funkční celek s bytovým domem a pozemkem zastavěné plochy a dalšími třemi bytovými domy západně od budovy č.pop. 47.

Bytový dům je pavlačového typu, tj. přístup do jednotlivých bytů je z kryté pavlače 2. a 3. NP, přístup k bytům v 1.NP je z přístupového chodníků, v 1.PP budovy je technické zázemí a sklepní kóje. V budově je celkem 41 bytových jednotek, nebytové prostory se zde nenacházejí. Budova je v lokalitě ochranného pásma: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. památky.

Budova je zděná se sedlovou střechou s valbami, pálenou střešní krytinou, pavlače jsou přístupné po betonovém schodišti, okna jsou plastová s dvojsklem, část původní dřevěná kastlová, vnější omítky jsou zateplené se stěrkou, vnitřní omítky jsou vápenocementové a úpravy SDK. Budova je napojena na přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, kabel. TV, internet, vytápění je řešeno individuálně v bytech, včetně ohřevu teplé vody; v budově není výtah. Budova prošla revitalizací: 2007-2008 – rozvody elektro, vody, plynu, 2010-2012 – výměna střešní krytiny, 2012-2013 – přípojky IS do řadu v komunikaci ulice Gallašova, 2019 – zateplení fasády, reko pavlače; stavebně technický stav budovy je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.





Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka č. 47/33 – 1,5+kk ve 3.NP, nacházející se v původním zděném pavlačovém bytovém domě z 30. let minulého století při ulici Gallašova č.pop. 47/ č.o.r. 4 - LV 1862, včetně podílu id. 256/10835 na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okr. Brno-město.

Bytový dům je samostatně stojící má 1 podzemní a 3 nadzemních podlaží, dva vchody s navazujícím schodištěm do jednotlivých podlaží, byty jsou přístupné z kryté pavlače; v budově není výtah.

Byt 1,5+kk – 26,37 m² + sklepní kóje 5,5 m² v 1. PP, je ve 3.NP; dle sdělení zástupce SVJ pana Thála je byt cca 13 let neobývaný.

Okna jsou dřevěná kastlová na konci životnosti, podlahy vlysové a teraco, ohřev vody – el. bojler, byt je bez vytápění, WC a vestavek se sprchovým koutem s ker. obkladem, kuchyňský kout – bez kuchyňské linky, ker. obklad. Podrobný popis konstrukcí a vybavení v tabulce níže.

Dispoziční řešení:

Vstup z pavlače 3.NP do chodby, vpravo menší půl pokoj o velikosti 4,91 m² je orientovaný do pavlače, vlevo je WC a vestavek sprchového koutu, čelně obytný prostor s kuchyňským koutem – orientováno do vnitrobloku – západ. Sklepní kóje je v 1.PP.

Název	Typ plochy	Podlahová plocha
chodba	byt	2,47 m ²
obytný prostor s kuchyňským koutem	byt	17,30 m ²
místnost	byt	4,91 m ²
sprchový kout	byt	0,74 m ²
WC	byt	0,95 m ²
kóje v 1.PP mimo byt	sklep	5,50 m ²
Celková podlahová plocha bytu bez sklepní kóje		26,37 m²

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce	Popis
Základy	základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	zděné standardní
Stropy	dřevěné s rovnými podhledy
Krov	sedlový krov s valbami dřevěný
Krytina	tašková pálená
Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu
Úprava vnitř. povrchů	vápenné hladké omítky
Úprava vněj. povrchů	zateplení, stěrka
Vnitřní obklady	keramické obklady v koupelně s WC a kolem kuch. linky
Schody	teraco
Dveře	dřevěné náplňové
Vrata	chybí

Okna	dřevěná kastlová; okno do pavlače je s mříží
Povrchy podlah	dřevěné vlysové a teraco
Vytápění	nevyskytuje se
Elektroinstalace	230 V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
Kanalizace	do řadu
Vnitřní plynovod	zemní plyn do budovy
Ohřev TUV	el. bojler
Vybavení kuchyně	bez vybavení
Vnitřní hyg. vybavení	sprchový kout, WC
Výtahy	nevyskytuje se

Stáří, stavebně-technický stav:



Stavba pochází z 30. let minulého století, k datu ocenění je po revitalizaci: 2007-2008 – rozvody elektro, vody, plynu, 2010-2012 – výměna střešní krytiny, 2012-2013 – přípojky IS do řadu

v komunikaci ulice Gallašova, 2019 – zateplení fasády, reko pavlače; stavebně technický stav budovy je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.

K datu místního šetření je byt zanedbaný ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, před celkovou rekonstrukcí a modernizací; dle sdělení zástupce SVJ minimálně 13 let neobývaný. Okna jsou na konci životnosti – hniloba, plíseň, na stěnách je plíseň. Nestandardní vestavba sprchového koutu a WC. V bytě není zdroj vytápění, je bez kuchyňské linky.

Pozemek:

Podíl id. 256/10835 na pozemcích parc.č. parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň o výměře 216 m² – LV 4608, parc.č. 560 – zahrada o výměře 216 m² - LV 2856 a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m² - LV 2855, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, je předmětem ocenění; pozemky jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a dalších osob – nedorešené vlastnické vztahy.

Pozemek parc.č. 555 obklopuje pozemek zastavěné plochy s bytovým domem č.pop. 47 a jsou na něm zpevněné plochy přístupových chodníků a trvalé porosty, venkovní úpravy - oplocení. Pozemek parc.č. 559 je zcela zastavěn stavbou č.pop. 47 bytového domu. Severně od budovy navazuje pozemek parc.č. 560 – zahrada. Pozemky jako celek jsou rovinné, oplocené, přístupné z komunikace ulice Gallašova na pozemku parc.č. 567/1 ve vlastnictví st. města Brna, z komunikace je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro a plynu; vytápění a ohřev TUV je individuálně v bytech.

Příslušenství:

Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje v 1.PP bytového domu a dále podíl id. 256/10835 na pozemcích parc.č. parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň o výměře 216 m² – LV 4608, parc.č. 560 – zahrada o výměře 216 m² - LV 2856 a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m² - LV 2855, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno. Na pozemcích parc.č. 555 a 560 jsou venkovní úpravy – přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha přístupu, oplocení, trvalé porosty.

3.4. Obsah znaleckého posudku

1. **Určení obvyklé ceny nemovitostí – jednotky č. 47/33 – byt** v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024
2. **Určení ceny zjištěné nemovitostí: jednotky č. 47/33 – byt** v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024

4. Posudek

4.1. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí – jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Vzhledem k tomu, že se podařilo zajistit dostatek realizovaných cen nemovitostí, které jsou obdobné předmětu ocenění v obdobných lokalitách, bylo postupováno dle § 1a vyhl. č. 434/2023 Sb. a byla určena obvyklá cena.

Obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí je stanovena na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů obdobných nemovitostí realizovaných v přiměřeném časovém období.

Ocenění je prováděno ve stavu ke dni místního šetření, tj. 18.1.2024. Pro stanovení hodnoty porovnávací metodou je využito celkem tři reprezentantů, tj. 3 bytové jednotky s realizovanými cenami v časovém období 13.4.2023 až 21.12.2023, které byly obchodovány mezi různými subjekty, kdy se jedná o vzájemně neprovázané nezávislé osoby. Realizované ceny nemovitostí byly získány na základě poskytnutých Cenových údajů z operátu Katastru nemovitostí a z údajů aplikace Valuo a následných údajů z příslušných kupních smluv. Realizované ceny byly na základě výše uvedených informací přepočteny na jednotkové ceny za podlahovou plochu, která byla následně vyhodnocena z hlediska polohy jednotlivých reprezentantů, velikosti podlahové plochy, stavebně-technického stavu a vybavení.

Parametry oceňované bytové jednotky

Jednotka s dispozicí 1,5+kk s WC a vestavkem sprchového koutu a WC o podlahové ploše 26,37 m² ve 3. nadzemním podlaží původní zděné budovy a sklepní kóji o ploše 5,5 m² v 1. podzemním podlaží budovy; byt má podíl id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích ve funkčním celku. V budově je celkem 41 bytových jednotek, nebytové prostory se zde nenacházejí. Bytový dům nemá garantované parkování.

Bytový dům je v dobrém stavebně-technickém stavu po celkové revitalizaci. Bytová jednotka je zhoršeném stavebně-technickém stavu se závadami - okna jsou na konci životnosti – hniloba, plíseň, na stěnách je plíseň, nestandardní vestavba sprchového koutu a WC, v bytě není zdroj vytápění, je bez kuchyňské linky, před celkovou rekonstrukcí; byt byl dle sdělení zástupce SVJ minimálně 13 let neobývaný.

Podlahová plocha, dispozice:	26,37 m ² ; 1,5+kk
Podlaží:	3.NP/3 NP + podzemní podlaží; sklonitá střecha
Pozemky ve funkčním celku:	p.č. 555, 559 a 560; celková plocha 5.608 m ²
Podíl na pozemcích:	id. 256/10835

Pro cenové porovnání byly vybrány tyto srovnávací nemovité věci – realizované ceny:

1. Realizovaná cena: k.ú. Štýřice, ul. Gallašova č.pop. 47/č.or. 4

KC:	2,540.000,- Kč
	V-7895/2023, práv. úč. vkladu 4.5.2023
Podlaží:	1 NP; sklonitá střecha
Podlahová plocha:	25,7 m ² + sklepní kóje 5 m ²
Jednotková cena:	98.833,- Kč/m² podlahové plochy



Byt č. 47/4 v osobním vlastnictví o velikosti 25,7 m² se nachází v 1.NP revitalizovaného cihlového domu. Sestává z pokoje s na míru vyrobenou skříní a kuchyně s udržovanou kuchyňskou linkou s kombinovaným sporákem, lednicí a pračkou. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlová skříňka se zrcadlem. WC je samostatné s oknem. Byt je orientován na východ (kuchyně a WC) a západ (obývací pokoj). Rozvod elektřiny je v mědi a zdravotnická v plastu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel v bytě. Dům byl před 4 lety revitalizován – byl odizolován, zateplen, má novou fasádu a střechu, úpravou prošly i venkovní prostory před domem, byl nově vydlážděn chodník a instalovány poštovní schránky. K bytu náleží sklep o velikosti 5 m², jehož strop byl v rámci revitalizace zateplen. Dále je možné využívat oplocený prostor (zeleň) kolem domu.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 5/2023, lokalita je srovnatelná, ale byt je v 1.NP - úprava o +5%, velikost porovnávané jednotky je srovnatelná, ale má lepší dispoziční řešení s odděleným WC a oddělenou kuchyní - úprava -5%, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav je lepší u jednotky porovnávané - úprava -10%, vybavení jednotky oceňované je horší - bez vybavení - úprava -15%.

Upravená jednot. cena: 98.833,- * 1,05 * 0,95 * 0,90 * 0,85= 75.418,- Kč/m²

2. Realizovaná cena: k.ú. Štýřice, ul. Grmelova č.pop. 61/č.or. 8

KC:	2,400.000,- Kč
	V-6500/2023, práv. úč. vkladu 13.4.2023
Podlaží:	2 NP; sklonitá střecha
Podlahová plocha:	30,9 m ² + sklepní kóje 2 m ²
Jednotková cena:	77.670,- Kč/m² podlahové plochy



Byt č. 61/10 s dispozicí 1+1 o celkové ploše 30,9 m² ve 2. NP cihlového bytového domu bez výtahu. Bytový dům prošel revitalizací (zateplení, oprava sklepů, izolace). Vstup do bytové jednotky z pavlače. Byt je nezařízený – pouze KL včetně spotřebičů a prostorná šatní skříň,

topení WAV, dřevěná eurookna, podlahy laminátové – plovoucí. K bytové jednotce náleží sklep v 1.PP.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 4/2023, lokalita je srovnatelná, byt je ve 2.NP, velikost porovnávané jednotky je větší s oddělenou kuchyní – úprava +10%, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav je lepší u jednotky porovnávané – úprava -10%, vybavení jednotky oceňované je horší – bez vybavení – úprava -15%.

Upravená jednot. cena: $77.670,- * 1,10 * 0,90 * 0,90 = 69.204,-$ Kč/m²

3. Prodej bytu 1+1 31 m², Gallašova č.pop. 47/4, Brno - Štýřice

KC: **2,460.000,- Kč**
V-23941/2023, práv. úč. vkladu 21.12.2023
Podlaží: 2. NP; sklonitá střecha
Podlahová plocha: 25,6 m² + zděný sklep 5 m²
Jednotková cena: **96.094,- Kč/m² podlahové plochy**



Prodej bytu 47/18 o dispozici 1+1 v žádané a klidné lokalitě Štýřice, ve 2.NP bytového domu s orientací do zeleně, nedaleko nově budované náplavky. Bytový dům je po rekonstrukci a byt samotný po renovaci. Plocha bytu je 25,6 m². K bytu přináleží prostorný čistý zděný sklep o velikosti 5 m². V ceně je veškeré vybavení, které vidíte na fotografiích.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 12/2023, lokalita je srovnatelná, obdobně umístění bytu v budově je srovnatelné, velikost porovnávané jednotky je srovnatelná, ale má lepší dispoziční řešení s odděleným WC a oddělenou kuchyní – úprava -5%, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav je lepší u jednotky porovnávané – úprava -10%, vybavení jednotky oceňované je horší – bez vybavení – úprava -15 %.

Upravená jednot. cena: $96.094,- * 0,95 * 0,90 * 0,85 = 69.836,-$ Kč/m²

Vyhodnocení porovnávací hodnoty

Při vyhodnocení byly použity 3 realizované ceny porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Realizované kupní ceny byly sjednány mezi nezávislými subjekty.

Srovnávací hodnota oceňované jednotky se po výše uvedeném vyhodnocení nachází v intervalu 69.204,- Kč/m² až 75.418,- Kč/m²; tj. při podlahové ploše jednotky 26,37 m², se hodnota jednotky pohybuje v intervalu 1,824.909,- Kč až 1,988.773,- Kč.

Vyhodnocení a určení obvyklé ceny:

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí. Lokalita není v záplavovém území. Dle sdělení zadavatele není k oceňovaným nemovitostem vedeno žádné stavební řízení.

Výše uvedené nemovitosti, resp. bytový dům č.pop. 47 a pozemky parc.č. 555, 559 a 560 v k.ú. Štýřice jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. Výše uvedená skutečnost je omezením zejména pro vlastní stavbu bytového domu zejména při provádění stavebních prací, které mohou být finančně náročnější; je zohledněno v ceně obvyklé.

Podíl id. 256/10835 na pozemcích parc.č. parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň o výměře 216 m² – LV 4608, parc.č. 560 – zahrada o výměře 216 m² – LV 2856 a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m² – LV 2855, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, je předmětem ocenění; pozemky jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a dalších osob – nedořešené vlastnické vztahy.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- lokalita vhodná pro bydlení s dobrou dostupností centra Brna i dálniční sítě
- odpovídající občanská vybavenost lokality
- napojení na veškeré inženýrské sítě
- budova po revitalizaci

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- přístup do bytu z pavlače 3.NP, budova bez výtahu
- byt ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se závadami, před celkovou rekonstrukcí; byt byl dle sdělení zástupce SVJ minimálně 13 let neobývaný
- velký počet jednotek v budově
- byt bez garantovaného parkování
- velká plocha pozemků ve funkčním celku – zvýšené náklady na údržbu

Při stanovení obvyklé ceny musíme brát v úvahu, že nejlépe jsou prodejné malé a menší bytové jednoty. Souvisí to jednat s celkovou výší jejich kupní ceny, která je dostupná širší klientele, ale také s nižšími náklady na provoz bytové jednotky, které musí budoucí vlastník vynakládat a které v posledním období stále narůstají. Jejich jednotkové ceny za 1 m² podlahové plochy jsou vyšší, než u bytových jednotek středních a velkých.

S obdobnými nemovitostmi - bytovými jednotkami 1+kk, příp. 1+1 s plochou cca 30 m² se na volném trhu obchoduje. Reálná poptávka po obdobných bytech v OV je v dané lokalitě vyšší než nabídka. Technický stav budovy a jednotky odpovídá době pořízení a provedené revitalizaci budovy; byt před celkovou rekonstrukcí a modernizací. Obchodovatelnost bytu lze předpokládat zhoršenou vzhledem k nutnosti celkové rekonstrukce bytu.

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji po vyhodnocení kladných a záporných vlivů, přibližně uprostřed intervalu 1,824.909,- Kč až 1,988.773,- Kč zjištěného metodou porovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti, tj.:

$$(1,824.909,- + 1,988.773,-) / 2 = 1,906.841,- \text{ Kč zaokr. } 1,900.000,- \text{ Kč.}$$

Obvyklá cena nemovitých věcí - jednotky č. 47/33 - byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024, činí **1,900.000,- Kč.**

4.2. Určení ceny zjištěné nemovitých věcí – jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF 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., č. 488/2020 Sb., č.424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Byt č. 47/33 v budově č.pop. 47 – bytový dům na pozemku parc.č. 559, k.ú. Štýřice

Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Štýřice
Počet obyvatel: 396 101
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **10 562,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemky ve funkčním celku jsou s nedořešenými vlastnickými vztahy	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,391}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuvažují	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,474}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

1. jednotka č. 47/33 - byt**1.1. byt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 5
Stáří stavby:	89 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2019
Základní cena ZC (příloha č. 27):	89 661,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
vstup:	2,47 *	1,00 =	2,47 m ²
pokoj s kk:	17,30 *	1,00 =	17,30 m ²
místnost:	4,91 *	1,00 =	4,91 m ²
WC:	0,95 *	1,00 =	0,95 m ²
sprchový kout:	0,74 *	1,00 =	0,74 m ²
sklepní kóje:	5,5 *	0,10 =	0,55 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>26,92 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - nestandardní vestavby WC a sprchového koutu, bez umyvadla	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - bez vytápění	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce) - okna - hniloba, plíseň, na stěnách plíseň, bez kuch. linky, bez vytápění	V	0,40

Koefficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,346}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$ **Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 89 661,- Kč/m² * 0,346 = 31 022,71 Kč/m²CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,92 m² * 31 022,71 Kč/m² * 0,960 * 1,060 = 849 829,67 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 849 829,67 Kč****Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemky****1.2.1. pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - velká výměra pozemků ve funkčním celku s vyššími náklady na údržbu a úpravu	I	-0,30

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

Index omezujících vlivů

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,700 * 1,060 = 0,712$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	10 562,-	0,712		7 520,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	559	635	7 520,14	4 775 288,90
§ 4 odst. 1	zahrada	560	983	7 520,14	7 392 297,62
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	555	3 990	7 520,14	30 005 358,60
Stavební pozemky - celkem			5 608		42 172 945,12

1.2.2. Okrasné porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	42 172 945,12
Celková výměra pozemku	m ²	5 608,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 504 028,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	127 842,38
Okrasné porosty - zjištěná cena celkem	=	127 842,38 Kč

Pozemky - rekapitulace

1.2.1. Pozemky:	42 172 945,12 Kč
1.2.2. Porosty:	127 842,38 Kč

Pozemky - zjištěná cena celkem = **42 300 787,50 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemky = 42 300 787,50 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **42 300 787,50 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **849 829,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku:	42 300 787,50 Kč
Spoluvlastnický podíl: 256 / 10 835	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
42 300 787,50 Kč * 256 / 10 835 =	999 446,39 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ 999 446,39 Kč
Jednotka č. 47/33 - byt - zjištěná cena	= 1 849 276,06 Kč

Jednotka č. 47/33 - výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 849 280,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicetdevěttisícdvěstěosmdesát Kč

5. Odůvodnění

Ocenění obvyklou cenou bylo provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 18.1.2024; byl zajištěn dostatečný počet realizovaných cen obdobných nemovitostí.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v kapitole Popis postupu při sběru či tvorbě dat.

Ocenění cenou zjištěnou bylo provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven ze 3 realizovaných cen obdobných nemovitostí v časovém úseku odpovídajícím datu ocenění. Realizované ceny byly převzaty z kupních smluv, které jsou uloženy v databázi znalce.

Určení obvyklé ceny nemovitostí porovnávací metodou ze sjednaných cen, umožňuje nejlépe vystihnout obvyklou cenu u nemovitostí, které jsou obchodovány v dostatečném množství v daném segmentu trhu za určitý časový úsek a nemovitosti jsou srovnatelné svou polohou, velikostí, charakterem.

Analýza se pak opírá o metodické postupy citované v kapitolách Popis postupu při sběru či tvorbě dat a Popis postupu při zpracování dat a dále zkušenosti znalce.

Obvyklá cena byla určena po zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při stanovení obvyklé ceny k datu ocenění se předpokládá, že na posuzovaných nemovitostech neváznou žádná na LV č. 1862 pro k.ú. Štýřice k datu ocenění 18.1.2024, neuvedená zástavní práva ani případná věcná břemena, nemovitosti jsou ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, vyjma skutečností v posudku uvedených.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu/tržní hodnotu ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitých věcí: jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni 18.1.2024.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 1862 - byt, LV č. 776 – bytový dům, LV č. 2855 – pozemek parc.č. 559, LV č. 4608 – pozemek parc.č. 555 a LV č. 2856 – pozemek parc.č. 560, vše katastrální území Štýřice a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

6.2. Odpověď

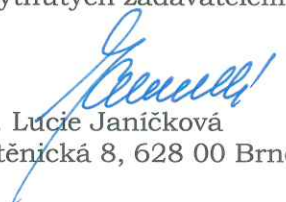
Obvyklá cena nemovitých věcí - jednotky č. 47/33 – byt v budově Štýřice č.pop. 47 – bytový dům, na pozemku parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 256/10835 na společných částech domu a pozemcích: parc.č. 555 – ostatní plocha, zeleň, parc.č. 560 – zahrada a parc.č. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Štýřice, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024 činí **1,900.000,- Kč**, slovy: *JedenmiliondevětsettisícKč.*

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel požadoval nevyhodnocovat v cenách případná zástavní práva a s tím související zatížení na oceňovaných nemovitostech.

Zpracovatel neručí za předložené podklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých podkladů a nepravdivých informací poskytnutých zadavatelem.

V Brně, 31.1.2024


Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8, 628 00 Brno

Znalecká doložka

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Vyúčtování je provedeno v souladu s ust. §31 z.č. 254/2019 Sb. a vyhlášky č. 504/2020 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb.

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena - Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 007174/2024 znaleckého deníku.



Lucie Janíčková
Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

V Brně, 31.1.2024