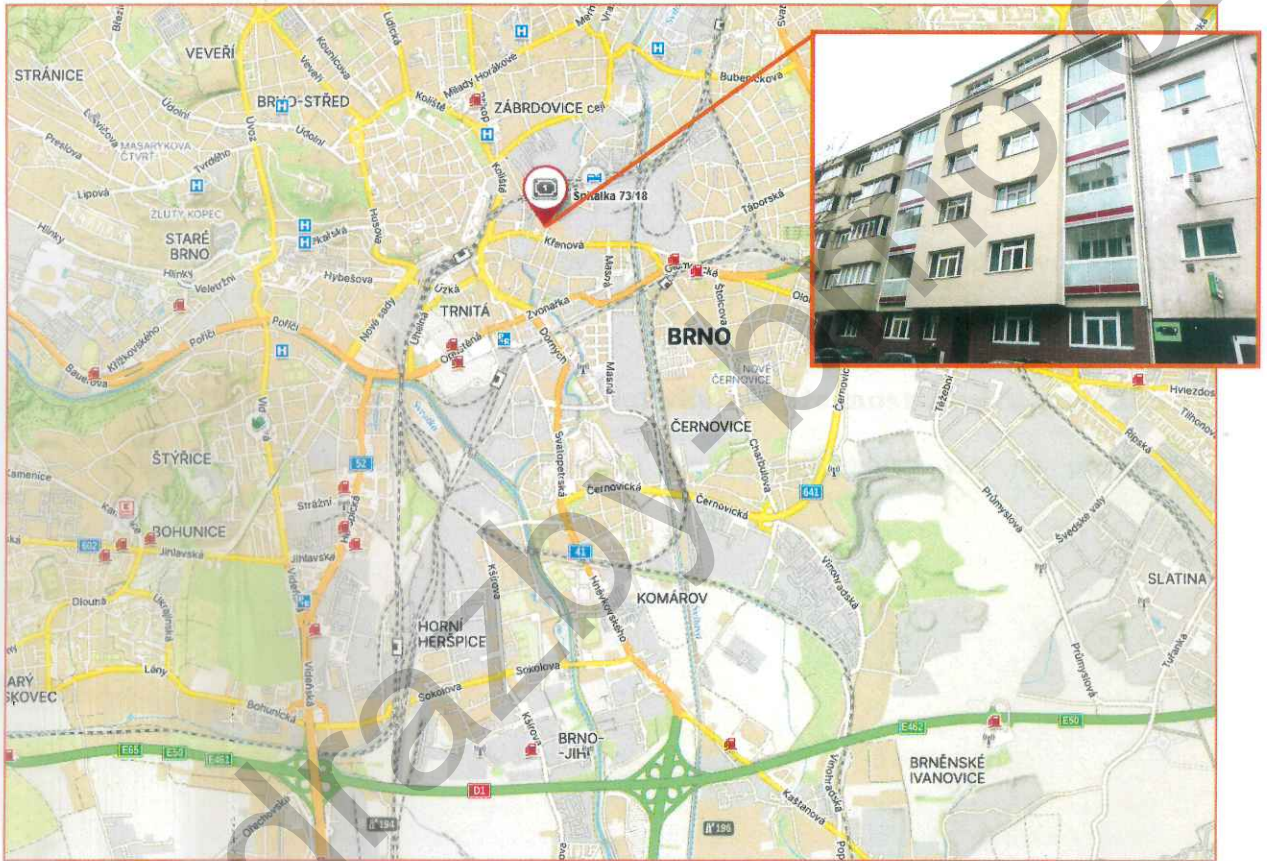


Znalecký posudek č. 007173/2024

o určení obvyklé ceny/tržní hodnoty

**jednotky č. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům
na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68,
včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220:
parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a
parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, 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. 434/2023 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 21 stran textu a 3 přílohy.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 2

V Brně, dne 30.1.2024

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. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni 18.1.2024.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 487 - byt, LV č. 220 – bytový dům a pozemky, vše katastrální území Trnitá 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 nesdělil žádné podmínky případně skutečnosti mající vliv na přesnost znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady poskytnuté zadavatelem:

- Objednávka zadavatele č.j.: MCBS/2024/0006327/KOUP ze dne 10.1.2024
- Kopie Výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 487 v k.ú. Trnitá, k datu 17.1.2024, předáno zadavatelem – **příloha č. 1**
- Kopie katastrální mapy, internetová databáze – **příloha č. 2**
- Seznam nemovitostí na LV č. 220 v k.ú. Trnitá; 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 Svobodou
- 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. 487 pro k.ú. Trnitá, obec Brno, k datu 17.1.2024, jsou posuzované nemovitosti - jednotka č. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům, v katastrálním území Trnitá, v 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. 487 k datu 17.21.2024 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Trnitá, je uvedeno „Bez zápisu“.

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 487 pro k.ú. Trnitá, obec Brno, k datu 17.1.2024, je podíl id. 714/18889 na pozemcích: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m² a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m², vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, ve vlastnictví:

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

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 zakreslu v katastrální mapě a evidenci v operátu KN. Výše uvedené nemovitosti, resp. bytový dům č.pop. 73, 78 a pozemky parc.č. 67 a 68 v k.ú. Trnitá 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. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 oblíby.

(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 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.
- (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.

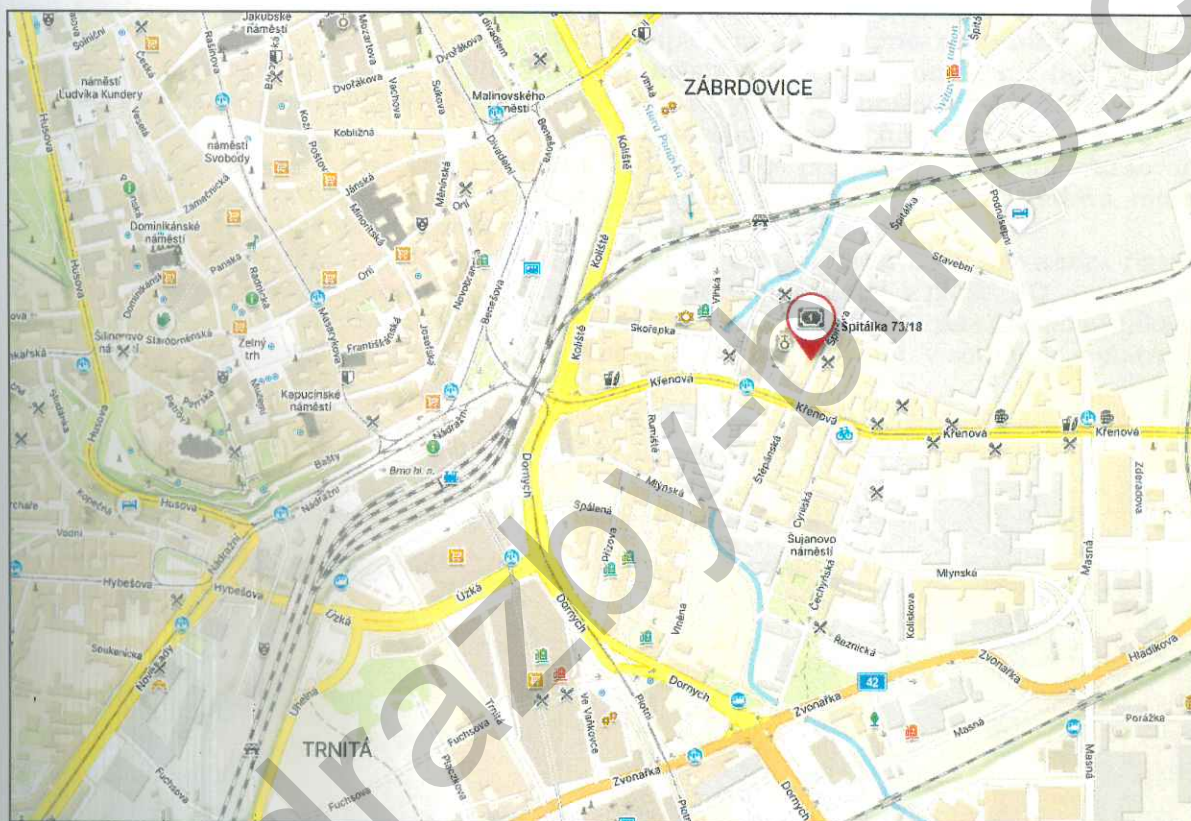
V souladu s ustanovením §1c/odst. 1 „vyhlášky“, je určena cena zjištěná. Ocenění cenou zjištěnou je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni 18.1.2024.

Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 487 - byt, LV č. 220 – bytový dům a pozemky, vše katastrální území Trnitá a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.



Katastrální území je součástí městské části Brno-střed a je tvořena převážně původní zástavbou bytových domů, dále pak provozními a průmyslovými areály, navazuje jihovýchodně na centrum Brna. Bytový dům č.pop. 73 při ul. Špitálka je původní bytový dům z 1945 v řadové zástavbě bytových domů, cca 1,3 km JV od centra Brna (nám. Svobody, ÚMČ Brno-střed). Dále západně cca 700 m je brněnské hlavní vlakové nádraží, cca 700 m JZ obchodní galerie Vaňkovka, západně provozně-skladové areály nerušící bydlení, jižně rozsáhlá developerská výstavba - kanceláře, byty, při ul. Přízová, východně je areál kostela a jihovýchodně je budova úřadu

práce - na ulici jsou bydlicí sociálně a ekonomicky slabé skupiny obyvatelstva.

Lokalita je velmi dobře dostupnou i na dálniční síť cca 4,4 km jižně od nájezdu křížení D1/D2 - exit 196. Ulice Špitálka je spojnicí mezi ulicemi Křenová a Cejl s provozem nákladní obslužné dopravy areálů, bez provozu MHD. Bytový dům stojí na okraji východního centra Brna, v pěší dostupnosti jsou veškeré služby, administrativa, školství, nejbližší zastávka MHD - tram cca 150 m při ulici Křenová. Lokalita je mimo záplavové území. Přístup i příjezd (včetně nákladní dopravy) je z ulice Špitálka na pozemku p.č. 93 ve vlast. st. města Brna.

Bytový dům je vnitřní řadový v uliční zástavbě, má dva samostatné vchody respektující č.pop./č.or., je s 6 nadzemními a 1 podzemním podlažím, oceňovaná bytová jednotka č. 73/12 se nachází v 5.NP vchodu č.pop. 73/č.or. 18. Bytový dům č. pop. 73, 78 je na pozemcích parc.č. 67, 68 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 895 m², pozemky jsou stavbou bytového domu zastavěny částečně, západní část pozemků je se zpevněných dvorkem. Pozemky jako celek jsou rovinné, oplocené, přístupné z komunikace ulice Špitálka na pozemku parc.č. 93 ve vlastnictví st. města Brna, z komunikace je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro a plynu; vytápění a ohřev TUV je dálkově přes výměník v domě. Pozemky tvoří se stavbou bytového domu funkční celek, jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a podíl id. 714/18889 je předmětem ocenění. Parkovací možnosti jsou velmi omezené na veřejných komunikacích - modré zóny, budova nemá garantované parkování, v budově nejsou garáže provedeny.

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

3.3.2. Popis nemovité věci (základní popis)

Byt č. 73/12 v bytovém domě č.pop. 73, 78 na pozemcích p.č. 67, 68





Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka č. 73/12 - 2+1 v 5.NP vchodu č.pop. 73/č.or. 18, nacházející se v původním zděném bytovém domě z 1945 při ulici Špitálka č.pop. 73/č.or. 18 - LV 487, včetně podílu id. 714/18889 na pozemcích parc.č. 67, 68 – zastavěná

plocha a nádvoří - LV 220, vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, okr. Brno-město; budova je k datu ocenění rozdělena prohlášením vlastníka na jednotky. Okolní zástavba je obdobnými bytovými domy v uliční zástavbě.

Bytový dům č.pop. 73, 78 je řadový vnitřní se dvěma samostatnými vchody a stojící na pozemcích parc.č. 67, 68 – zastavěná plocha a nádvoří; pozemky jsou stavbou zastavěny částečně, západní část je se zpevněnou plochou dvorku přístupnou skrze dům. Bytový dům je součástí pozemků. Bytový dům je přístupný z ulice Špitálka, v budově je v každém vchodě centrální schodiště a osobní výtah se zastávkami v mezipatře; v 1.PP je technické zázemí a sklepní kóje, v 6 nadzemních podlažích je celkem 28 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 vikýři s částečnou vestavbou podkrovní, pálenou střešní krytinou, schodiště je betonové s teraco, okna jsou plastová s dvojsklem, vnější omítky jsou zateplené se stěrkou, vnitřní omítky jsou vápenocementové. Budova je napojena na přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, kabel. TV, internet, vytápění a ohřev TUV je dálkově přes výměník v domě, v budově je osobní výtah v každém vchodě. Budova je po částečné revitalizaci dokončené 2022: střešní krytina, zateplení fasády a zasklení lodžii v uliční fasádě, okna; stavebně technický stav je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.

Byt 73/12 je v 5.NP, v původním udržovaném stavu. Podlahy – dřevěné vlysy a ker. dlažba, původní rozvody elektro, vody, kanalizace, zánovní kuch. linka s kombinovaným sporákem, koupelna – vana, umyvadlo, ker. obklad, odd. WC. Okna jsou plastová s dvojsklem, lodžie do ulice je zasklená, vytápění a ohřev vody je dálkově přes výměník v domě, vytápění teplovodní ve stropě.

Dispoziční řešení:

Bytová jednotka 2+1- 67,56 m² + sklepní kóje 4,20 m² + zasklená lodžie 4,77 m² a lodžie 3,27 m², se soc. příslušenstvím je v 5.NP budovy a je přístupná od vstupu schodištěm do chodby 5.NP; zastávky výtahu jsou na mezipodestě. Bytovou jednotku tvoří chodba, vlevo koupelna, vpravo WC, dále vlevo pokoj s výstupem na zasklenou lodžii – orientováno do ulice Špitálka, jihovýchod. Dále vpravo je komora a kuchyně se spíží, čelně vstup do pokoje s výstupem na lodžii – kuchyně i pokoj s lodžii orientovány do vnitrobloku severozápad. Příslušenství tvoří sklepní kóje v 1.PP o výměře 4,20 m² a podíl id. 714/18889 na společných částech nemovitostí, tj. bytovém domu č.pop. 73, 78 a pozemcích parc.č. 67, 68; budova je součástí pozemků, bytová jednotka je vymezena dle bytového zákona.

Název	Typ plochy	Podlahová plocha
chodba	byt	6,60 m ²
pokoj	byt	22,96 m ²
pokoj	byt	22,97 m ²
kuchyně	byt	8,61 m ²
spíž	byt	1,34 m ²
komora	byt	0,85 m ²
koupelna	byt	3,14 m ²
WC	byt	1,09 m ²
lodžie zasklená	lodžie	4,77 m ²
lodžie	lodžie	3,27 m ²
sklepní kóje	sklep	4,20 m ²
Celková podlahová plocha bytu bez lodžii a sklepa		67,56 m²

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce	Popis
Základy	základové pásy s izolací proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	zděné standardní
Stropy	železobetonové s rovnými podhledy
Krov	dřevěný sedlový krov s vikýři
Krytina	tašková pálená
Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu
Úprava vnitř. povrchů	vápenné hladké omítky
Úprava vněj. povrchů	zateplení, stěrka, ker. obklad 1.NP uliční části

Vnitřní obklady	keramické obklady v koupelně s WC a kolem kuch. linky
Schody	teraco
Dveře	dřevěné zárubně, hladké
Vrata	chybí
Okna	plastová dvojsklo
Povrchy podlah	dřevěné vlysy a keramická dlažba
Vytápění	dálkové přes výměník v domě, teplovodní stropní
Elektroinstalace	230 V
Bleskosvod	osazen
Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
Kanalizace	do řadu
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev TUV	dálkově přes výměník v domě
Vybavení kuchyně	lamino kuch. linka, dřez, kombinovaný sporák
Vnitřní hyg. vybavení	vana, umývadlo, odd. WC
Výtahy	osobní, zastávky v mezipatře

Stáří, stavebně-technický stav:

Stavba pochází z roku 1945, k datu ocenění je po částečné revitalizaci dokončené 2022: střešní krytina, zateplení fasády a zasklení lodžii v uliční fasádě, okna; svislé rozvody IS, výtah - v 90. letech; stavebně technický stav je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.

Byt bez zásadní rekonstrukce a modernizace, udržovaný. Stavebně-technický stav mírně zhoršený.

Pozemek:

Podíl id. 714/18889 na pozemcích p.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m² a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m²- LV 220, vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, je předmětem ocenění; pozemky jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a tvoří funkční celek. Pozemek parc.č. 67 i parc.č. 68 jsou ve východní části zastavěny bytovým domem, západní část je se zpevněnou plochou dvorku, který je přístupný skrze dům. Pozemky jako celek jsou rovinné, oplocené, přístupné z komunikace ulice Špitálka na pozemku parc.č. 93 ve vlastnictví st. města Brna, z komunikace je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro, plynu a horkovodu do výměňkové stanice v domě - vytápění a dodávky TUV.

Příslušenství:

Příslušenství bytu č. 73/12 tvoří sklepní kóje v 1.PP bytového domu a dále podíl id. 714/18889 na společných částech nemovitosti, tj. bytovém domu č.pop. 73, 78 a pozemcích parc.č. 67 563 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 563 – zastavěná plocha a nádvoří; budova je součástí pozemků – LV 220, vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, bytová jednotka je vymezena dle bytového zákona. Na části pozemků (severozápadní části) jsou venkovní úpravy – zpevněná plocha dvorku, oplocení, trvalé porosty.

3.4. Obsah znaleckého posudku

- 1. Určení obvyklé ceny nemovitosti – jednotky č. 73/12 – byt** v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024
- 2. Určení ceny zjištěné nemovitosti: jednotky č. 73/12 – byt** v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024

4. Posudek

4.1. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí – jednotky č. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, 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 čtyř reprezentantů, tj. 4 bytové jednotky s realizovanými cenami v časovém období 26.7.2023 až 9.11.2023, 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 2+1 se soc. příslušenstvím o podlahové ploše 67,56 m² se dvěma lodžemi 8,04 m², vše v 5. nadzemním podlaží původní zděné budovy a sklepní kóji o ploše 4,2 m² v 1. podzemním podlaží budovy; byt má podíl id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích ve funkčním celku. V budově je celkem 28 bytových jednotek ve dvou samostatných vchodech odpovídající č.pop. 73, 78/ č.or. 18, 18a, nebytové prostory se zde nenacházejí. Bytový dům nemá garantované parkování.

Bytový dům je v dobrém stavebně-technickém stavu po celkové revitalizaci. Bytová jednotka je v průměrném stavebně-technickém stavu, udržovaná.

Podlahová plocha, dispozice:	67,56 m ² + 4,77 m ² zasklená lodžie + 3,27 m ² lodžie + 4,20 m ² sklep ; 2+1
Podlaží:	5.NP/6 NP + podzemní podlaží; sklonitá střecha
Pozemky ve funkčním celku:	p.č. 67 a 68; celková plocha 715 m ²
Podíl na pozemcích:	id. 714/18889

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

1. Realizovaná cena: k.ú. Trnitá, ul. Špitálka č.pop. 167/č.or. 21

KC: **5,350.000,- Kč**
V-13512/2023, práv. úč. vkladu 26.7.2023
Podlaží: 4 NP; sklonitá střecha, bez výtahu
Podlahová plocha: 77,7 m² +lodžie 5,2 m²
Jednotková cena: **68.855,- Kč/m² podlahové plochy**



Byt 167/3 v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 a velkorysou podlahovou plochou 77,7 m². Byt se nachází ve 4.NP cihlového bytového domu v ulici Špitálka a svojí polohou je ideální pro koupi za účelem investiční příležitosti a následného pronájmu. Všechny místnosti v bytě jsou prostorné a neprůchozí. Kuchyně je vybavena rok starou kuchyňskou linkou s plynovým vaříčem, elektrickou troubou, digestoří a myčkou. Kuchyně, ložnice a uzavřená lodžie je orientovaná na východní stranu do dvora. Prostorný obývací pokoj má orientaci na západ a do ulice. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a pračkou. WC je samostatné. Vytápění bytu zajišťují plynové vafky a ohřev vody elektrický bojler. Rozsáhlé sklepní prostory jsou ke společnému užívání majitelů bytového domu. V uzavřeném dvoře jsou vyhrazena parkovací místa za poplatek 1.000,- Kč/měsíčně, které se hradí do fondu oprav SVJ. Do budoucna, ke stávajícím místům přibudou další, odbouráním skladových částí, které nejsou využívány. Do dvora se lze dostat pouze přes zamčená vrata na ovládání. Výměry místností: Obývací pokoj (25,1 m²), ložnice (15,8 m²), lodžie 5,2 m², kuchyně (15 m²), koupelna (3 m²), WC (1,2 m²), chodba (12,4 m²).

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 7/2023, lokalita je srovnatelná, byt je ve 4.NP, velikost porovnávané jednotky je větší při shodném dispozičním řešení – úprava +10%, stavebně-technický stav budovy je výrazně horší bez revitalizace – úprava +10%, stavebně-technický stav je lepší u jednotky porovnávané – úprava -2%, vybavení je lepší u jednotky porovnávané – úprava -2. Upravená jednot. cena: 68.855,- * 1,10 * 1,10 * 0,98 * 0,98 = 80.015,- Kč/m²

2. Realizovaná cena: k.ú. Trnitá, ul. Štěpánská č.pop. 372/č.or. 12

KC: **5,600.000,- Kč**
V-14596/2023, práv. úč. vkladu 10.8.2023
Podlaží: 3 NP; sklonitá střecha, výtah
Podlahová plocha: 68 m² + balkon 1,7 m² + sklepní kóje 7,8 m²
Jednotková cena: **82.353,- Kč/m² podlahové plochy**



Byt č. 372/6 s dispozicí 3+1 v osobním vlastnictví se nachází ve 3.NP/6 (s výtahem), CP 68 m² (+ balkon 1,7 m² a sklep 7,8 m²). Kuchyně 9,91 m² vybavená kuchyňskou linkou s el. sporákem (dlažba) se vstupem na Balkon 1,71 m², Obývací pokoj 17,51 m² (plovoucí podlaha), Pokoj 14,66 m² (plovoucí podlaha), Pokoj 10,92 m² (plovoucí podlaha), Předstíň 9,1 m² (dlažba), Koupelna se sprchovým koutem 3,12 m² (dlažba, keramické obklady), WC 1,13 m² (dlažba) a Komora 1,3 m² (dlažba). K bytu náleží sklep 7,88 m². Orientace bytu: obývací pokoj a pokoj JV (do ulice), pokoj a kuchyň SZ (do vnitrobloku). Byt má plastová okna s dvojsklem. V roce 2010 se dělaly nové el. rozvody včetně pojistkové skříňky. Rekonstrukce bytu v roce 2018 (komplet nová koupelna s WC, kuchyňská linka, podlahy, výměna některých dveří). Vytápění a ohřev TUV zajištěn dálkovým topením (brněnské teplárny). Celý dům byl revitalizován v roce 2010, kdy se dělala nová fasáda, výtah, nová okna, stupačky voda, rozvody elektřiny, balkony a půdní vestavby.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 8/2023, lokalita je srovnatelná, byt je ve 3.NP, velikost porovnávané jednotky je srovnatelná, dispoziční řešení 3+1, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav je lepší u jednotky porovnávané - úprava -2%, vybavení jednotky je u porovnávané nemovitosti lepší - úprava -2%.

Upravená jednot. cena: 82.353,- * 0,98 * 0,98 = 79.092,- Kč/m²

3. Realizovaná cena: k.ú. Zábrdovice, ul. Tkalcovská č.pop. 676/č.or. 12

KC:

5,850.000,- Kč

V-14913/2023, práv. úč. vkladu 16.8.2023

Podlaží:

4 NP; sklonitá střecha

Podlahová plocha:

80,1 m² + balkon 1,9 m² + sklepní kóje 4,6 m²

Jednotková cena:

73.034,- Kč/m² podlahové plochy



Byt č. 676/8 - 2,5+1 ve 3. patře cihlového domu na ulici Tkalcovská. Celková plocha bytu je 80,1 m² + balkon 1,9 m². Byt je velmi hezky dispozičně řešený, má prostorné pokoje se samostatnými vstupy (výměra obou pokojů je přes 21 m²). U kuchyně se nachází další menší pokoj o výměře 5,7 m². Vstupní chodba je rovněž prostorná - 14,4 m². V kuchyni je spíž a dále vstup na balkon, který je orientován do dvora. Byt má plastová okna (2016), podlahy jsou pokryty koberci. Elektrorozvody jsou již v mědi. Koupelna je se sprchovým koutem - rekonstrukce proběhla v roce 2007 a od té doby je velmi dobře udržována. Dům je zateplený (2018). K bytu náleží sklepní kóje 4,6 m², možnost využívání společné kočárkárny/kolárny a sušárny.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 8/2023, lokalita je srovnatelná, byt je ve 4.NP, velikost porovnávané jednotky je větší s dispozicí 2,5 +1 - úprava +10%, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav jednotek je srovnatelný, vybavení jednotky porovnávané je místně lepší - úprava -2%.

Upravená jednot. cena: 73.034,- * 1,10 * 0,98 = 78.731,- 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 78.731,- Kč/m² až 80.015,- Kč/m²; tj. při podlahové ploše oceňované jednotky 67,56 m², se hodnota jednotky pohybuje v intervalu 5,319.066,- Kč až 5,405.813,- 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. 73, 78 a pozemky parc.č. 67, 68 v k.ú. Trnitá jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. Výše uvedená skutečnost je omezením zejména pro stavbu bytového domu zejména při provádění stavebních prací, které mohou být finančně náročnější; je zohledněno v ceně obvyklé.

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 částečné revitalizaci
- byt v 5.NP, v budově je výtah
- samostatné vstupy do pokojů, 2x lodžie, sklepní k

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- rušná ulice s provozem nákladní dopravy
- na ulici jsou bydlicí sociálně a ekonomicky slabé skupiny obyvatelstva
- byt bez zásadní modernizace a rekonstrukce
- byt bez garantovaného parkování

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 2+1, příp. 3+1 s plochou cca 70 m² se na volném trhu obchoduje. Reálná poptávka po obdobných bytech v OV je v dané lokalitě v souladu nabídka. Technický stav budovy a jednotky odpovídá době pořízení a provedené revitalizaci budovy; byt je bez zásadní modernizace, udržovaný. Obchodovatelnost bytu lze vzhledem k lokalitě předpokládat s delší dobou prodeje.

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji po vyhodnocení kladných a záporných vlivů, při horní hranici intervalu 5,319.066,- Kč až 5,405.813,- Kč zjištěného metodou porovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti, tj.: 5,400.000,- Kč.

Obvyklá cena nemovitých věci - jednotky č. 73/12 - byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 - bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024 činí **5,400.000,- Kč.**

4.2. Určení ceny zjištěné nemovitých věcí – jednotky č. 73/12 – byt v budově Trnitá č.p. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, 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. 73/12 v budově č.p. 73, 78 – bytový dům na pozemcích p.č. 67, 68, k.ú. Trnitá

Kraj: Jihomoravský
 Okres: Brno-město
 Obec: Brno
 Katastrální území: Trnitá
 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční 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: Režidenční 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 nemovitě 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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - konfliktní skupiny obyvatel bydlící v lokalitě	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - hlučnost od dopravy; lokalita není vyhledávaná	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,690}$$

1. byt 73/12**1.1. byt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 5
Stáří stavby:	79 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2022
Základní cena ZC (příloha č. 27):	89 661,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koeficient dle typu podlahové plochy**

chodba:	6,60 * 1,00 =	6,60 m ²
pokoj:	22,96 * 1,00 =	22,96 m ²
pokoj:	22,97 * 1,00 =	22,97 m ²
kuchyň:	8,61 * 1,00 =	8,61 m ²
komora:	0,85 * 1,00 =	0,85 m ²
spíž:	1,34 * 1,00 =	1,34 m ²
koupelna:	3,14 * 1,00 =	3,14 m ²
WC:	1,09 * 1,00 =	1,09 m ²
zasklená lodžie:	4,77 * 0,70 =	3,34 m ²
lodžie:	3,27 * 0,20 =	0,65 m ²
sklepní kóje:	4,20 * 0,10 =	0,42 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,97 m²

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: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - byt v 5.NP - výtah	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Podlahové topení obytných místností - dálkové, výměník v domě; teplovodní vedení ve stropní kci	IV	0,07
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - zanedbaná údržba, byt bez zásadní modernizace	III	0,85

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,915 = \mathbf{0,933}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,690}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 89\,661,- \text{ Kč/m}^2 * 0,933 = 83\,653,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,97 \text{ m}^2 * 83\,653,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,690 = 4\,154\,184,68 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 154 184,68 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemky****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,690}$

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: Bez dalších vlivů - neuvažují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,690 = 0,690$$

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,-	0,690		7 287,78	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	67	249	7 287,78	1 814 657,22
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	68	466	7 287,78	3 396 105,48
Stavební pozemky - celkem			715		5 210 762,70

Pozemky - zjištěná cena celkem = 5 210 762,70 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. pozemky = 5 210 762,70 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 210 762,70 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 154 184,68 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 210 762,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: 714 / 18 889

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 210 762,70 Kč * 714 / 18 889 = 196 965,67 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 196 965,67 Kč

Byt 73/12 - zjištěná cena

= 4 351 150,35 Kč

Jednotka č. 73/12 - byt - zjištěná cena zaokr. dle §50 = 4 351 150,- Kč

slovy: Čtyřimilionytrístapadesátjedenatisícjednostopadesát 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., 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 4 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. 487 pro k.ú. Trnitá 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. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 487 - byt, LV č. 220 – bytový dům a pozemky, vše katastrální území Trnitá a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

6.2. Odpověď

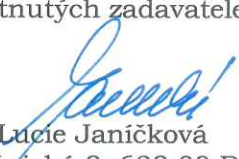
Obvyklá cena nemovitých věcí - jednotky č. 73/12 – byt v budově Trnitá č.pop. 73, 78 – bytový dům na pozemcích parc.č. 67 a parc.č. 68, včetně podílu id. 714/18889 na společných částech domu a pozemcích - LV 220: parc.č. 67 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 68 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Trnitá, obci Brno, podle stavu ke dni prohlídky, tj.: 18.1.2024 činí **5,400.000,- Kč**, slovy: Pětmilionů čtyřistatick Kč.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel nesdělil žádné podmínky případně skutečnosti mající vliv na přesnost znaleckého posudku.

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

V Brně, 30.1.2024


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 007173/2024 znaleckého deníku.



Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

V Brně, 30.1.2024