



DODATEK č.1

ke znaleckému posudku

č. 017753/2023

Zadavatel znaleckého posudku požaduje aktualizovat cenu obvyklou k datu 10.1.2024

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

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

Stručný popis:

Oceňovaný byt 1+1 je umístěn v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předsiň, koupelnu s WC, kuchyň, pokoj a spíž. Vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu, vytápění je etážové plynovým kotlem. K bytu o výměře 43,00 m² náleží sklepní prostor 6,30 m² a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 460/10699. Dům je částečně modernizovaný – provedena byla výměna oken za okna plastová, výměna stoupacího potrubí (voda, plyn, kanalizace), modernizace sklepních prostorů, výměna vstupních dveří. V domě není výtah. V oceňovaném bytě je novější rozvod topení s deskovými radiátory a plynovým kotlem. Modernizovaný je rozvod elektro.

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

3. Nález

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 08/2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	53,0 m ²
Cena za nemovitost	4 495 000 Kč		84 811 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	4 045 000 Kč		76 330 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno – Černá Pole, ul. Jugoslávská, původní zděný bytový dům ve stáří více jak 70 roků s celkovými pěti nadzemními podlažními, zastřešený nízkou sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je nezateplený částečně rekonstruovaný – výměna rozvodů ve společných prostorách, úprava sklepních kójí, rekonstrukce střechy. Srovnávací byt je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení fyzicky i morálně opotřebené, jednoduchá kuchyňská linka, podlahy s parketami, PVC a dlažba, okna dřevěná dvojí. Vytápění lokální plynovými přímotopy. K bytu o výměře 51,0 m² náleží dva sklepy 3 m². Byt je určen k celkové rekonstrukci. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází ve vyhledávaných lokalitách pro oblast bydlení, jsou stejného konstrukčního řešení, objemově je bytový dům se srovnávacím bytem větší, stáří se významně neliší. Byty se liší dispozicí, oceňovaný byt je v dispozici 1+1 s menší výměrou užitné plochy 46,15 m² oproti bytu srovnávacímu. Vnitřní vybavení u obou bytů je na stejné technické úrovni. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 3,70 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 80 173 Kč/m² započitatelné plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 10/2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	7	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	43,50 m ²
Cena za nemovitost	3 500 000 Kč		80 460 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	3 150 000 Kč		72 413 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 1+1, Brno – Ponava, ul. Střední, zděný bytový dům po provedené částečné rekonstrukci s celkovými sedmi nadzemními podlažními, zastřešený sedlovou střechou. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny byty, společné prostory a sklepy. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni běžného standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka). Vytápění bytu je etážové plynovým kotlem. K bytu o výměře 38,0 m² náleží sklep (11 m²). Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází ve stejné lokalitě, jsou stejného konstrukčního řešení, objemově se významně neliší, rekonstruovány jsou oba domy přibližně ve stejném rozsahu. Oba byty jsou v dispozici 1+1, podlahovou plochu mají oba byty téměř stejnou. Vnitřní vybavení má srovnávací byt na vyšší technické úrovni oproti vybavení bytu oceňovanému. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 3,0 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 65 000 Kč/m² započitatelné plochy.



3. srovnatelná nemovitost					
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 08/2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	54,0 m ²
Cena za nemovitost			4 750 000 KČ	87 865 KČ/m ²	
Redukce ceny			10 %		
Redukovaná cena			4 275 000 KČ	79 078 KČ/m²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou					
Byt OV 2+1, Brno - Husovice, ul. Musilova, původní zděný bytový dům ve stáří cca 70 roků s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený plochou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je nezateplený s plastovými okny. Provedena byla rekonstrukce vnitřních rozvodů ve společných prostorách. Srovnávací byt je umístěn ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je udržované vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), kuchyňská linka. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu o výměře 52,80 m ² náleží sklep (2,4 m ²). Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.					
Bytový dům se srovnávacím bytem se nachází v lokalitě méně vyhledávané pro oblast bydlení oproti bytovému domu s oceňovaným bytem. Oba bytové domy jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Stářím se oba domy významně neliší a jsou bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Byty se liší dispozicí, oceňovaný byt je v dispozici 1+1 s menší výměrou užitné plochy 46,15 m ² oproti bytu srovnávacímu. Vnitřní vybavení u obou bytů je na stejné technické úrovni. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 3,80 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 82 340 Kč/m ² započitatelné plochy.					



4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Tržní hodnota nemovitostí

Použitá metodika ocenění:

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

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

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení použity nabídkové ceny z realitního serveru sreality.cz. Výsledkem hodnocení je tržní hodnota.

4.2. Výsledky analýzy dat

Vyhodnocení srovnávací metody				
Rozpětí redukováných cen	72 413 - 79 078	Kč/m ²	3 150 000 - 4 275 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti				75 840 Kč/m²
V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzení lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji srovnávací hodnotu na 3,50 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 75 840 Kč/m ² započitatelné plochy.				
Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu				
Nemovitost není	pronajata			
Tržní hodnota				
Započitatelná podl. plocha	46,15	m ²	75 840	Kč/m ² 3 500 000 Kč
Tržní hodnota			3 500 000	Kč
			Tři miliony pětset tisíc	Kč
Komentář k ceně				
Výše uvedená cena obvyklá je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců.				

5. Odůvodnění

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

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel dodatku ke znaleckému posudku požaduje:
stanovit cenu obvyklou (tržní hodnotu) bytové jednotky č. 2680/3, ul. Skácelova 41, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu 10.1.2024.

6.2. Odpověď

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

3 500 000,00 Kč

Slovy: třimilionpětsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru

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

6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

V Brně dne 6.2.2024



Ing. Jan Zámečník