

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1592-1/2024

o ceně nemovitosti : byt č.51/10, v bytovém domě na ulici Gallašova č.p.51 or.č.8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.51 a pozemcích p.č.557 o velikosti 262/5472 a na p.č.555 a p.č.560 o velikosti 262/32535, v k.ú.Štýřice, obec Brno, okres Brno město



Objednavatel posudku: **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

IC: 44992785

DIČ: CZ44992785

Příjemce :

Městská část Brno – střed, Odbor dopravy a majetku ÚMČ
Dominikánská 2, 602 00 Brno

Účel posudku : Stanovení ceny zjištěné a obvyklé
Předpis pro ocenění : zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

Datum
místního šetření : 16.1.2024

Datum ocenění : 16.1.2024

Posudek vypracoval : Ing.Zora Jarolímová
soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Pokorova 17, 621 00 Brno

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 26.1.2024

A. SITUACE

A.1. Prohlídka

Místní šetření stavu nemovitosti jsem provedla za přítomnosti objednavatele dne 16.1.2024.

A.2. Podklady pro ocenění

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 10.1.2024 - informativní
- b) dodané objednavatelem posudku
- prohlášení vlastníka ze dne 10.3.2004
 - snímek z katastrální mapy
 - ústní informace o oceňovaných nemovitostech
- c) opatřené znalcem
- zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.
 - výsledky místního šetření
 - fotodokumentace

B. NÁLEZ

B.1. Vlastníci nemovitostí dle LV č. 2366, 2956, 2856, 4608 :

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 16.1.2024 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 16.1.2024.

Vlastnické a evidenční údaje

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj

Okres	:	Brno město
Obec	:	Brno
Katastrální území	:	Štýřice
List vlastnictví	:	2366, 2956, 2856, 4608

A : Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1
Brno město, 60200 Brno

B : Nemovitosti
Byt č.51/10

byt

spol. podíl na spol.částech budovy 262/5472
a pozemku

Budova Štýřice, č.p.51, byt.dům, LV 2366
Na parcele 557, LV 2956

Parcela	557	zastavěná plocha a nádvoří	321 m ²
Parcela	555	zeleň, ostatní plocha	3990 m ²
Parcela	560	zahrada	983 m ²

B1: viz.příloha

C : viz.příloha

D : viz.příloha

E : viz.příloha

B.2. Výčet nemovitostí

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.557, p.č.555 a p.č.560
2. Byt č.51/10

B.3. Situace

Předmětem ocenění je byt č.51/109 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 26,20 m², byt je situován ve 2.nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p.51, na ulici Gallašova or.č.8, na pozemku p.č.557, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² se související zahradou (zeleň, ostatní plocha) na pozemku p.č.555 o výměře 3990 m² a zahradou na pozemku p.č.560 o výměře 983 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.557 ve výši 262/5472, na pozemku p.č.555 a p.č.560 ve výši 262/32535, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno město. Bytový dům je zděný, samostatně stojící, s jedním podlažím technickým a se třemi nadzemními podlažními obytnými. Dům byl postaven dle sdělení vlastníka v roce 1930. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě.

C. POSUDEK

Obsah ocenění

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.557, p.č.555 a p.č.560
2. Byt č.51/10

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02

8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$	

1. Pozemky - § 4

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.557, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² se související zahradou (zeleň, ostatní plocha) na pozemku p.č.555 o výměře 3990 m² a zahradou na pozemku p.č.560 o výměře 983 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.557 ve výši 262/5472, na pozemku p.č.555 a p.č.560 ve výši 262/32535, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno město.

Pozemky mají sklonitý charakter a trvalé porosty na pozemcích nejsou předmětem ocenění..

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 5	
Základní cena pozemku	ZC	= 10 562,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	= 1,060
------------	-------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$	
-------------------------	--------------------------------------	--

Index polohy	I_P	= 1,080
--------------	-------	---------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,145$	
--------------------------	---	--

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 12 093,4900 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	--

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
557	zastavěná plocha a nádvoří	321	3 882 010,29

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	262 / 5 472
Cena po úpravě		=	185 871,11 Kč
Pozemky – zjištěná cena			185 871,11 Kč

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 5		
Základní cena pozemku	ZC	=	10 562,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	1,060
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
-------------------------	------------------------------	---	-------

Index polohy	I_P	=	1,080
--------------	-------	---	-------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	1,145
--------------------------	---------------------------------	---	-------

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 12 093,4900 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	--

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
p.č.555	zeleň, ostatní plocha	3 990	48 253 025,10
p.č.560	zahrada	963	11 646 030,87
	Součet	4 953	59 899 055,97

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	262 / 32 535
Cena po úpravě		=	482 359,08 Kč
Pozemky – zjištěná cena			482 359,08 Kč

Pozemky celkem			668 410,19 Kč
-----------------------	--	--	----------------------

2. Byt č.51/10 - § 38

Jedná se o byt č.51/10 o velikosti 1 + kk (v prohlášení vlastníka uvedena dispozice před rekonstrukcí 1 + 1) a podlahové ploše 26,20 m², byt je situován ve 2. nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p.51, na ulici Gallašova or.č.8, na pozemku p.č.557, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 321 m² se související zahradou (zeleň, ostatní plocha) na pozemku p.č.555 o výměře 3990 m² a zahradou na pozemku p.č.560 o výměře 983 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.557 ve výši 262/5472, na pozemku p.č.555 a p.č.560 ve výši 262/32535, v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno město.

Jedná se samostatně stojící zděný bytový dům se třemi nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím.

Byt č.51/10 o velikosti 1+kk a celkové podlahové ploše 26,20 m² je situovaný ve druhém nadzemním podlaží, byt má balkón (pavlač).

Vstup do bytu je do zádveří, odtud je vstup do koupelny se sprchovým koutem, na samostatné WC s umyvadlem, je zde situován el.bojler na ohřev vody (podlaha keramická dlažba, obklady, je patrná vlhkost zdiva), ze zádveří je přístupná místnost s kuchyňským koutem (pouze el.sporák, kuchyňská linka chybí), podlaha parkety, okno dřevěné špaletové, popraskané, hůře se otvírá, kamna WAV chybí. Bytová jednotka byla v minulosti částečně rekonstruována, ke dni ocenění je však celkový stav zanedbaný.

Výměry podlahové plochy

Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započtená
pokoj	17,60	1,00	17,60
kuchyně	4,80	1,00	4,80
koupelna	0,80	1,00	0,80
WC	0,90	1,00	0,90
předsíň	2,10	1,00	2,10
Podlahová plocha celková	26,20		
Podlahová plocha započtená PP			26,20

Vybavení bytu :

Vodovodní baterie	3 ks
Umyvadlo	1 ks
Sprchový kout	1 ks
El.bojler	1 ks
Zvonek	
Elektroměr	
Schránka na dopisy	

Součástí bytové jednotky jsou : nenosné příčky uvnitř jednotky, veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace), kromě stoupacích.K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina , obklady stěn, vnitřní omítky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře, plynoměr, bytový uzávěr vody (1 ks). K vlastnictví bytové jednotky dále patří jističe, elektroměr a listová schránka, které jsou umístěny vně jednotky.

Jednotce č.51/10 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 262/5472.

Společné části domu jsou :

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, příčky, pokud se nacházejí mimo jednotky, jakož i obvodové zdivo ohraničující vnější prostor jednotky, až po osu střed tohoto zdiva
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- schodiště, podesty, pavlač, zábradlí
- osvětlovací tělesa, zásuvky a vypínače ve společných prostorách včetně kabelového vedení k nim
- rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
- střecha, střešní krytina, svody dešťové vody, komíny
- společné sklepní prostory, mimo kóje přináležící k jednotlivým bytovým jednotkám
- půda
- místnost s hl. uzávěry

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vstrojení prostor v místnostech
- nenosné příčky
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a okna příslušející k jednotce, a to včetně zárubní, zámků, rámu a parapetů
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače, bytový rozvaděč) od spínacích hodin

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

Byt č.51/10 je situován ve 2. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p.51.

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno – oblast 5
Počet obyvatel	396 101
Základní cena ZC	89 661,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00

- 8 Vytápění bytu
- 9 Kriterium jinde neuvedené
- 10 Stavebně-technický stav

* Rok výstavby / kolaudace
Stáří stavby y
Koeficient pro úpravu s

- III. Dálkové, ústřední, etážové 0,00
- III. Bez vlivu na cenu 0,00
- III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) 0,85*

1930
94
0,600

Index konstrukce a vybavení

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} = 0,505$$

základní cena upravená

$$Z_U = Z_C \times I_V = 45\,278,81 \text{ Kč/m}^2$$

index trhu

$$= 1,060$$

index polohy

$$= 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem

$$Z_P = PP \times Z_CU \times I_T \times I_P = 1\,358\,081,76 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena pozemků

$$= 668\,410,19 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl:

$$\times 1/1$$

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$= 668\,410,19 \text{ Kč}$$

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu

$$+ 668\,410,19 \text{ Kč}$$

Byt č.51/10 – zjištěná cena

$$= 2\,026\,491,95 \text{ Kč}$$

$$2\,026\,491,95 \text{ Kč}$$

D. REKAPITULACE

Výsledné ceny bytu včetně spoluvl. podílu na pozemcích:

Byt č.51/10

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

$$2\,026\,491,95 \text{ Kč}$$

$$2\,026\,490,- \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena 2 026 490,00 Kč

Slovy: =Dvamilionydvacetšesttisícčtyřistadevadesátkorunčeských=

V Brně dne 26.1.2024

Ing. Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

Z. Jarolímová

E. ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 obliby. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí.

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

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena fakty, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné, věcné ceny, ceny srovnávací a ceny předpokládané obvyklé stanovené váženým průměrem, na základě zkušenosti odhadce.

Definice obvyklé ceny je uvedena v Zákoně č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí.

Specifické metody jsou v současné době vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývající se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavy apod.

2. Odhad obvyklé ceny

Podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Pro požadované ocenění porovnávací metodou jsou v další části posudku použity následující propočty : ocenění bytu s příslušenstvím porovnávací metodou dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny dle databáze inzerce realitních kanceláří.

2.1 Srovnávací hodnota nemovitostí

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

2.1.1 Zjištění srovnávací hodnoty bytů dle realizovaných prodejů :

1. Polní – byt 1 + 1, 3.NP, zděný dům, plocha 35 - 40 m², kuchyně, koupelna, dálkové vytápění, sklep 2 m², cihla, počet podlaží 5, prodáno 04/2023
Cena 88 714 Kč/m²
2. Táborského nábřeží – byt 2 + 1, 3.NP, zděný dům, plocha 50 - 55 m², lokální vytápění, cihla, počet podlaží 5, prodáno 11/2023
Cena 84 906 Kč/m²
3. Grmelova – byt 1 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 30 - 35 m², lokální vytápění, sklep 2 m², cihla, počet podlaží 3, prodáno 05/2023
Cena 77 419 Kč/m²

4. Grmelova – byt 1 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 30 - 35 m ² , bez lokálního vytápění, sklep 2 m ² , cihla, počet podlaží 4, prodáno 03/2023 Cena	70 000 Kč/m ²
5. Gallašova – byt 2 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 60 - 65 m ² , osobní, lokální vytápění, cihla, počet podlaží 3, prodáno 11/2023 Cena	95 738 Kč/m ²
6. Gallašova – byt 4 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 75 - 80 m ² , osobní, lokální vytápění, 1 podlaží, výborný stav, sklep 8 m ² , cihla, počet podlaží 3, prodáno 06/2023 Cena	75 436 Kč/m ²
7. Gallašova – byt 1 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 25 - 30 m ² , osobní, lokální vytápění, cihla, počet podlaží 3, prodáno 05/2023 Cena	97 692 Kč/m ²
Průměr cen 589 905/7	84 272,14 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena bytu	84 270,00 Kč/m ²
Porovnávací cena bytu č.51/10 o užitné ploše 26,20 m²	2 207 874,00 Kč
Porovnávací cena bytu č.51/10 o užitné ploše 26,20 m² (zaokr.)	2 207 870,00 Kč

2.1.2 Zjištění srovnávací hodnot pozemků

Srovnávací hodnotu níže uvedených nemovitostí lze porovnávat s oceňovanou nemovitostí, a to z toho důvodu, že pozemky jsou obdobně využívány, oceňované pozemky jsou zastavěné bytovým domem, tvoří zeleň s trvalými porosty a jsou oplocené, takto užívané pozemky nejsou tak často předmětem obchodování a najít porovnávací ceny v dané lokalitě je složitější.

Srovnávací realizované ceny pozemků :

1. ul. Jílová - pozemek p.č.1458/2 o výměře 2 m² klasifikovaný jako zahrada, je užíván jako zahrada a byl prodán dle kupní smlouvy V-10230/2020-702 za 4 500 Kč/m²
2. ul. Vídeňská. - pozemek p.č.651/8 o výměře 832 m² klasifikovaný jako ostatní plocha, jiná plocha, pozemek je užíván jako zahrada ve vnitrobloku, byl prodán dle kupní smlouvy V-10119/2020-702 za 6 203 Kč/m²
3. ul.Křídlovická - pozemek p.č.1563/15 o výměře 6 m² klasifikovaný jako ostatní plocha jiná plocha, pozemek je užíván jako zeleň, byl prodán dle kupní smlouvy V-15547/2020-702 za 5 370 Kč/m²
4. ul. Horní - pozemek p.č.1860/2 o výměře 151 m² klasifikovaný jako ostatní plocha, jiná plocha, pozemek je užíván jako zeleň, byl prodán dle kupní smlouvy V-18038/2022-702 za 4 200 Kč/m²
5. ul. Hlinky - pozemek p.č.579/2 o výměře 373 m² klasifikovaný jako zahrada, pozemek je užíván jako zahrada, byl prodán dle kupní smlouvy V-25300/2021-702 za 4 350 Kč/m²
6. ul. Horní - pozemek p.č.1851/8 o výměře 264 m² klasifikovaný jako ostatní plocha, komunikace, pozemek je užíván jako zeleň, byl prodán dle kupní smlouvy V-18038/2022-702 za 4 200 Kč/m²

7. ul. Červený kopecí - pozemek p.č.1129/1 o výměře 990 m² klasifikovaný jako zahrada, pozemek je užíván jako zahrada, byl prodán dle kupní smlouvy V-11824/2022-702 za 10 101 Kč/m²
8. ul. Celní - pozemek p.č.1252 o výměře 200 m² klasifikovaný jako zastavěná plocha, a nádvoří, pozemek je užíván zastavěná plocha pod bytovým domem,, byl prodán dle kupní smlouvy V-12887/2023-702 za 12 132 Kč/m²

Celkem 51 056/8 (průměrná)	jednotková cena 6 382 Kč/m ²
Při zohlednění uvedených rizik činí jednotková cena	6 380 Kč/m²
Porovnávací cena pozemků p.č.555 a p.č.560 o celk.výměře 4 973 m ²	31 727 740 Kč
Spoluvlastnický podíl na p.č.555 a p.č.560 ve výši 262/32535	255 499 Kč
Porovnávací cena bytu č.51/10 s podílem na pozemku p.č.557	2 207 870 Kč
Celkem byt č.51/10 s podílem na pozemcích p.č.557, 555 a 560	2 463 369 Kč

3. Závěrečná analýza

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné.

Nejdůležitější z těchto hodnot je samozřejmě srovnávací hodnota, neboť v ní je promítnut reálný trh s nemovitostmi - bytovými jednotkami.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné a ceny srovnávací, na základě zkušeností odhadce a na základě konzultací s realitními kancelářemi, s ohledem na poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě, s ohledem na vybavení a stavebně technický stav nemovitosti i s ohledem na lokalitu, ve které se nemovitost nachází.

Rekapitulace cen :

1. Administrativní cena – byt č.51/10 s podílem na pozemcích	2 026 490,00 Kč
2. Srovnávací cena bytu a pozemků	2 463 369,00 Kč

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka vyšší než nabídka. Proto, s přihlídnutím k umístění nemovitosti, okolnímu prostředí, dostupnosti nemovitosti z centra (MHD), jejímu způsobu využití, lze konstatovat, že oceňovaná nemovitost je velmi dobře obchodovatelná.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti :

Obvyklá cena bytu 51/10 s podílem na p.č.557, 555 a 560 činí 2 470 000 Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V Brně dne 26.1.2024

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

Zora Jarolímová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995, č.j.3028/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1592-1/2024 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladem Fa 1/2024, smluvní odměna.

V návaznosti na ust. §127 a) Občanského soudního řádu (zákon č.99/1963 Sb. v platném znění) znalec tímto prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého nebo hrubě zkreslujícího znaleckého posudku.

V Brně dne 26.1.2024

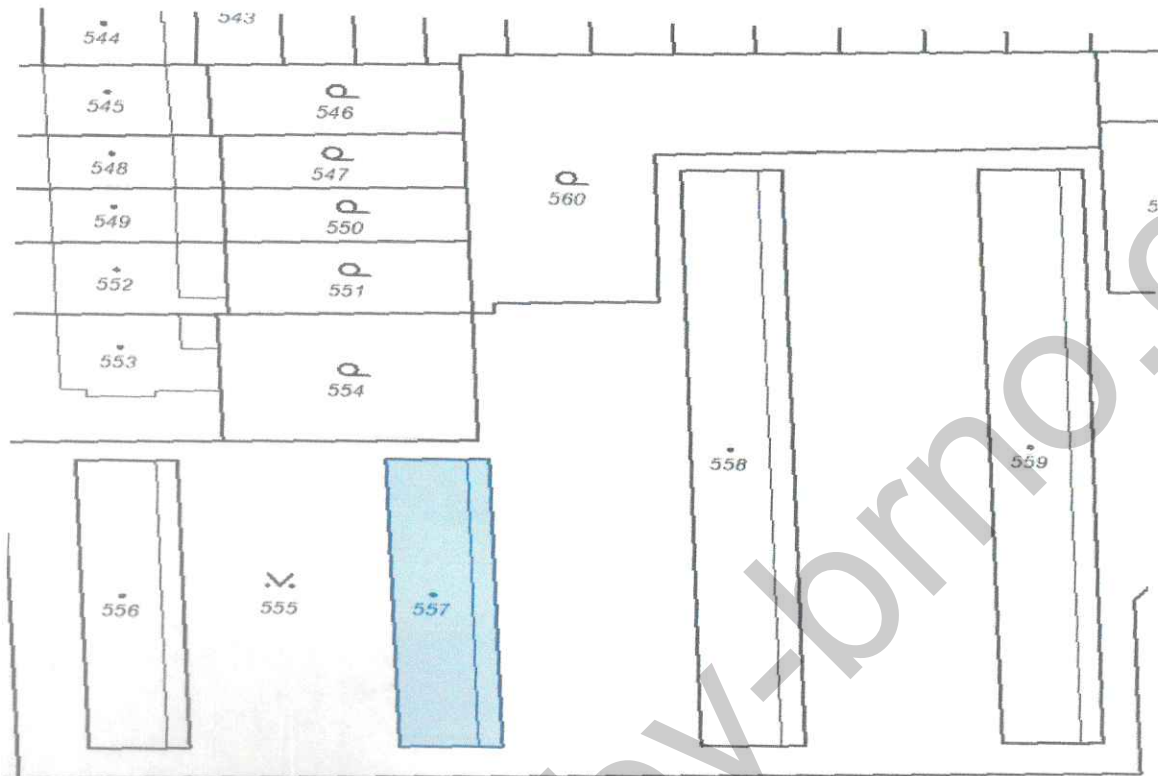
Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Ing. Jarolímová

Přílohy :
- informační výpis z KN
- fotodokumentace

Kopie katastrální mapy



Letecký snímek



Okno na pavlač



Vchodové dveře



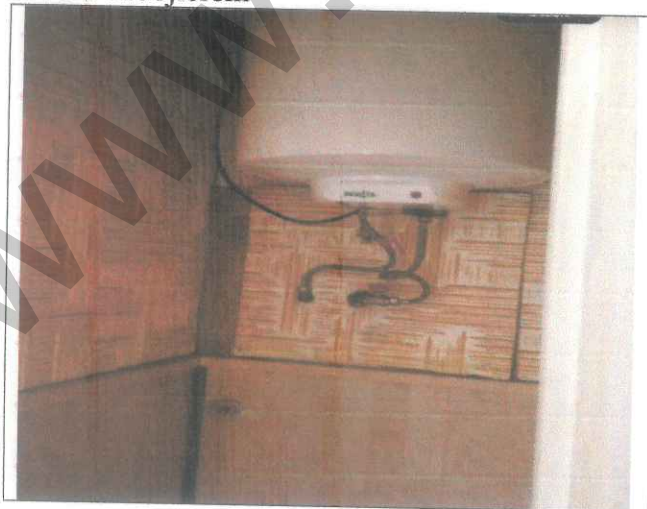
Kuchyňský kout se sporákem



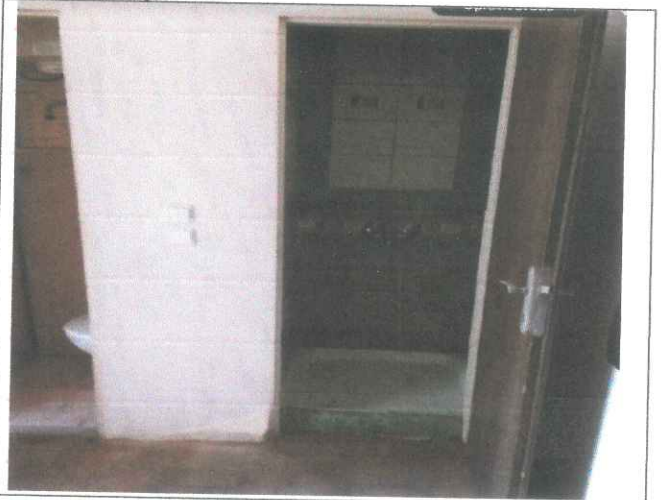
Pokoj



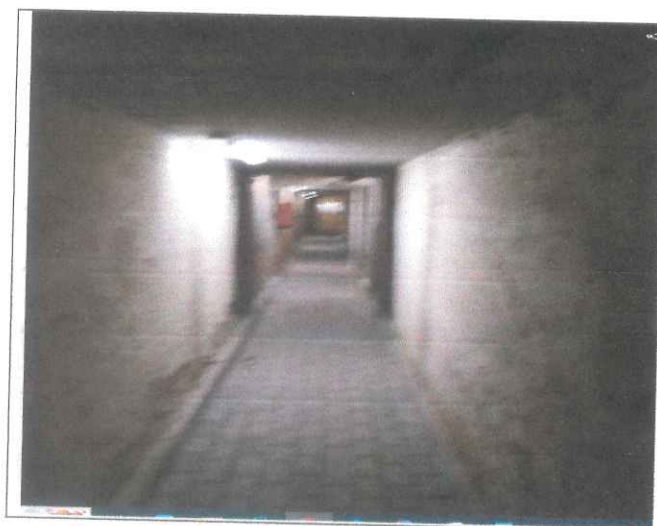
WC s el.bojlerem



Sprchový kout



Chodba ke sklepním kójím



Sklepní kóje – společné prostory



GALLAŠOVA 51/8
639 00 BRNO

Vytisknuto programem SSB 2000 dne 08.06.2021

Správce budovy: Správa nemovitostí MČ Brno-střed,

SSB

Výpočtový list

úhrady za užívání bytu č. 10

GALLAŠOVA 51/8, Brno



Platný od: 01.07.2021

na základě smlouvy č. MCBS/2020/0182592/BUCS

Podlaží: 2 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 4 Plocha m²: celková přepočtená otápěná
Počet evidenčních osob: 2 Poč. mís: 1+KK 31.20 31.20 0.00

Nájemce objektu: 00-00-0051 -010
Smlouva do: 30.06.2021

Vlastník objektu:
Statutární město Brno, MČ Brno-střed
Dominikánská 2
601 69 Brno
č.ú. 43-8044220247/0100

GALLAŠOVA 51/8
639 00 BRNO

datum narození:

Složka

Složka	Úhrada
Smluvní nájem za plochu	3325.00 Kč
Pronájem inventáře	53.00 Kč
Voda	1400.00 Kč
Společná elekt.	80.00 Kč
STA	7.00 Kč
Úklid	248.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

3005103010

Celkem k úhradě měsíčně

5113.00 Kč

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ. pl.	Sazba Kč/m ²	Nájem
01 předsiň	2.10 m ²	2.10 m ²	106.58 Kč/m ²	223.82 Kč
02 pokoj 1	17.60 m ²	17.60 m ²	106.58 Kč/m ²	1875.81 Kč
03 WC	0.90 m ²	0.90 m ²	106.58 Kč/m ²	95.92 Kč
04 sklep C	5.00 m ²	5.00 m ²	106.58 Kč/m ²	532.90 Kč
05 kuchyňský kout	4.80 m ²	4.80 m ²	106.58 Kč/m ²	511.58 Kč
06 sprchový kout	0.80 m ²	0.80 m ²	106.58 Kč/m ²	85.26 Kč

Nájemné za plochu celkem: 3325.29 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř. cena	Roč. op.	Živ.	Nájem
el. bojler	1.00	01.11.2018	2571.00 Kč	25.00	4.00	53.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty: 53.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno

Vztah

Datum narození

Přihlášen

uživatelka T+S

syn T+S

přítel S

dcera S

www.drazbybrno.cz

