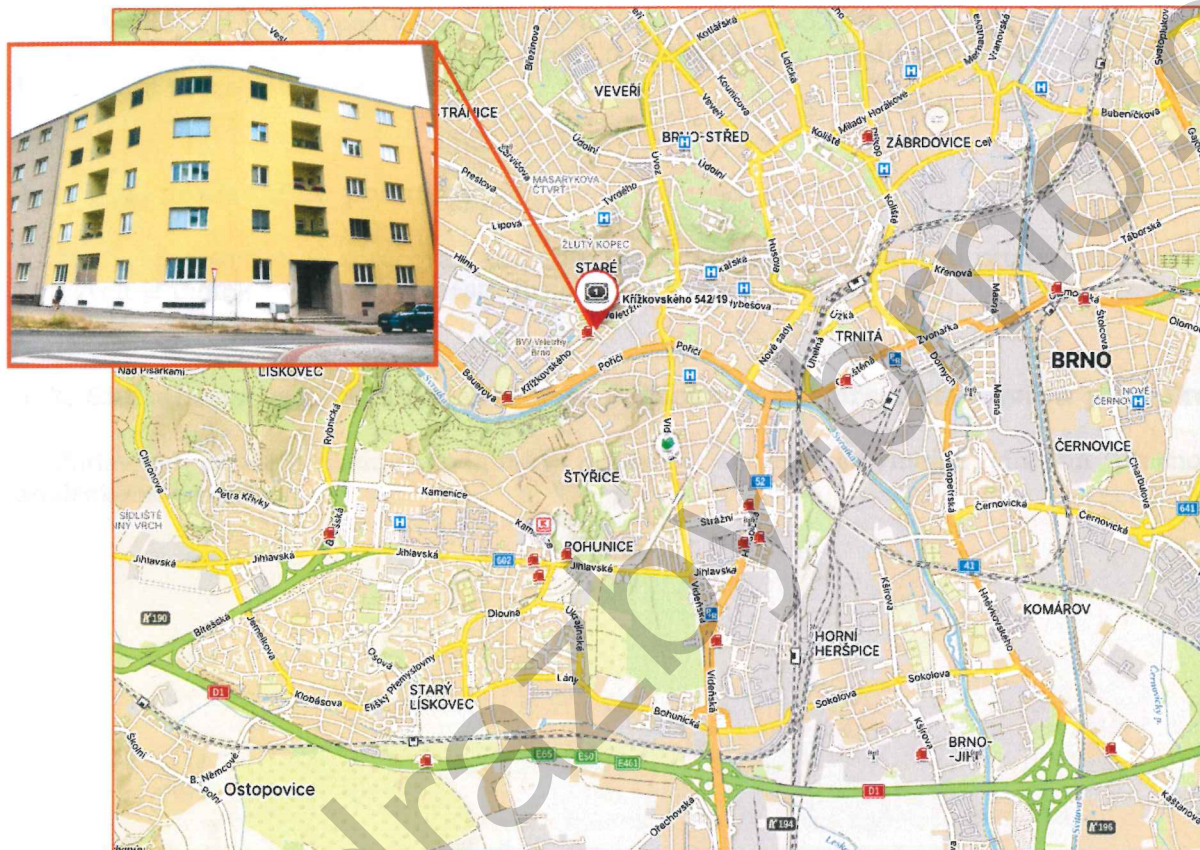


# Znalecký posudek č. 061311/2024

## o určení obvyklé ceny/tržní hodnoty

**jednotky č. 542/3 – byt v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům  
na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří,  
včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku,  
vše v katastrálním území **Staré Brno, obci Brno,**  
podle stavu **ke dni 2.8.2024.****



**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 2.8.2024 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 22 stran textu a 2 přílohy.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 1  
V Brně, dne 8.8.2024

## 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. 542/3 – byt v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 2.8.2024.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 5643 - byt, LV č. 4652 – bytový dům a pozemek, vše katastrální území Staré Brno 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/2024/0127628/KOUP ze dne 29.7.2024
- Kopie Výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 5643 v k.ú. Staré Brno, k datu 29.7.2024, předáno zadavatelem – **příloha č. 1**
- Kopie katastrální mapy, internetová databáze - **příloha č. 2**
- Vyznačení polohy nemovitosti v mapě Brno a okolí – **viz. tit. strana a text**
- Část prohlášení vlastníka; předáno zadavatelem
- Výsledky místního šetření ze dne 2.8.2024
- Skutečnosti zjištěné při prohlídce na místě samém
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem
- Informace sdělené zástupcem SVJ panem Ing. Tomášem Prokopem
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření – **viz. text**
- Údaje z operátu Katastru nemovitostí - **výřez – viz. text**
- Údaje z platného územního plánu – <https://upmb.brno.cz/> - **výřez – viz. text**
- Údaje o záplavě - <https://geoportal.gepro.cz/> - **výřez – viz. text**
- Údaje 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. 5643 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, k datu 29.7.2024, jsou posuzované nemovitosti – jednotka č. 542/3 – byt v budově Staré Brno č.pop. 542 – bytový dům, v katastrálním území Staré Brno, 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. 5643 k datu 29.7.2024 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Staré Brno, je uvedeno „Bez zápisu“.*

*Výše uvedené nemovitosti, resp. pozemek parc.č. 840 s bytovým domem č.pop. 542 v k.ú. Staré Brno jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.*

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala prohlídkou na místě samém dne 2.8.2024 a z podkladů (viz. výše).

Oceňované nemovitosti odpovídají zákresu v katastrální mapě a evidenci v operátu KN.

Informace z ostatních, zejména veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

Výše uvedené nemovitosti, resp. pozemek parc.č. 840 s bytovým domem č.pop. 542 v k.ú. Staré Brno, 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. 542/3 – byt v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 2.8.2024, 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 prodejkch 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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 obliby.

(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 porovnávání, 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.

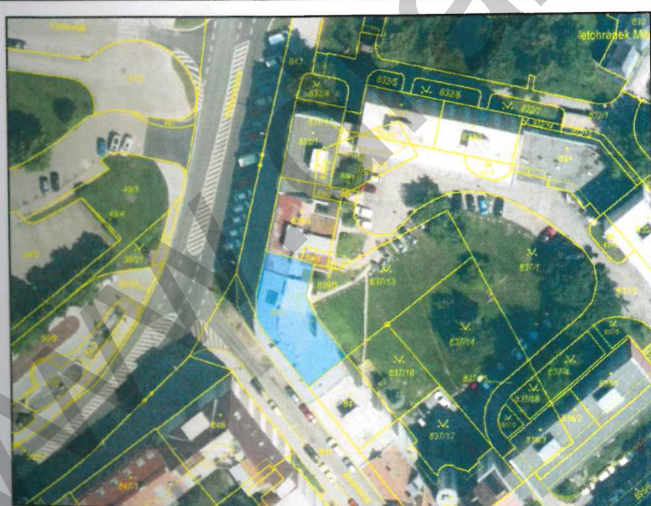
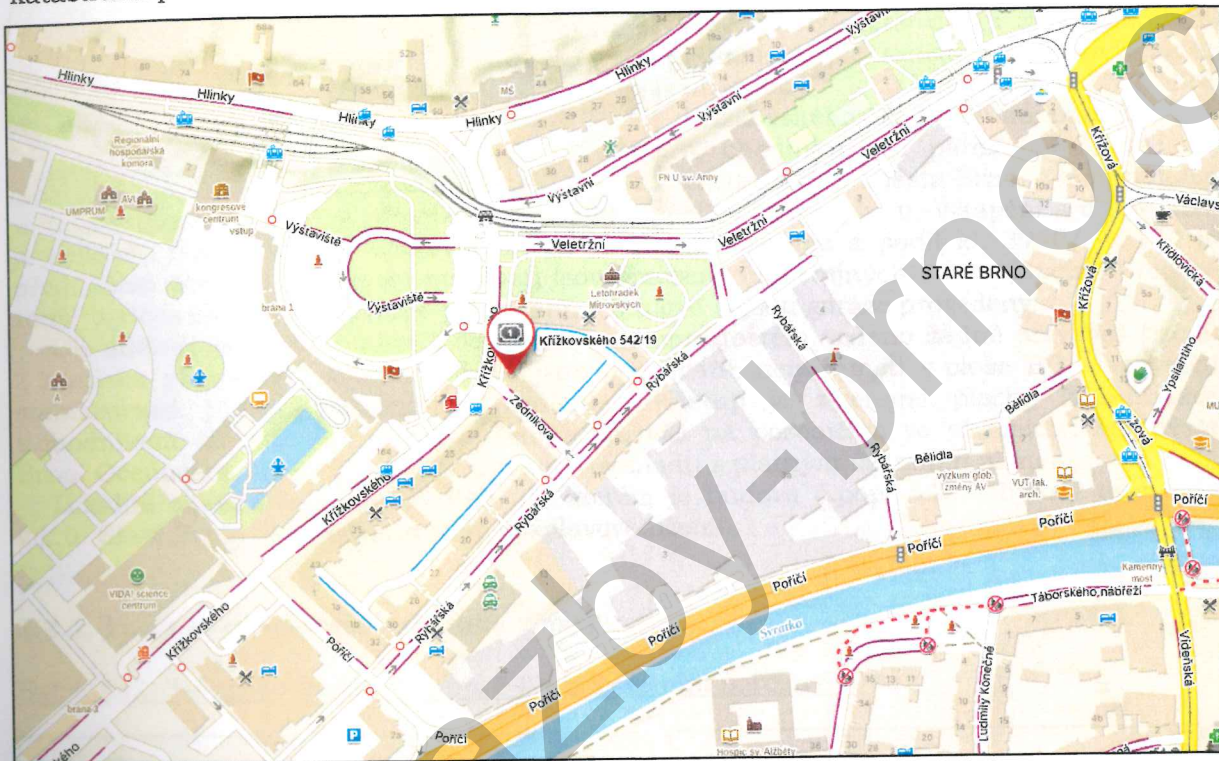


### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### 3.3.1. Celkový popis - poloha

Předmětem ocenění je jednotka č. 542/3 – byt v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 2.8.2024.

Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 5643 - byt, LV č. 4652 – bytový dům a pozemek, vše katastrální území Staré Brno a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.



Katastrální území Staré Brno je součástí městské části Brno-střed a je tvořeno převážně původní zástavbou bytových domů s nebytovými prostory, dále jsou zde původní menší provozní areály, areály vysokých škol; jde o lokalitu při jihozápadním okraji širšího centra města Brna. Bytový dům č.pop. 542 je na nároží ulic Křížkovského a Zedníková, cca 2,2 km jihozápadně od centra města (nám. Svobody). Vybavenost lokality je kompletní v dostupnosti MHD - ÚMČ, služby, obchody. Spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD - tram cca 10 min. s nejbližší zastávkou cca 330 m severně

a zastávkou MHD-bus cca 50 m od budovy, ve vzdálenosti cca 550 m východně je přestupní uzel Mendlovo nám., nájezd na VMO 450 m – ul. Poříčí, nájezd na dálnici D1 je cca 3,7 km jižně, exit 194. Ulice Křížkovského je relativně klidnou komunikací s provozem MHD - bus a částečně nákladní dopravy; byt je v 1.NP orientovaný do klidného vnitrobloku - hluk nedoléhá. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, severozápadně je pak areál BVV s hlavním vstupem, západně při ulici Křížkovského je čerpací stanice pohonných hmot. Přístup k budově je z chodníku a komunikace ulice Křížkovského vše na pozemcích st. města Brna (parc.č. 45/1 - komunikace, parc.č. 843 – chodník), poloha je pro bydlení vhodná.





Bytový dům je vnitřní řadový v uliční zástavbě, má jeden vhod z nároží ulic Křížkovského a Zedníková, je s 6 nadzemními a 1 podzemním podlažím, oceňovaná bytová jednotka č. 542/3 se nachází v 1.NP; díky svažitosti okolního terénu je jednotka z vnitrobloku, kam je orientovaná, ve zvýšeném 1.NP. Bytový dům č. pop. 542 je na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 353 m<sup>2</sup>, pozemek je stavbou bytového domu zcela zastavěn. Pozemek je svažitý k jihovýchodu, přístupný z komunikace ulice Křížkovského na pozemku parc.č. 45/1 a chodníku na parc.č. 843, vše ve vlastnictví st. města Brna, z komunikace

je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro a plynu; vytápění a ohřev TUV je dálkově. Pozemek je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a podíl id. 3940/142130 je předmětem ocenění. Parkovací možnosti jsou 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 Křížkovského a Zedníková, vše na pozemcích ve vlastnictví st. města Brna. Oceňované nemovitosti jsou užívány v souladu s platným územním plánem.

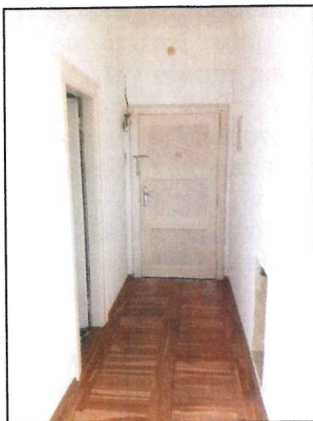
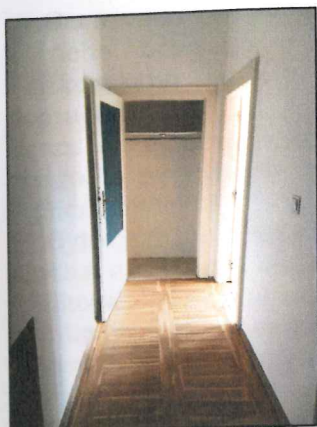
Lokalita s pozemkem parc.č. 840, na kterém je budova č.pop. 542 – bytový dům, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, je mimo záplavové území.

### 3.3.2. Popis nemovité věci (základní popis)

Byt č. 542/3 v bytovém domě č.pop. 542 na pozemku parc.č. 840









Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka č. 542/3 - 1+1 nacházející se v 1.NP původního zděného bytového domu na nároží ulic Křížkovského a Zedníkova, vchod z ulice Křížkovského č.pop. 542/ č.or. 19, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu č.pop. 542 a pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okr. Brno-město; budova je k datu ocenění rozdělena prohlášením vlastníka na jednotky dle bytového zákona. Okolní zástavba je obdobnými bytovými domy v uliční zástavbě.

Bytový dům č.pop. 542 je řadový vnitřní stojící na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří; pozemek je stavbou zcela zastavěn. Bytový dům je přístupný z ulice Křížkovského, v budově je osobní výtah; v 1.PP je s technickým zázemím, sklepními kóji a jedním bytem orientovaným do vnitrobloku, v 6 nadzemních podlažích je celkem 20 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, plechovou střešní krytinou, schodiště je betonové s teraco, okna jsou plastová s dvojsklem, vnější omítky jsou nezateplené se stěrkou, vnitřní omítky jsou vápenocementové. Budova je napojena na přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, kabel. TV, internet, vytápění a ohřev TUV je dálkově, v budově je osobní výtah. Budova byla dle údaje z KN – RÚIAN dána do užívání v roce 1945 a je po celkové revitalizaci dokončené 2024: 2017 – oprava střechy, výměna střešní krytiny, zateplení stropu půdy, fasáda, okna, svislé rozvody IS, 2024 - společné prostory; stavebně technický stav je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.

Byt 542/3 je v 1.NP; světlá výška podlaží je 2,93 m, byt je po částečné rekonstrukci provedené v posledních 10 letech – repase parket, kuchyňská linka se spotřebiči, koupelna s WC: nové rozvody, ker. dlažba, ker. obklady, sprchový kout, umyvadlo, WC, v pokoji je dřevěná vestavba spacího patra o rozměrech 2,13 m x 2,65 m s výškou 1,10 m a podchozí výškou 1,65 m (plocha spacího patra není započtena na podlahové plochy); byt je udržovaný. Podlahy – dřevěné vlysy a ker. dlažba, kuch. linka s el. spotřebiči – varná deska, el. trouba, digestoř, koupelna – masážní sprch. kout, umyvadlo, WC, ker. obklad. Okna jsou plastová s dvojsklem, vytápění a ohřev vody je dálkově, radiátory litinové. Jednotka je napojena na rozvod vody, kanalizace, elektro; přípojka plynu je aktuálně odpojena.

#### Dispoziční řešení:

Bytová jednotka 1+1: PP 34,36 m<sup>2</sup> + sklep 5,50 m<sup>2</sup>, se soc. příslušenstvím je v 1.NP budovy a je přístupná z podesty 1.NP. Bytovou jednotku tvoří chodba, ze které je vpravo koupelna s WC, dále vpravo kuchyň, která je průchozí do pokoje, z kuchyně je přístupná malá spíž. Byt je orientován pouze na východ do vnitrobloku se zelení a zpevněnými plochami s možností odstavení vozidel; vlivem svažitosti pozemku je byt z pohledu vnitrobloku ve 2.NP. Příslušenství tvoří sklep v 1.PP o výměře 5,50 m<sup>2</sup> a podíl id. id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, tj. bytovém domu č.pop. 452 a pozemku parc.č. 840; bytová jednotka je vymezena dle bytového zákona.

| Název   | Typ plochy | Podlahová plocha           |
|---|------------|----------------------------|
| chodba  | byt        | 6,34 m <sup>2</sup>        |
| pokoj   | byt        | 12,98 m <sup>2</sup>       |
| kuchyň  | byt        | 9,70 m <sup>2</sup>        |
| spíž  | byt        | 0,99 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC                                   | byt        | 4,35 m <sup>2</sup>        |
| sklepní kóje                                    | sklep      | 5,50 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celková podlahová plocha bytu bez sklepa</b> |            | <b>34,36 m<sup>2</sup></b> |

#### Konstrukce a vybavení stavby:

##### Konstrukce

Základy

Svislé konstrukce

Stropy

Krov

Krytina

Klempířské konstrukce

##### Popis

základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti

zděné standardní

železobetonové s rovnými podhledy

dřevěný sedlový krov s vikýři

plechová

úplné z pozinkovaného plechu



|                       |   |
|-----------------------|---|
| Úprava vnitř. povrchů | vápenné hladké omítky   |
| Úprava vněj. povrchů  | nezateplená dvouvrstvá omítka   |
| Vnitřní obklady       | keramické obklady v koupelně s WC a kolem kuch. linky                                   |
| Schody                | teraco  |
| Dveře                 | dřevěné zárubně, náplňová a hladká křídla   |
| Vrata                 | nevyskytují se  |
| Okna                  | plastová dvojsklo   |
| Povrchy podlah        | dřevěné vlasy a keramická dlažba  |
| Vytápění              | dálkové   |
| Elektroinstalace      | 230 V   |
| Bleskosvod            | osazen  |
| Vnitřní vodovod       | rozvod studené a teplé vody   |
| Kanalizace            | do řadu; odkanalizována kuchyně, koupelna s WC a spíž, kde je proveden přívod na pračku |
| Vnitřní plynovod      | aktuálně odpojen  |
| Ohřev TUV             | dálkově   |
| Vybavení kuchyně      | lamino kuch. linka, dřez, el. varná deska – dvouplotýnková, el. trouba, digestoř        |
| Vnitřní hyg. vybavení | sprchový kout, umývadlo, WC   |
| Výtahy                | osobní  |

#### Stáří, stavebně-technický stav:

Dle údajů operátu KN – RÚIAN, byla stavba dána do užívání v 1945, k datu ocenění je po celkové revitalizaci dokončené 2024: 2017 – vnější fasáda, výměna plastových oken, zateplení stropu půdy, střešní krytina, svislé rozvody IS, výtah, 2024 – společné prostory. Stavebně technický stav je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.

Byt prošel v posledních 10 letech rekonstrukcí a modernizací – koupelna s WC: rozvody IS, ker. obklady, dlažba, zařízení předměty, repase parket, nová kuch. linka včetně spotřebičů, spací patro. Byt je udržovaný, stavebně-technický stav je dobrý.

#### Pozemek:

Podíl id. 3940/142130 na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 353 m<sup>2</sup> - LV 5642, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, je předmětem ocenění; pozemek je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Pozemek je zcela zastavěn bytovým domem č.pop. 542, je mírně svažité k jihovýchodu a je přístupný z komunikace a chodníku ulice Křížkovského na pozemcích parc.č. 45/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace (komunikace) a parc.č. 843 – ostatní plocha, ostatní komunikace (chodník), ve vlastnictví st. města Brna, z komunikace je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro, plynu a vytápění vč. dodávky TUV.

#### Příslušenství:

Příslušenství bytu č. 542/3 tvoří sklep v 1.PP bytového domu a dále podíl id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, tj. bytovém domu č.pop. 452 a pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno; bytová jednotka je vymezena dle bytového zákona.

### **3.4. Obsah znaleckého posudku**

- 1. Určení obvyklé ceny nemovitosti: jednotky č. 542/3 – byt** v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku - LV 5642, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024
- 2. Určení ceny zjištěné nemovitosti: jednotky č. 542/3 – byt** v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku - LV 5642, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024



## 4. Posudek

**4.1. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí: jednotky č. 542/3 – byt** v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku - LV 5642, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024

### 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. 2.8.2024. Pro stanovení hodnoty porovnávací metodou je využito celkem čtyř reprezentantů, tj. 4 bytové jednotky s realizovanými cenami v časovém období 23.10.2023 až 4.6.2024, které byly obchodovány mezi různými subjekty, kdy se jedná o vzájemně neprovázané nezávislé osoby. Realizované ceny nemovitostí byly získány na základě údajů aplikace Valuo a následných údajů z příslušných kupních smluv a dále z vlastní databáze realizovaných cen. 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+1 se soc. příslušenstvím o podlahové ploše 34,36 m<sup>2</sup> se spacím dřevěným patrem o ploše 5,64 m<sup>2</sup>, vše v 1. nadzemním podlaží původní zděné budovy a sklepní kóji o ploše 5,5 m<sup>2</sup> v 1. podzemním podlaží budovy; byt má podíl id. 3940/142130 na společných částech domu č.pop. 542 a pozemku parc.č. 840 zastavěné plochy. V budově je celkem 20 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 v dobrém stavebně-technickém stavu po rekonstrukci, udržovaná.

|   |  |
|---|--|
| Podlahová plocha, dispozice:                | 34,36 m <sup>2</sup> + 5,5 m <sup>2</sup> sklep; dispozice 1+1 |
| Podlaží:                                    | 1.NP/6 NP + podzemní podlaží; sklonitá střecha                 |
| Pozemky ve funkčním celku:                  | par.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří - 353 m <sup>2</sup>   |
| Podíl na společných částech domu a pozemku: | id. 3940/142130  |



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

**1. Realizovaná cena: k.ú. Staré Brno, ul. Zahradnická č.pop. 315/č.or. 16**

**KC:** 3,605.700,- Kč  
V-19441/2023-702, práv. úč. vkladu 23.10.2023  
Podlaží: 4. NP bez výtahu, sedlová střecha  
Podlahová plocha: dispozice 1+kk; 31,8 m<sup>2</sup>  
**Jednotková cena:** 113.387,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy



Byt v klidné lokalitě s dispozicí 1+kk; PP 31,8 m<sup>2</sup>, je na ulici Zahradnická ve 4.NP cihlového domu bez výtahu. Výhled směřuje do vnitrobloku se soukromým parkem, je tedy dobře izolován od městského ruchu a vytváří tak klidné místo k životu. V roce 2018 prošel byt rozsáhlou rekonstrukcí – nové rozvody vody a elektřiny, nové podlahy, podhledy s bodovými světly a zakázková kuchyňská linka. Park v sousedství je komunitní – využívat ho smějí jen rezidenti přilehlých budov. Nový majitel obdrží od parku vlastní klíč. Park disponuje hřištěm pro míčové sporty, lavičkami, pergolou s posezením a grilem, výběhem pro psy a dalším vybavením.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 10/2023, lokalita je mírně lepší s pěší dostupností centra, velmi klidná bez rušivých vlivů – úprava -10%, byt je ve 4.NP, ale v budově bez výtahu, velikost porovnávané jednotky je srovnatelná, dispoziční řešení srovnatelné, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný – po revitalizaci, stavebně-technický stav je srovnatelný, vybavení je lepší u jednotky porovnávané – úprava -2%.

Upravená jednot. cena: 113.387,- \* 0,90 \* 0,98 = 100.007,- Kč/m<sup>2</sup>

**2. Realizovaná cena: k.ú. Staré Brno, ul. Hybešova č.pop. 280/č.or. 39**

**KC:** 3,990.000,- Kč  
V-2821/2024-702, práv. úč. vkladu 14.2.2024  
Podlaží: 5. NP/7NP; výtah, plochá střecha  
Podlahová plocha: dispozice 1+1; 35,55 m<sup>2</sup> + balkon 2,61 m<sup>2</sup> + sklep 4,21 m<sup>2</sup>  
**Jednotková cena:** 112.236,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy



Budova je z 30. let minulého století masivní, zděná, stropy betonové, plochá střecha s foliovou krytinou, schodiště teraco, vnější fasáda zateplená s omítkou, okna plastová s trojsklem, podlahy jsou ve spol. prostorách betonové v PP a s ker. dlažbou v NP. Nové rozvody sítí, vytápění ÚT dálkové, ohřev TUV individuálně v bytech, v budově je osobní



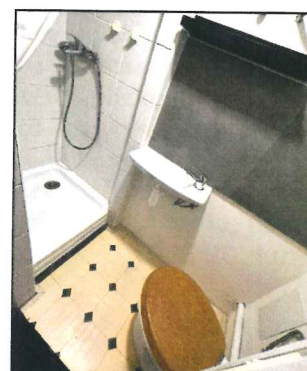
výtah. Budova je po celkové revitalizaci – 2010, udržovaná v dobrém stavebně technickém stavu. Byt č. 820/513 – 1+1 v 5.NP stavby bytového domu č.pop. 820 po částečné rekonstrukci v 2013. Nové rozvody elektro, vody, kanalizace, reko koupelny – zařizovací předměty, ker. obklady a kuchyně včetně kuch. linky se spotřebiči, topení – ÚT, litinové radiátory, ohřev TUV el. bojler v bytě, podlahy původní vlysové, soc. příslušenství ker. dlažba, kuchyňská linka standardní s el. spotřebiči – 2013, koupelna: sprch. kout, umyvadlo, WC s ker. obklady – 2013. Byt je udržovaný bez zjevných stavebně-technických závad. Vstup do bytu je z podesty 5.NP do předsíně, odtud vlevo koupelna s WC, čelně vstup do pokoje se spací nikou, vlevo kuchyň s výstupem na balkon, byt je orientovaný na jih do klidného vnitrobloku (hluk z ulice nedoléhá).

#### Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 2/2024, lokalita je lepší s pěší dostupností centra, ale velmi rušná ulice s provozem MHD – úprava -5%, byt je v 5.NP orientovaný do vnitrobloku, v budově s výtahnem - úprava -5%, velikost porovnávané jednotky je srovnatelné, dispoziční řešení je srovnatelné, ale navíc balkon – úprava -2%, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný – po revitalizaci, stavebně-technický stav jednotky je srovnatelný, vybavení je srovnatelné. Upravená jednot. cena:  $112.236,- * 0,95 * 0,95 * 0,98 = 99.267,-$  Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Realizovaná cena: k.ú. Staré Brno, ul. Hybešova č.pop. 257/č.or. 19**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>KC:</b>              | <b>3,400.000,- Kč</b><br>V-9472/2024-702, práv. úč. vkladu 24.5.2024 |
| Podlaží:                | zvýšené 1. NP; sklonitá střecha                                      |
| Podlahová plocha:       | 38,61 m <sup>2</sup> + sklep 4,88 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Jednotková cena:</b> | <b>88.060,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy</b>                    |



Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 1+1 v osobním vlastnictví na ulici Hybešova v Brně. Byt se nachází v 1. patře bytového domu a je orientován do ulice Hybešova. Byt prošel renovací, která zahrnovala položení nové podlahy v pokoji, kuchyňská linka na míru, vytvoření podia na spaní v pokoji, rozvody elektřiny jsou v mědi. Dispozice: kuchyně 8,81 m<sup>2</sup>, pokoj 23,67 m<sup>2</sup> + podium na spaní, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC 1,68 m<sup>2</sup>, chodba 4,45 m<sup>2</sup>, sklep 4,88 m<sup>2</sup> Vytápění bytu je vlastní plynovými topidly WAV, ohřev vody je elektrickým bojlerem. Majitelé bytů mají k dispozici uzavřený dvůr za bytovým domem. Vjezd je z ulice Hybešova.

#### Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 5/2024, lokalita je lepší s pěší dostupností centra, ale velmi rušná ulice s provozem MHD – úprava -5%, byt je v 1.NP orientovaný do velmi rušné ulice – úprava +20%, velikost porovnávané jednotky je srovnatelná, dispoziční řešení je srovnatelné, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný – po revitalizaci, stavebně-technický stav a vybavení jednotky je srovnatelné. Upravená jednot. cena:  $88.060,- * 0,95 * 1,20 = 100.388,-$  Kč/m<sup>2</sup>



#### 4. Realizovaná cena: k.ú. Staré Brno, ul. Křížkovského č.p.p. 338/č.or. 39

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>KC:</b>              | <b>4,420.000,- Kč</b>                              |
| Podlaží:                | V-10247/2024-702, práv. úč. vkladu 4.6.2024        |
| Podlahová plocha:       | 3.NP bez výtahu; sklonitá střecha s vikýři         |
| <b>Jednotková cena:</b> | <b>103.756,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy</b> |



Prostorný, nově zrekonstruovaný byt 1+1, na ulici Křížkovského se nachází ve 3. nadzemním podlaží (bez výtahu). V nejbližším okolí se nachází MHD zastávka Křížkovského (linky 44/84) - 100 m, potraviny - 200 m, park Letohrádek Mitrovských - 200 m. V komfortní vzdálenosti je také dopravní uzel Mendlovo náměstí. Z bytu je krásný výhled na Vida centrum a do klidného vnitrobloku s posezením a dětským hřištěm; blízkost vysokých škol: Pedagogická fakulta MU, Fakulta architektury VUT, Ekonomicko-správní fakulta MU. Prostorný sklep je v úrovni zadních vchodových dveří do domu. Vybavení: předsíň - vestavěná skříň, koupelna - pračka, sušička, vana, elektrický kotel na vodu, topení - plynová topidla, kuchyň - myčka, trouba, indukční sporák, lednička, základní nádobí, pokoj - jídelní stůl, 2x židle, 2x postel Dispozice: kuchyň 14,2 m<sup>2</sup>, předsíň 3,7 m<sup>2</sup>, pokoj 20,4 m<sup>2</sup>, koupelna 3,1 m<sup>2</sup>, WC 1,2 m<sup>2</sup>

#### Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 6/2024, lokalita je srovnatelná, byt je ve 3.NP ale bez výtahu, velikost porovnávané jednotky je větší se shodnou dispozicí 1+1 - úprava +5%, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav jednotek je srovnatelný, vybavení jednotky porovnávané je lepší - úprava -5%.

Upravená jednot. cena: 103.756,- \* 1,05 \* 0,95 = 103.497,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Vyhodnocení porovnávací hodnoty

Při vyhodnocení byly použity 4 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 99.267,- Kč/m<sup>2</sup> až 103.497,- Kč/m<sup>2</sup>; tj. při podlahové ploše oceňované jednotky 34,36 m<sup>2</sup>, se hodnota jednotky pohybuje v intervalu 3,410.819,- Kč až 3,556.157,- 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. 542 a pozemek parc.č. 840 v k.ú. Staré Brno 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 revitalizaci
- byt po částečné rekonstrukci, udržovaný
- byt orientovaná do vnitrobloku bez rušivých vlivů

**Záporný vliv** na cenu obvyklou mají následující faktory:

- byt ve zvýšeném 1.NP
- průchozí kuchyň do pokoje
- absence balkonu/lodžie
- 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 vlastníci vynakládat a které v posledním období stále narůstají. Jejich jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy jsou vyšší, než u bytových jednotek středních a velkých.

S obdobnými nemovitostmi - bytovými jednotkami 1+1, příp. 1+kk s plochou cca 35 m<sup>2</sup>, 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 je po rekonstrukci a modernizaci, udržovaný. Obchodovatelnost bytu lze vzhledem k lokalitě předpokládat dobrou.

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji po vyhodnocení kladných a záporných vlivů, při horní hranici intervalu 3,410.819,- Kč až 3,556.157,- Kč zjištěného metodou porovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti, tj.: 3,550.000,- Kč.

**Obvyklá cena nemovitých věcí: jednotky č. 542/3 – byt** v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024, činí **3,550.000,- Kč**.



**4.2. Určení ceny zjištěné nemovitých věcí: jednotky č. 542/3 – byt** v budově Staré Brno, č.p. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku - LV 5642, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024

### 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. 542/3 v budově č.p. 542 – bytový dům na pozemku p.č. 840, k.ú. Staré Brno**

Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Staré Brno  
Počet obyvatel: 396 101

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 30\ 176,00\ \text{Kč/m}^2$

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | $P_i$ |
|---|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka   | III | 0,01  |
| 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: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00  |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,463$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,010$$

### 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, dobré parkovací možnosti  | VI  | 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: Vlivy snižující cenu - byt je ve zvýšeném 1.NP budovy - trhem vnímáno jako rizikové umístění v rámci budovy; takto umístěné bytové jednotky nejsou na realitním trhu vyhledávané | I   | -0,20 |

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,258}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,869}$$

### 1. byt 542/3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |  |
|--|--|
| Typ objektu:                           | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                        | Brno – oblast 2                        |
| Stáří stavby:                          | 79 let                                 |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2017                                   |
| Základní cena ZC (příloha č. 27):      | 95 877,- Kč/m <sup>2</sup>             |

#### Podlahové plochy bytu

|                                   | koeficient dle typu podlahové plochy |                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| chodba:                           | 6,34 * 1,00 =                        | 6,34 m <sup>2</sup>        |
| kuchyň:                           | 9,70 * 1,00 =                        | 9,70 m <sup>2</sup>        |
| pokoj:                            | 12,98 * 1,00 =                       | 12,98 m <sup>2</sup>       |
| koupelna s WC:                    | 4,35 * 1,00 =                        | 4,35 m <sup>2</sup>        |
| spíž:                             | 0,99 * 1,00 =                        | 0,99 m <sup>2</sup>        |
| sklep:                            | 5,5 * 0,10 =                         | 0,55 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      | <u>34,91 m<sup>2</sup></u> |

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

| Název znaku   | č. | V <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána                           | 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  | II | 0,00           |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled | II | 0,00           |



|   |     |       |
|---|-----|-------|
| 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 nebo komora nebo sklepní kóje | II  | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové  | III | 0,00  |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu   | III | 0,00  |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou   | II  | 1,00  |

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,970}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,860}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_v$  = 95 877,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,970 = 93 000,69 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \*  $I_T$  \*  $I_P$  = 34,91 m<sup>2</sup> \* 93 000,69 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,010 \* 0,860 = 2 820 043,74 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 820 043,74 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 840

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,860}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 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: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka - pozemek parc.č. 840 s bytovým domem č.pop. 542 v k.ú. Staré Brno jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky | IV  | -0,05          |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání   | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuvažují   | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 0,950 * 0,860 = \mathbf{0,825}$$



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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                 | Koef.                         | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]       |                     |
|---|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                 |                       |                               |                                      |                     |
| § 4 odst. 1   | 30 176,-                        | 0,825                 |                               | 24 895,20                            |                     |
| <b>Typ</b>  | <b>Název</b>                    | <b>Parcelní číslo</b> | <b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Cena [Kč]</b>    |
| § 4 odst. 1   | zastavěná plocha a nádvoří      | 840                   | 353                           | 24 895,20                            | 8 788 005,60        |
| Stavební pozemek - celkem   |                                 |                       | 353                           |                                      | <b>8 788 005,60</b> |

**Pozemek parc.č. 840 - cena zjištěná celkem** = **8 788 005,60 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. pozemek parc.č. 840

= 8 788 005,60 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:**

= **8 788 005,60 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu**

= **2 820 043,74 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 8 788 005,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 940 / 142 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 788 005,60 Kč \* 3 940 / 142 130 = 243 613,19 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 243 613,19 Kč

**Byt č. 542/3 - cena zjištěná**

= **3 063 656,93 Kč**

**Jednotka č. 542/3 - byt - zjištěná cena zaokr. dle §50**

= **3 063 660,- Kč**

slovy: Třimilionyšedesáttřítisícšestsetšedesát 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 2.8.2024; 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. 5643 pro k.ú. Staré Brno k datu ocenění 2.8.2024, 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. 542/3 – byt v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 5643 - byt, LV č. 4652 – bytový dům a pozemek, vše katastrální území Staré Brno a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

### 6.2. Odpověď

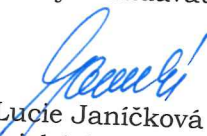
**Obvyklá cena nemovitých věcí - jednotky č. 542/3 – byt** v budově Staré Brno, č.pop. 542 – bytový dům na pozemku parc.č. 840 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 3940/142130 na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni místního šetření, tj.: 2.8.2024, činí **3,550.000,- Kč**, slovy: *TrimilionypětsetpadesátisícKč.*

### 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, 8.8.2024

  
Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8, 628 00 Brno



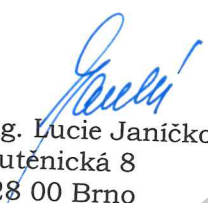
## Znalecká doložka

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 061311/2024 znaleckého deníku.



  
Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

V Brně, 8.8.2024