

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 019064 / 2023

**stanovení ceny obvyklé věci nemovité
bytová jednotka č. 835/7 v bytovém domě č.p. 835,
ulice Černého č.o. 22, katastrální území Bystrc,
město Brno, okres Brno – město.**

**Předmětem ocenění je také spoluvlastnický podíl na společných
částech domu č.p. 835, 836 a 837 a pozemcích p.č. 5910, 5911 a 5912**

Velikost spoluvlastnického podílu je 2970/292105.

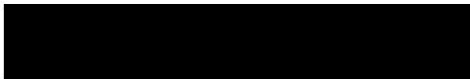
Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 8487 a 8486 u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno, městská část Brno – Bystrc
nám.28.dubna 60, 635 00 Brno

Posudek vypracoval :

Ing. Pavlovský Josef, znalec,



Datum místního šetření:

24. 03. 2023

Datum, ke kterému je ocenění zpracováno:

24. 03. 2023

V Brně, dne

15. 04. 2023

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

1. Zadání

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjištění **ceny obvyklé a to bytové jednotky č. 835/7**, která se nachází ve městě Brně, katastrální území Bystř.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby majitele, Statutární město Brno.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 835/7 v bytovém domě č.p. 835, ulice Černého č.o.22, katastrální území Bystř, město Brno, okres Brno – město.

Předmětem ocenění je také spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 835, 836 a 837 a pozemcích p.č. 5910, 5911, 5912.

Velikost spoluvlastnického podílu je 2970/292105.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na **LV č. 8487 a 8486** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení **ceny obvyklé** pro potřeby objednatele znaleckého posudku, majitele nemovité věci.

Cena obvyklá je stanovena pro potřeby prodeje.

Ocenění je zpracováno k datu 24.3.2023. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Tento znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti. Nejsou prováděny žádné sondy do konstrukcí, či zkoumání skrytých prvků a konstrukcí. Je vycházeno pouze ze skutečností, které bylo možno při místním šetření zjistit, případně odvodit.

Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti. Tento znalecký posudek je proveden pro účely zjištění obvyklé ceny.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém za přítomnosti zástupce majitele dne 24.3.2023.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel znaleckého posudku poskytl informace o prodeji obdobných jednotek z jeho vlastnictví a to formou dražby provedené v květnu roku 2022.

Zadavatel umožnil za přítomnosti svého zástupce prohlídku oceňovaných věcí nemovitých.

2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat jsou nemovité věci definované znaleckým úkolem.

Skutečnost, že byly oceněny nemovité věci dle znaleckého úkolu, je doloženo fotodokumentací pořízenou při místním šetření a výpisem z katastru nemovitostí z listu vlastnictví.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 8487 ze dne 31.3.2023. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702. Zde je zapsaná bytová jednotka
- informace z náhledu do katastru nemovitostí, list vlastnictví číslo 8486. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702. Zde je zapsaný dům a pozemky
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- informace z prohlášení vlastníka
- informace o prodeji obdobných věcí nemovitých
- objednávka na zpracování znaleckého posudku, která byla vystavena Odborem bytového hospodářství Úřadu městské části Brno – Bystřec dne 21.3.2023
- informace získané jednat z nabídek realitních kanceláří a také z databáze znalce
- zákon č.151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb.
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- vyhláška ministerstva financí ČR č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. 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. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.)
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti

- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2020 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data získána při místním měření znalcem jsou věrohodná a garantovaná znalcem.

Data získána od účastníků místním šetření jsou primárně považována za věrohodná. Jsou však ověřována a v případě, že nelze ověřit jejich věrohodnost, nejsou použita.

Data získána z vlastní databáze jsou věrohodná a garantovaná znalcem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem znalce je zjištění ceny obvyklé a to bytové jednotky č. 835/7, která se nachází ve městě Brně, katastrální území Bystřec.

Podle §1a odst.1) vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů se „*obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě 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*“.

Podle §1a odst.3) „*údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený*“.

Podle §1a odst.4) „*nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky*“.

Podle §1b vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů „Určení tržní hodnoty“ odst.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“.*

Podle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odst. 1) *„spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“*

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle §1a odst.1) a §1c odst.1) vyhlášky.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Získání primárních vstupních dat

Základní primární vstupní data jsou získána při místním šetření a to zejména:

- vlastním měřením znalce základních technických parametrů staveb jako jsou délky, šířky, výšky a plochy jednotlivých místností
- informace o technickém provedení a vybavení sdělené zadavatelem / účastníkem místního šetření, nebo z předložených podkladů
- pořizováním fotodokumentace
- ostatní informace o rizicích, právních omezeních z předložených listin, dokumentů či sdělení účastníků místního šetření

Získání sekundárních vstupních dat

Jedná se o získání dat o cenách nemovitých věcí zejména z vlastní databáze, z databáze spolupracujících odhadců, informace z katastru nemovitostí, realitní inzerce či informačních databází jako například reas.cz či cenovamapa.org.

3.2. Postup při zpracování dat

Ověření získaných vstupních dat

- data získaná při místním šetření znalcem není nutné ověřovat
- listiny získané od zadavatele / účastníků místního šetření jsou ověřena z veřejně dostupných zdrojů
- sekundárně získaná data jsou konfrontována s daty z veřejně dostupných zdrojů. Jedná se jednak o technická data a parametry nemovitých věcí (např. užitná plocha, výměry pozemků, zastavěná plocha stavby a jiné) a rizika a právní vady nemovitých věcí (např. věcná břemena, právně zajištěný přístup, povodňové zóna a jiné)

Selekce získaných vstupních dat

Na základě dřívějšího ověření je provedena selekce - vyřazení dat.

- jsou vyřazena neověřená či zjevně vadná data.
- jsou vyřazena data, která se výrazně odlišují od oceňované nemovité věci.

Použití vybraných dat

Vybraná data jsou přiměřena korigována na základě koeficientů / odborného názoru a vyhodnocení (např. s ohledem na lokalitu, velikost užitné plochy, výměr pozemků, technického stavu, provedení a vybavení a jiné).

3.3. Dokumentace a skutečnosti

Ke zpracování znaleckého posudku nebyla předložena projektová dokumentace k bytové jednotce.

Při místním šetření byla bytová jednotka zaměřena a pro výpočet výměr byly tyto hodnoty použity.

Dále bylo přihlédnuto k informacím uvedeným v prohlášení vlastníka budovy.

3.4. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu získaných a ověřených dat bude postupováno podle §1a odst.1) a §1c odst.1) platné vyhlášky.

3.5. Vlastník věci nemovité

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 8487 ze dne 31.3.2023:

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno - město, 60200 Brno

3.6. Omezení vlastnických práv

Podle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 8487 ze dne 31.3.2023 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná zástavní práva a věcná břemena

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. **835/7** velikosti 1+1, která se nachází v bytovém domě ve městě Brně, městské části Bystře, při ulici Černého č.o. **22**.

Městská část Bystře se nachází v severo-západní části města Brna.

Vzdálenost do centra města Brna (ulice Česká) je asi 9,2 km. V blízkosti je brněnská přehrada. vzdálenost k přehradě je asi 2,5 km. Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou.

Zastávka městské hromadné dopravy je ve vzdálenosti asi 200 metrů.

Přístup je po zpevněné komunikaci, parkování je možné na veřejných komunikacích v okolí objektu. Bytový dům je řadový koncový, má tři vchody (sekce) a stojí na třech pozemcích / parcelách.

Bytový dům je podsklepený a má 5 až 6 nadzemních podlaží, přičemž první nadzemní podlaží je vstupní. Nadstavba pátého a šestého podlaží byla provedena kolem roku 2008.

Okolní zástavbou jsou bytové domy.

Jedná se o panelové sídliště postavené v 70-tých a 80-tých minulého století. Dle dostupných informací byl tento bytový dům byl postaven kolem roku 1978.

Oceňovaná bytová jednotka č. 835/7 o velikosti 1+1 se nachází ve třetím nadzemním podlaží. Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Střecha je plochá, střešní krytina živičná. Dle sdělení objednatele bylo zateplení provedeno v roce 2009, balkony v roce 2006. Balkony jsou provedeny jako zavěšená ocelová konstrukce.

Okna jsou nová plastová (2009), dveře dřevěné hladké v ocelových zárubních.

Nášlapnou vrstvou podlah v obytné místnosti je PVC. Umakartové jádro.

Vytápění ústřední s centrálním zdrojem, jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, elektroinstalace, plynu. Ohřev vody je také centrální. Jsou zde předokenní žaluzie.

Dispozičně se jedná o bytovou jednotku o **velikosti 1+1**.

Započitatelná plocha (balkon a sklepní koje se uvažují poloviční výměrou) je **33,52 m²**.

Jedná se o skutečnou výměru naměřenou při místním šetření.

Vytápění ústřední s centrálním zdrojem. Jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, elektroinstalace, plynu. Ohřev vody je také centrální. Technický stav odpovídá stáří. Žádná významnější oprava či rekonstrukce zde provedena nebyla. Dle sdělení objednatele bylo zateplení provedeno v roce 2009, balkony v roce 2006.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: přípojku vody, kanalizaci, plynu, elektro a telefonu.

4.2. Popis objektu a jednotky

Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Dům je zateplen. Střecha je plochá. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného. V tomto vchodě není osobní výtah.

Stěny a stropy jsou omítnuty hladkou omítkou.

Okna plastová, dveře dřevěné hladké plné i prosklené v původních ocelových zárubních.

Koupelnové jádro původní umakartové.

V koupelně a na WC na je nášlapnou vrstvou podlah PVC, stěny bez obkladů.

V kuchyni pouze vlevo od sporáku je běžný původní keramický obklad 150/150 mm. Za linkou bez obkladu.

Na chodbě je běžná dlažba 300/300 mm.

Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé. Vytápění je ústřední s centrálním zdrojem, radiátory jsou žebrové.

Jsou provedeny rozvody vody, plynu a elektroinstalace. Kanalizace je svedena od všech zařizovacích předmětů do veřejného řádu. Rozvody instalací jsou původní.

Bytová jednotka je v původním technickém stavu.

Dispozice:

chodba, kuchyně, spížka, pokoj, koupelna, WC a balkon. K bytu patří sklepní koje.

Výměry jsou skutečně naměřené při místním šetření.

Oceňovaná jednotka č. 835/7 o velikosti 1+1 má užitnou plochu celkem **30,97 m²** plus sklepní koje 2,40 m² plus balkon 2,70 m². Celková plocha jednotky je **36,07 m²**.

Započitatelná plocha (balkon a sklepní koje se uvažují poloviční výměrou) je **33,52 m²**.

4.3. Ocenění cenou zjištěnou (dle cenového předpisu)

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. a č. **337/2022 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: 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: Katastrální území obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: 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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní lokalita, městská část Bystře	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,150$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,666$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,150$$

Bytová jednotka č. 835/7Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 4
Stáří stavby:	53 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 992,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu*koeficient dle typu
podlahové plochy*

byt č. 835/7:	30,97 *	1,00 =	30,97 m ²
balkon:	2,70 *	0,17 =	0,46 m ²
sklep:	2,40 *	0,10 =	0,24 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			31,67 m ²

Výpočet indexu cenového porovnáníIndex vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: umakartové bytové jádro	II	-0,10
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: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,654}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,150}$ OceněníZákladní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 71\,992,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 47\,082,77 \text{ Kč/m}^2$ $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,67 \text{ m}^2 * 47\,082,77 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,150 = 1\,714\,778,02 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 714 778,02 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcíchPozemkyIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,150$ 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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,150 = 1,150$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	8 368,-	1,150		9 623,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5910	265	9 623,20	2 550 148,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5911	257	9 623,20	2 473 162,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5912	243	9 623,20	2 338 437,60
Stavební pozemky - celkem			765		7 361 748,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	7 361 748,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 714 778,02 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 361 748,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 970 / 292 105

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,361\,748,- \text{ Kč} \cdot 2\,970 / 292\,105 = 74\,851,14 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 74 851,14 Kč

Bytová jednotka č. 835/7 - zjištěná cena = **1 789 629,16 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 789 630,- Kč**

slovy: jedenmilionsedmsetosmdesátdevěttisícšestsetřicet Kč

4.4. Stanovení ceny obvyklé porovnáním

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze z informací ze skutečně realizovaných kupních smluv.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu bytových jednotek jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a okolní zástavba. Důležitým faktorem je stavebně technický stav a vybavení.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace.

Ve městě Brně bylo prodáno několik srovnatelných bytových jednotek:

V květnu 2022 byla prodána další bytová jednotka a to č. 795/5 v bytovém domě č.p. 795 stojícím na ulici Černého, ve městě Brně, městské části Bystrc.

Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Dům je zateplen.

Střecha je plochá.

Okna plastová (2009), dveře dřevěné plné i prosklené v ocelových zárubních.

Koupelnové jádro je umakartové. V koupelně je keramická dlažba. Na stěně tapeta se vzorem dlažby. V obytných pokojích jsou vlýsky,

na chodbě a v kuchyni je PVC.

Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé.



Vytápění je ústřední s centrálním zdrojem, radiátory jsou žebrové.

Oceňovaná jednotka č. 795/5 o velikosti 3+1 má plochu celkem 70,70 m² plus sklepní koje 2,40 m² + balkon/lodžie 2,70 m². Celková užitná plocha je 75,80 m².

Započitatelná plocha (sklepní koje a balkon se uvažuje poloviční výměrou) je **73,25 m²**.

Prodáno za částku 5 295 000,- Kč, tj. cca **72 287,- Kč/m²**.

V-18750/2022-702.

V květnu 2022 byla prodána bytová jednotka č. 838/7 nacházející se v bytovém domě č.p. 838, který stojí na ulici Černého č.o. 16 ve městě Brně, městské části Bystře. Bytový dům je podsklepený a má 5 až 6 nadzemních podlaží, přičemž první nadzemní podlaží je vstupní. Nadstavba pátého a šestého podlaží byla provedena kolem roku 2008. Oceňovaná bytová jednotka č. 838/7 o velikosti 2+1 se nachází ve třetím nadzemním podlaží. Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Střecha je plochá, střešní krytina živičná. Zatepleno a nová plastová okna. Lodžie prefabrikovaná. Okna plastová, dveře dřevěné plné i prosklené v ocelových zárubních. Koupelnové jádro je umakartové. V koupelně je dlažba, bez obkladů, na WC bez dlažby i bez obkladů. V pokojích jsou vlýsky, na chodbě PVC. Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé. Vytápění je ústřední s centrálním zdrojem. Jednotka č. 838/7 o velikosti 2+1 má plochu celkem 55,40 m² plus sklepní koje 2,40 m² + lodžie 4,60 m². Celková užitná plocha je 62,40 m². Započitatelná plocha (sklepní koje a lodžie se uvažuje poloviční výměrou) je **58,90 m²**. Prodáno za částku 4 645 000,- Kč, tj. cca **78 862,- Kč/m²**. V-18749/2022-702.



V květnu 2022 byla prodána bytová jednotka č. 1014/23 v bytovém domě č.p. 1014 stojícím na ulici Foltýnova č.o. 33, ve městě Brně, městské části Bystře. Jedná se o sousední bytový dům. Standardní bytový panelový dům.

Bytová jednotka se nachází v devátém nadzemním podlaží.

Okna jsou nová plastová, dveře dřevěné hladké v ocelových zárubních.

V koupelně a na WC je PVC. Na stěně je tapeta.

V pokoji je laminátová podlaha.

Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé.

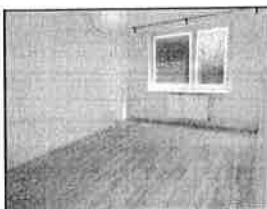
Vytápění ústřední s centrálním zdrojem, jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, elektroinstalace, plynu. Ohřev vody je také centrální. Dispozičně se jedná o bytovou jednotku o velikosti 1+1.

Jednotka má plochu celkem 38,10 m² plus sklepní koje 1,40 m². Celková užitná plocha je 39,50 m².

Započitatelná plocha (sklepní koje se uvažuje poloviční výměrou) je **38,80 m²**.

Prodáno za částku 3 970 000,- Kč, tj. cca **102 320,- Kč/m²**.

V-18752/2022-702.



V květnu 2022 byla prodána bytová jednotka č. 796/7 v bytovém domě č.p. 796 stojícím na ulici Černého č.o. 37, ve městě Brně, městské části Bystrc.

Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Střecha je plochá, střešní krytina živičná. Zateplení v roce 2009, balkony v roce 2006. V tomto domě není výtah.

Okna jsou plastová (2009), dveře dřevěné hladké v ocelových zárubních.

Nášlapnou vrstvou podlah v obytné místnosti jsou vlýsky. Koupelnové jádro původní umakartové. V kuchyni, v koupelně i na WC je keramická dlažba 300 x 300 mm.



Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé. Společná baterie pro umyvadlo i vanu.

Vytápění ústřední s centrálním zdrojem, jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, elektroinstalace, plynu. Ohřev vody je také centrální.

Bytová jednotka č. 796/7 o velikosti 1+1 se nachází ve třetím nadzemním podlaží.

Jednotka má plochu celkem 29,70 m² plus sklepní koje 2,40 m² + balkon/lodžie 2,70 m². Celková užitná plocha je 34,80 m².

Započitatelná plocha (sklepní koje a balkon se uvažuje poloviční výměrou) je 32,25 m².

Prodáno za částku 3 565 000,- Kč, tj. cca **110 543,- Kč/m²**.

V-18751/2022-702.

V květnu 2022 byla prodána bytová jednotka č. 1015/9 v bytovém domě č.p. 1015 stojícím na ulici Foltýnova č.o. 35, ve městě Brně, městské části Bystrc

Jedná se o sousední bytový dům. Standardní bytový panelový dům. Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží. Okna jsou nová plastová, dveře dřevěné hladké v ocelových zárubních.

Koupelnové jádro původní umakartové.

Vana a umyvadlo mají společnou baterii.

V koupelně je keramická dlažba a jsou zde keramické obklady stěn na části stěny, obklad je částečně opadaný. Na WC je keramická dlažba.



Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé. Vytápění je ústřední s centrálním zdrojem, radiátory jsou deskové.

Dispozičně se jedná o bytovou jednotku o velikosti 3+1.

Oceňovaná jednotka č. 1015/9 o velikosti 3+1 má plochu celkem 76,50 m² plus sklepní koje 1,40 m² plus lodžie 3,18 m². Celková užitná plocha je 81,08 m².

Započitatelná plocha (lodžie a sklepní koje se uvažují poloviční výměrou) je **78,79 m²**.

Prodáno za částku 5 730 000,- Kč, tj. cca **72 725,- Kč/m²**.

V-18754/2022-702.

V lednu 2023 byla prodána bytová jednotka č.1025/16 nacházející se v bytovém domě č.p. 1025, ulice Foltýnova č.o. 10, město Brno, městská část Bystrc. Jedná se o stejnou ulici, jako je byt oceňovaný.

Stejné konstrukční i materiálové řešení. Řadový vnitřní bytový panelový dm, devět nadzemních podlaží.

Střecha plochá. Okna plastová. Předpokládáme standardní vybavení. Dle informací z katastru nemovitostí je bytová jednotka o 2,02 m² větší, než je bytová jednotka oceňovaná.

Byt o velikosti 2+1 se nachází v 7 nadzemním podlaží.

Započitatelná plocha je 64,95 m².

Prodáno za částku **67 044,- Kč/m²**.

V-23502/2022-702, zápis v katastru nemovitostí ke dni 9.1.2023.



Koncem února 2023 byla prodána bytová jednotka č.1086/14 nacházející se v bytovém domě č.p. 1086 na ulici Teyschlova č.o. 13 ve městě Brně, městská část Bystrc.

Jedná se o obdobnou výstavbu bytových domů v sousední ulici.

Obdobné konstrukční i materiálové řešení. Řadový vnitřní bytový panelový dům, devět nadzemních podlaží.

Střecha plochá. Okna plastová. Předpokládáme standardní vybavení.

Byt o velikosti 2+1 se nachází v 6 nadzemním podlaží.

Dle informací z katastru nemovitostí je spoluvlastnický podíl na společných částech domu ve výši 40,45. Z tohoto podílu je odvozena započitatelná plocha 42,00 m².

Prodáno za částku **64 198,- Kč/m²**.

V-2086/2023-702, zápis v katastru nemovitostí ke dni 28.2.2023.



V únoru 2023 byla prodána bytová jednotka č.1095/2 nacházející se v bytovém domě č.p. 1095 na ulici Teyschlova č.o. 36 ve městě Brně, městská část Bystrc.

Jedná se o obdobnou výstavbu bytových domů v sousední ulici.

Obdobné konstrukční i materiálové řešení. Stejně stáří. Řadový vnitřní bytový panelový dům, devět nadzemních podlaží.

Střecha plochá. Okna plastová. Předpokládáme standardní

vybavení. Dům po revitalizaci. Byt o velikosti 1+1 se nachází ve 2

nadzemním podlaží. Dle informací z katastru nemovitostí je spoluvlastnický podíl na společných částech domu ve výši 40,3. Z tohoto podílu je odvozena započitatelná plocha 41,85 m².

Prodáno za částku **70 000,- Kč/m²**.

V-1489/2023-702, zápis v katastru nemovitostí ke dni 17.2.2023.



Oceňovaný byt

Oceňovaná jednotka č. 835/7 o velikosti 1+1 má užitnou plochu celkem **30,97 m²** plus sklepní koje 2,40 m² plus balkon 2,70 m². Celková plocha jednotky je **36,07 m²**.

Započitatelná plocha (balkon a sklepní koje se uvažují poloviční výměrou) je **33,52 m²**.

Lze konstatovat, že na podzim loňského roku se růst cen zastavil a nyní (o konce loňského roku) lze zaznamenat i pokles cen. Jde především o nemovitosti na sekundárním trhu. Tento pokles se týká především bytových jednotek ve starších panelových domech v původním technickém stavu. Z výše uvedeného srovnání je pokles cen patrný.

Na základě výše uvedeného odvozují jednotkovou cenu pro výpočet porovnávací hodnoty ve výši **86 000,- Kč/m²**.

Započitatelná plocha **33,52 m² x 86 000,- Kč/m²** **= 2 882 720,- Kč**

Cena bytové jednotky zjištěná porovnávacím způsobem je 2 900 000,- Kč

Pro stanovení ceny obvyklé nelze cenu odvozovat z nabídek realitních kanceláří.

Pouze pro potvrzení stanovené ceny obvyklé porovnáním skutečně realizovaných cen zde uvádím nabídky realitních kanceláří, kde je nabízeno k prodeji několik srovnatelných bytových jednotek o velikosti 1+1 se srovnatelnou výměrou.

Byt 1+1 na ulici Vondrákova, výměra 34 m² za 2 950 000,- Kč.

Byt 1+1 na ulici Laštůvkova, výměra 37 m² za 3 800 000,- Kč. Výrazně lepší technický stav.

Byt 1+1 na ulici Vondrákova, výměra 38 m² za 3 100 000,- Kč. Mírně lepší technický stav.

Byt 1+1 na ulici Foltýnova, výměra 40 m² za 3 200 000,- Kč.

5. Odůvodnění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 835/7 o velikosti 1+1 má užitnou plochu celkem **30,97 m²** plus sklepní koje 1,40 m² plus balkon 2,70 m².
Celková plocha jednotky je **36,07 m²**.

Jednotka se nachází ve standardním panelovém bytovém domě.

Dům je po revitalizaci, technický stav jednotky odpovídá jejímu stáří. Vybavení standardní, ale morálně zastaralé.

Koupelnové jádro umakartové, bez rekonstrukce. Rozvody instalací původní.

Lze konstatovat, že ceny bytových jednotek byly na jaře loňského roku na svém vrcholu.

Dva roky před tím meziročně výrazně rostly. V létě loňského roku začaly výrazněji růst úrokové sazby, čímž se financování bydlené pomocí hypotéčních úvěrů stává obtížněji dostupné. Vlivem bojů na východě Evropy a rostoucími cenami energií je nyní trh s rezidenčními nemovitostmi v útlumu.

Dá se konstatovat, že na podzim loňského roku se růst cen zastavil a nyní (o konce loňského roku) lze zaznamenat i pokles cen. Jde především o nemovitosti na sekundárním trhu. Tento pokles se týká především bytových jednotek ve starších panelových domech v původním technickém stavu.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu :

1 789 630,- Kč

slovy: jedenmilionsedmsetosmdesátdevěttisícšestsettřicet Kč

Cena bytové jednotky zjištěná porovnávacím způsobem je

2 900 000,- Kč

6. Závěr, citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zjištění **ceny obvyklé bytové jednotky č. 835/7**, která se nachází ve městě Brně, katastrální území Bystře.

Na základě porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných věcí nemovitých stanovuji **cenu obvyklou jednotky č. 835/7** zapsanou na listu vlastnictví č. 8487 pro katastrální území Bystře ve výši:

2 900 000,00 Kč

slovy: dvamilionydevětsettisíc Kč



V Brně, dne 15.04.2023

Ing. Josef Pavlovský

Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem **019064/2023** znaleckého deníku.



V Brně, dne 15.04.2023

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- kopie výpisu z katastru nemovitostí bytová jednotka
- katastrální mapa
- fotodokumentace
- mapa okolí nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2023 10:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystec

List vlastnictví: 8487

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Typ jednotky

Podíl na společných částech domu a pozemku

835/7

byt

byt.z.

2970/292105

Vymezeno v:

Budova

Bystec, č.p. 835, 836, 837, byt.dům, LV 8486
na parcele

5910, LV 8486

5911, LV 8486

5912, LV 8486

Parcela

5910

zastavěná plocha a nádvoří

265m2

5911

zastavěná plocha a nádvoří

257m2

5912

zastavěná plocha a nádvoří

243m2

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:7008/1999

Z-307008/1999-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:166/2000

Z-300166/2000-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 25.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2007.

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

V-17172/2007-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2023 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystřec

List vlastnictví: 8487

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.03.2023 11:06:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

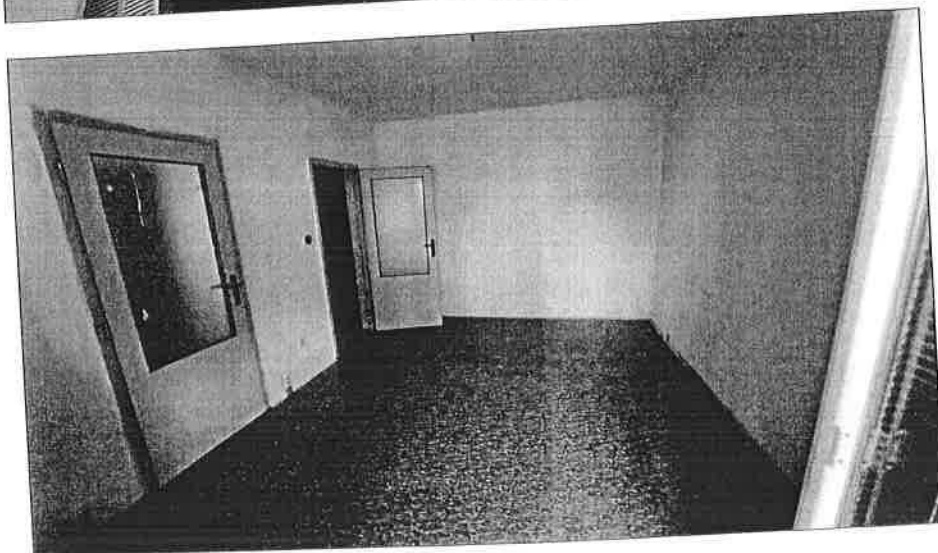
Řízení PÚ:

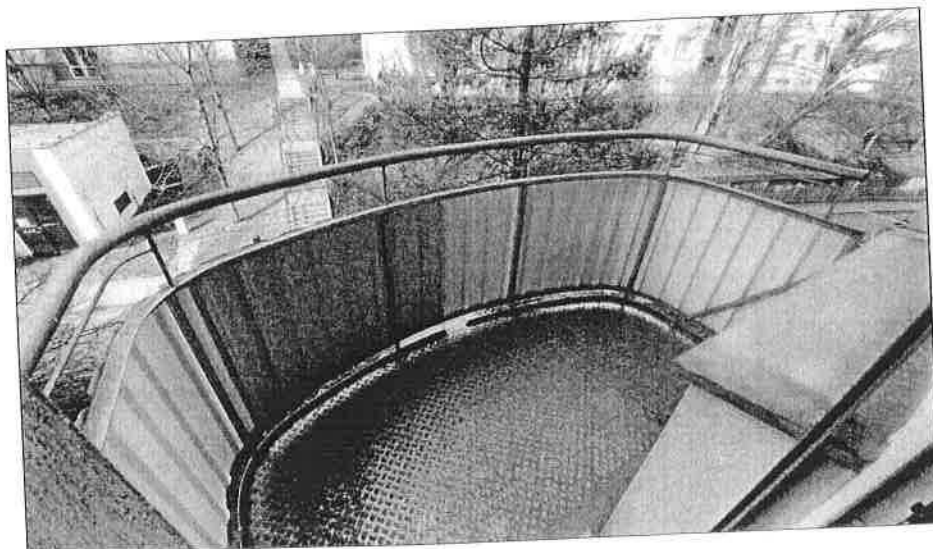
Upozornění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Katastrální mapa



fotodokumentace





Mapa s vyznačením polohy nemovitosti

