

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1118-143/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 2278/4 zapsaná na listu vlastnictví č. 4910, vymezená v budově Žabovřesky, č.p. 2276, 2277, 2278, zapsané na LV č. 4274, stojící na parcele č. 2710, 2711 a 2712, zapsané na LV č. 4274. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6893/472724** na společných částech bytového domu č.p. 2276, 2277, 2278, zapsaného na LV č. 4274 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6893/472724** na parcele č. 2710 o výměře 337 m², parcele č. 2711 o výměře 307 m² a parcele č. 2712 o výměře 306 m², vše vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 4274. To vše v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	6 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.9.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 15.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Bytové jednotky č. 2278/4 zapsané na listu vlastnictví č. 4910, vymezené v budově Žabovřesky, č.p. 2276, 2277, 2278, zapsané na LV č. 4274, stojící na parcele č. 2710, 2711 a 2712, zapsané na LV č. 4274. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6893/472724 na společných částech bytového domu č.p. 2276, 2277, 2278, zapsaného na LV č. 4274 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6893/472724 na parcele č. 2710 o výměře 337 m², parcele č. 2711 o výměře 307 m² a parcele č. 2712 o výměře 306 m², vše vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 4274. To vše v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako jeden z podkladů pro dražební jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 14.9.2021 od 16:30 - 17:15.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úrad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úrady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze INEM.cz a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Žabovřesky
Adresa nemovité věci: Šumavská 2278/34, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Zdeněk Maslo, Šumavská 2278/34, 602 00 Brno, LV: 4910, podíl 1 / 1

Číslo jednotky 2278/4

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 2276, 2277, 2278

Katastrální území: Žabovřesky [610470]

Číslo LV: 4910

Podíl na

společných částech: 6893/472724

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Dokumentace a skutečnost

Pro určení ceny obvyklé bylo vycházeno z dostupných informací získaných při prohlídce, z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků BD, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Brno je statutární město, počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice s úplnou

občanskou vybaveností. Je centrem soudní moci ČR, je sídlem Ústavního soudu, Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství. Město je významným střediskem vysokého školství s 34 fakultami čtrnácti univerzit a dalších vysokých škol, sportu a kultury.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2713/6 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200
Brno

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka 2278/4 o velikosti 2+1 se nachází v 1.NP bytového domu č.p. 2276, 2277, 2278 a sestává se z předsíně, WC, spíže, koupelny, kuchyně a dvou pokojů, k dispozici sklep v 1.PP. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do BJ. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení BJ. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně zděné, cihelné, vodorovné nosné konstrukce pravděpodobně tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je valbová, krytina je z pálených tašek, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je železobetonové prefabrikované (Teraco), okna jsou plastová zajištěna mřížemi, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy nezateplené, s původní úpravou (škrábaný břizolit). V bytovém domě je k dispozici výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení BJ je pravděpodobně ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří pravděpodobně vnitřní dveře, vana a záchod, kuchyňská linka, sporák, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu pravděpodobně opatřeny dřevěnými vlasy event. dlažbou či lam. plovoucí. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca z počátku 60.let 20. stol. je tedy cca 60 let starý, bytový dům prošel částečnou revitalizací. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna, výtah) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Bytová jednotka pravděpodobně užívána vlastníkem k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: BJ v 1. NP, centrum města.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Maslo Zdeněk

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1. BJ č. 2278/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. BJ č. 2278/4

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. BJ č. 2278/4

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	BJ č. 2278/4
Adresa předmětu ocenění:	Šumavská 2278/34 602 00 Brno
LV:	4910
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Žabovřesky
Počet obyvatel:	381 346
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	5 956,00 Kč/m²

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. a č. 488/2020 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: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

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: 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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. BJ č. 2278/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
BJ č. 2278/4:	64,33 *	1,00 =	64,33 m ²
sklep 1:	4,6 *	0,10 =	0,46 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>64,79 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 9 630,-
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9390

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	25 152,81
Plná cena: 64,79 m ² * 25 152,81 Kč/m ²	=	1 629 650,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 120 = 50,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,8 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,492
=	801 788,08 Kč
*	1,071
=	858 715,03 Kč

BJ č. 2278/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **858 715,03 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Podíl na pozemcích

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,050 = 1,071$

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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek		
§ 4 odst. 1	5 956,-	1,071
		6 378,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2710	337	6 378,88	2 149 682,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2711	307	6 378,88	1 958 316,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2712	306	6 378,88	1 951 937,28

Stavební pozemky - celkem	950	6 059 936,-
Podíl na pozemcích - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	6 059 936,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	6 893 / 472 724

Podíl na pozemcích - zjištěná cena celkem = **88 362,64 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Podíl na pozemcích = 88 362,64 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **88 362,64 Kč**

BJ č. 2278/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **858 715,03 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 88 362,64 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 893 / 472 724

Hodnota spoluvlastnického podílu: 88 362,64 Kč * 6 893 / 472 724 + 1 288,46

BJ č. 2278/4 - zjištěná cena = **860 003,49 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 2278/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

BJ č. 2278/4: 64,33 * 1,00 = 64,33 m²

sklep 1: 4,6 * 0,10 = 0,46 m²

Započítaná podlahová plocha bytu: **64,79 m²**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	25 152,81
Plná cena: 64,79 m ² * 25 152,81 Kč/m ²	=	1 629 650,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 120 = 50,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,8 \% / 100)$

* 0,492

BJ č. 2278/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **801 788,08 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 6 893 / 472 724

BJ č. 2278/4 - zjištěná cena = **801 788,08 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 2278/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	64,79 m ²
Zastavěná plocha:	64,79 m ²
Plocha pozemku:	950,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Šumavská, Brno, okres Brno-město			
Popis:	BJ v OV 3+kk (70 m ² + dva sklepy, celkem 82m ²). Byt je umístěn v rekonstruovaném cihlovém domě s výtahem ve 4. patře z celkových 5-ti pater. Byt 3+kk disponuje dvěma samostatnými ložnicemi a obývacím prostorem spojeným s prostornou kuchyní. Pokoje jsou neprůchozí a dobře prosvětleny díky novým francouzským oknům. Byt je vybaven alarmem a požární signalizací, po rekonstrukci vnitřních rozvodů elektroinstalace, sdělovacích rozvodů, rozvodů vody a odpadů. Součástí bytu je i komora pro umístění pračky a 2 prostorné sklepy s přístupem denního světla. Byt se prodává s kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, vestavnými skříněmi na chodbě a s velkou skříní v ložnici. Bytový dům se nachází v žádané lokalitě poblíž centra města.			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		0,95		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobná výměra, vyšší podlaží.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 800 000	70,00	97 143	0,95	92 286



Zdroj: INEM.cz

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Šumavská, Brno, okres Brno-město			
Popis:	3+kk na ulici Šumavská. Výměra bytu je 56 m ² plus 2 sklepy o výměře 4,5 a 5,5			

m2. Bytová jednotka prošla rozsáhlou rekonstrukcí včetně rozvodů elektřiny, vody a odpadů. Součástí prodeje je i nová kuchyňská linka včetně nových spotřebičů. Byt je situován do vnitrobloku a má plastová okna. Výhodou je samostatná koupelna, WC a oddělený prostor, který lze využít pro pračku a sušičku. V bytovém domě je výtah.

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Obdobná výměra, lokalita.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 390 000	56,00	114 107	1,00	114 107

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Šumavská, Brno, okres Brno-město

Popis: 3+kk o vel. 75 m² (plus dva sklepy o vel. 4,5 a 5,8 m²) v 1. zvýšeném NP bytového domu v Šumavské ulici v Brně. Byt je vybaven čtyři roky starou kuchyňskou linkou Oresi a stejně starými, kvalitními elektrospotřebiči včetně myčky či pračky. Při rekonstrukci majitelé v kuchyni měnili elektrické rozvody za měděné, v bytě je rozvedený zabezpečovací systém. Velikosti pokojů jsou 17,98, 15,37 a 14,43 m². Zděný dům se nachází v blízkosti MHD se skvělou dostupností do centra města, školy, školky a dalších důležitých institucí. Přibližně před pěti lety v něm byly vyměněny odpady, opravena střecha, zatepleny stropy od sklepů a nový je i výtah.

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: BJ po celkové rekonstrukce, 1.NP.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 550 000	75,00	87 333	0,95	82 966

Minimální jednotková porovnávací cena	82 966 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	96 453 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	114 107 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	96 453 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	64,79 m ²

Výsledná porovnávací hodnota

6 249 190 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 2278/4

860 003,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

860 003,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

860 000,- Kč

slovy: Osmsetšedesáttisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

860 000 Kč

slovy: Osmsetšedesáttisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 2278/4

801 788,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 2278/4

6 249 189,90 Kč

Porovnávací hodnota

6 249 190 Kč

Věcná hodnota

801 788 Kč

Silné stránky

+ občanská vybavenost v místě

+ vyhledávaná lokalita

Slabé stránky

- 1. NP, okna těsně nad terénem

- nezateplený BD

Obvyklá cena

6 300 000 Kč

slovy: Šestmilionůtřistatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Bytové jednotky č. 2278/4 zapsané na listu vlastnictví č. 4910, vymezené v budově Žabovřesky, č.p. 2276, 2277, 2278, zapsané na LV č. 4274, stojící na parcele č. 2710, 2711 a 2712, zapsané na LV č. 4274. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6893/472724 na společných částech bytového domu č.p. 2276, 2277, 2278, zapsaného na LV č. 4274 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6893/472724 na parcele č. 2710 o výměře 337 m², parcele č. 2711 o výměře 307 m² a parcele č. 2712 o výměře 306 m², vše vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 4274. To vše v k.ú. Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

6 300 000 Kč

slovy: Šestmilionůtřistatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1118-143/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 15.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

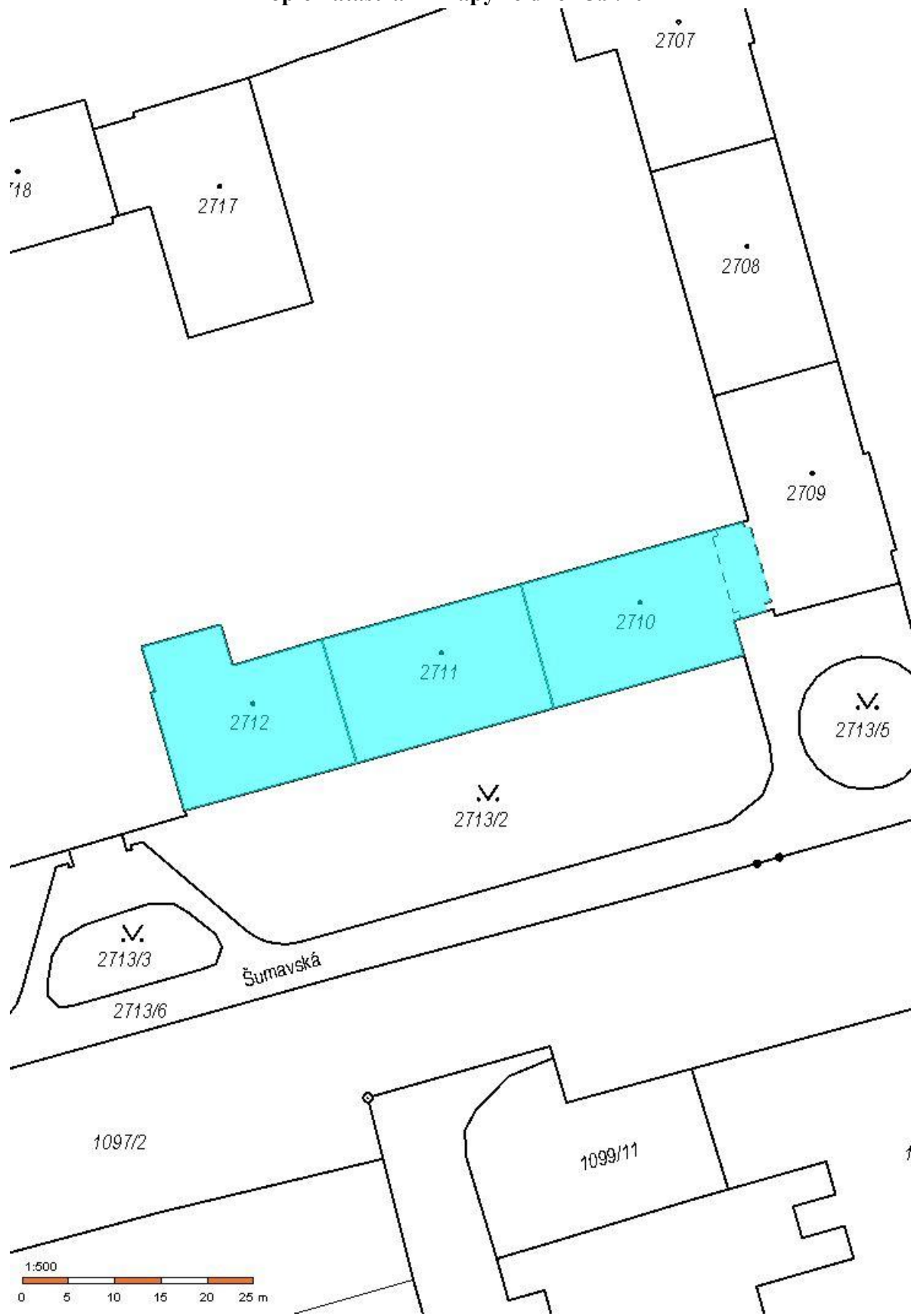
ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

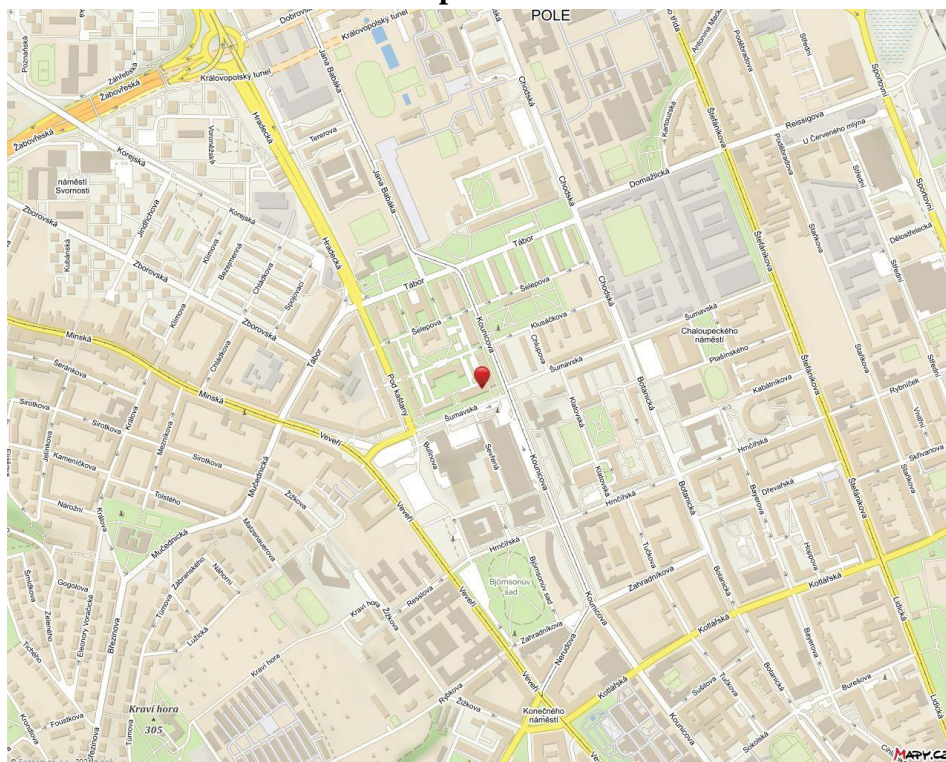
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	4

Kopie katastrální mapy ze dne 15.9.2021

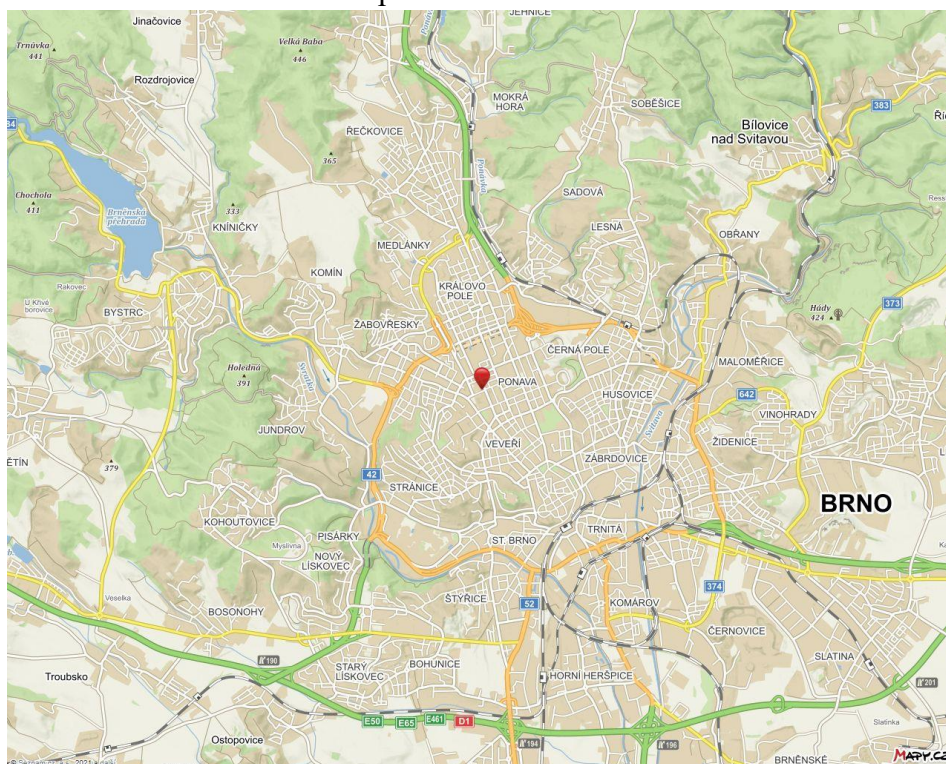


Pozemek p.č. 2710 v k.ú. č. 610470

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2710 v k.ú. č. 610470



Pozemek p.č. 2710 v k.ú. č. 610470







