

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017002/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 588/101 zapsané na LV č. 7315 v bytovém domě č.p. 588, včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 285/12292 na pozemku p.č. 765 - zastavěná plocha a nádvoří a společných částech bytového domu č.p. 588 zapsaného na LV č. 7191 vše pro k.ú. Staré Brno a obec Brno vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA

3 300 000 Kč

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.3.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 588/101 zapsané na LV č. 7315 v bytovém domě č.p. 588 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 285/12292 na pozemcích p. č. 765 - zastavěná plocha a nádvoří a společných částech bytového domu č.p. 588 zapsaného na LV č. 7191 vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce majitele paní Evy Vágnerové.

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, z databází znalce 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://nahlizendidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jiho.moravskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 5.3.2024 v 10:00 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce majitele Evy Vagnerové, která umožnila provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Staré Brno
Adresa nemovité věci: Výstavní 588/4, 603 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Šebela, Křídlovická 981/23, 603 00 Brno, LV: 4549, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření bylo provedeno dne 5.3.2024 v 10:00 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce majitele paní Evy Vagnerové, která umožnila vnitřní prohlídku bytu. Při místním šetření bylo provedeno přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.

Místopis

Brno je statutární město, počtem obyvatel a rozlohou se jedná o druhé největší město v České republice a největší město na Moravě. Brno je sídlem Jihomoravského kraje. Město je významným administrativním střediskem, sídlí zde státní orgány s celostátní kontrolní působností, je zde centrum soudní moci a vysokého školství. Obec je obsluhována několika dálnicemi - E50, E461, E65, železniční tratí s vlakovým nádražím a mezinárodním letištěm v Tuřanech. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost. Počet obyvatel je cca 380.000, v jeho metropolitní oblasti žije asi 700 tis. obyvatel.

Bytový dům č.p. 588 s oceňovanou jednotkou se nachází v docházkové vzdálenosti jihozápadně od centra ve Výstavní ulici, v městské části Staré Brno. Příjezd k objektu je možný zpevněnými místními komunikacemi ve vlastnictví Statutárního města Brna. Na této komunikaci je také možnost parkování. Lokalita je územním plánem obce určena ke smíšené funkci, což je v souladu se stávajícím využitím.

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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

791/1 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen bytovým domem č.p. 588 na parcele p.č. 765 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Staré Brno. Součástí vlastnictví bytové jednotky je spoluvlastnictví na společných částech domu a výše uvedeného pozemku. Objekt stojí na lichoběžníkovém půdoryse, jedná se o vnitřní řadový dům. Stavba má celkem 6 nadzemních podlaží, plochou střechu a 1 podzemní podlaží. V domě je výtah a 1 sekce (1 vstup). Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (v bytové jednotce není plynová přípojka). Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven cca v r. 1980. Stavba byla rekonstruována v r. 2017. Ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení. Objekt je v dobrém a udržovaném stavu. V okolí bytového domu je veškerá občanská vybavenost včetně zastávek v dopravního uzlu Mendlovo náměstí.

Bytová jednotka č. 588/101 o dispozici 1+kk se nachází v 1.NP. Je orientována na sever směrem k ul. Hlinky. V bytě je plně vybavený kuchyňský kout s vestavnou lednicí, elektrickou a mikrovlnou troubou, sklokeramickou varnou deskou a dřezem. Koupelna se sprchovým koutem je spojena s WC. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě je plynová přípojka, do bytu však přivedena není. Bytová jednotka disponuje lodžii. Byt není pronajímán, rok je neobýván. Technický stav je udržovaný a průměrný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 588/101

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Bytová jednotka č. 588/101

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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 vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 588/101

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	28,97 m ²
Plocha pozemku:	1,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt v obci Brno
Lokalita:	ul. Veslařská, část obce Brno - Pisárky, obec Brno
Popis:	Bydlení dispozičně řešené jako 1+kk. Byt se nachází na ulici Veslařská v 2.NP domu s výtahem. Koupelna se sprchovým koutem a pračkou, pokoj s kuchyňským koutem a balkón. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost a možná uvítáte i blízkou cyklostezku kolem řeky, nedalekou přehradu, MHD a příjemné prostředí. K bytu dále náleží sklep a na cyklisty tu čeká kolárna. Na katastru nemovitostí zapsáno jako jiný nebytový prostor a zkolaudováno jako apartmán pro účely bydlení z důvodu orientace do silnice. Trvalé bydliště je zde možné. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 30,00 m ² + 0,5*3,00 m ² balkon + 0,5*3,00 m ² sklep = 33,00 m ²
Podlaží:	3.
Dispozice:	1+kk
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	1,00 m ²
Obestavěný prostor:	1,00 m ³
Užitná plocha:	33,00 m ²
Zastavěná plocha:	1,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,03
K3 Poloha - mírně horší	1,02
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nebytový prostor	0,95

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 08.03.2024	33,00	130 000	0,90	117 000

Název: Byt v obci Brno**Lokalita:** ul. Bohunická, část obce Horní Heršpice, obec Brno

Popis: Jednotka č. 3.12 o dispozici 1+kk s výměrou 34,5 m² se nachází ve 4.NP novostavby Nadstandardně vysoké stropy – světlá výška 305 cm, která společně s výškou dveří 210 cm výrazně zvětšuje prostor. Industriální styl - přiznané betonové stropy a pilíře – trend současné doby, vyhledávaný ve všech oblastech života. Okna s izolačními trojskly a venkovními žaluziemi pro maximální odhlučnění a zastínění. Centrální rekuperace pro stálou cirkulaci čerstvého vzduchu, pro letní měsíce s chlazeným vzduchem. Kvalitní moderní standardy – vinylové podlahy, čistý design dlažby a obkladů, sanita v minimalistickém stylu. Dostatek parkovacích míst s možností pronájmu pro zajištění stálého místa, možnost odkupu. Výborná dopravní dostupnost centra města a ještě rychlejší napojení na dálniční síť.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 34,50 m²**Podlaží:** 4.**Dispozice:** 1+kk**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1,00 m²**Obestavěný prostor:** 1,00 m³**Užitná plocha:** 34,50 m²**Zastavěná plocha:** 1,00 m²**Zastavěné plochy podlaží:** 1,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - mírně horší	1,02
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - mírně horší poloha	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.jiho.moravskereality.cz

Z

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 896 169	34,50	112 932	0,96	108 415

Název: Byt v obci Brno

Lokalita: ul. Nachová, část obce Brno - Řečkovice, obec Brno

Popis: Prodej prostorného a světlého bytu s dispozicí 1+kk o celkové ploše místností 19,44 m² + předsíň 3,69 m² + koupelna s WC o celkové ploše 3,53 m². Obývací pokoj s velkým oknem na JZ, balkonovými dveřmi na zahrádku 20 m². Byt je orientovaný do klidné ulice, s minimálním provozem. Dům i byt je ve výborném technickém stavu, jedná se prakticky o novostavbu. Byt má na patře ještě komoru (šatnu 1,90 m²). Energetická náročnost budovy je „B“ - velmi úsporná. Byt je umístěný ve zvýšeném přízemí, od chodníku ohraničen zdí a plůtkem. Byt i dům má bezbariérový přístup, obvodové stěny jsou zděné, stropní konstrukce jsou železobetonové, okna plastová se žaluziemi, vnitřní dveře jsou dřevěné, foliované, plné nebo prosklené s obložkovou zárubní, podlahy plovoucí nebo dlažba. Topení je elektrické. Předností bytu se zahrádkou je bezbariérový přístup, klidná lokalita, okolní zeleň, výborná dopravní dostupnost do centra. Lokalita Řečkovic a Medlánek je dobře dostupná MHD- tramvaj č.1 a autobus č. 41 a 72. Občanská vybavenost v místě, MŠ, ZŠ, Gymnázium, supermarket BILLA cca 500m a Globus cca 1,5 km. V těsné blízkosti domu se nachází krásná příroda, medlánecký rybníček, posilovna v přírodě a hřiště na basketbal a volejbal, skvělé příležitosti pro projížďky na kole či procházky v přírodě. K dispozici jsou i místní restaurace, kavárna, posilovna, potraviny a další služby včetně nedalekého krytého bazénu se saunou.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 26,66 m² + 0,5 * 1,90 m² šatna mimo byt = 27,61m²

Podlaží: 3.

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 27,61 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.03.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 690 000	27,61	133 647	0,95	126 965

Název: Byt v obci Brno

Lokalita: ul. Spolková, část obce Brno - Zábrdovice, obec Brno

Popis: Slunný byt po kompletní rekonstrukci 1+kk v Brně na ulici Spolková. Byt se nachází ve 4.patře a jeho celková plocha je 40 m². Byt je tvořen prostorným pokojem, který má dvoje francouzská okna se žaluziemi, kuchyní, která je velmi šikovně řešena, chodbou a koupelnou, která je společně s toaletou. Koupelna je vybavena vanou. V chodbě je prostorná skříň o délce 3 metry s botníkem.

V bytě jsou nové podlahy, nová plastová okna a nová elektřina. K bytu náleží prostorný balkon o velikosti 5 m². Z balkonu je výhled do klidného vnitrobloku a také na Petrov. Balkon lze v létě využít i ke grilování a to díky jeho štedré velikosti. Dům, ve kterém se byt nachází prošel celkovou rekonstrukcí. Dům má novou fasádu, novou střechu a jsou zde nové výtahy.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 35 m² + 0,5 * 5,00 m² balkon = 37,50 m²

Podlaží: 4.

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 37,50 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,95

K2 Velikosti objektu - větší 1,05

K3 Poloha - horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelná 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.03.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 750 000	37,50	100 000	1,05	105 000

Minimální jednotková porovnávací cena	105 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	114 345 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	126 965 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 114 345 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 28,97 m²

Výsledná porovnávací hodnota 3 312 575 Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Bytová jednotka č. 588/101

Věcná hodnota dle THU

Celý areál je tvořen bytovým domem č.p. 588 na parcele p.č. 765 - zastavěná plocha a nádvoří. Součástí vlastnictví bytové jednotky je spoluvlastnictví na společných částech domu a pozemku. Objekt stojí na lichoběžníkovém půdoryse, jedná se o řadový dům. Stavba má celkem 6 nadzemních podlaží, plochou střechu a 1 podzemní podlaží. V domě je výtah a 1 sekce (1vstup). Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí (v bytové jednotce není plynová přípojka) Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven cca v r. 1980 Stavba byla rekonstruována v r. 2017. Ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení. Objekt je v dobrém a udržovaném stavu. V okolí bytového domu je veškerá občanská vybavenost včetně zastávek v dopravního uzlu Mendlovo náměstí.

Bytová jednotka č. 588/101 o dispozici 1+kk se nachází v 1.NP. Je orientována na sever směrem k ul. Hlinky. V bytě je plně vybavený kuchyňský kout s vestavnou lednicí, elektrickou a mikrovlnou troubou, sklokeramickou varnou deskou a dřezem. Koupelna se sprchovým koutem je spojena s wc. TUV a vytápění je ústřední dálkové, v domě je plynová přípojka, do bytu však přivedena není. Bytová jednotka disponuje lodžii. Byt není pronajímán, rok je neobýván. Technický stav je udržovaný a průměrný.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	4,95 m ²	1,00	4,95 m ²
koupelna s wc	Obytné prostory	3,54 m ²	1,00	3,54 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	Obytné prostory	19,25 m ²	1,00	19,25 m ²
lodžie	Obytné prostory	2,46 m ²	0,50	1,23 m ²
Celková podlahová plocha		30,20 m²		28,97 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděná
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střeš	asfaltový pás
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné, obložkové zárubně
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem
14. Povrchy podlah	vinyl, keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední, dálkové, deskové radiatory
16. Elektroinstalace	světelná 220V, pojistkové automaty
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí, studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí

20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	ústřední, dálkové
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka se dřezem
23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna, 1x WC
24. Výtahy	1x osobní,
25. Ostatní	odvětrání, zvonek a poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	zděné jádro

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	28,97 m ²
Reprodukční cena	869 100 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	46 931	46 931	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	158 176	158 176	18,27
3. Stropy	8,40	73 004	73 004	8,43
4. Krov, střecha	4,90	42 586	42 586	4,92
5. Krytiny střech	2,30	19 989	19 989	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	6 084	6 084	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	49 539	49 539	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	25 204	25 204	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	11 298	11 298	1,31
10. Schody	2,90	25 204	25 204	2,91
11. Dveře	3,30	28 680	28 680	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	46 062	46 062	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	26 073	26 073	3,01
15. Vytápění	4,80	41 717	41 717	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	44 324	44 324	5,12
17. Bleskosvod	0,40	3 476	3 476	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	27 811	27 811	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	26 942	26 942	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	3 476	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	19 120	19 120	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	16 513	16 513	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	33 895	33 895	3,92
24. Výtahy	1,30	11 298	11 298	1,31
25. Ostatní	5,70	49 539	49 539	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	32 157	32 157	3,71

Upravená reprodukční cena		865 624 Kč
Podlahová plocha		28,97 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	29 880 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	28,97
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	29 880
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	865 624
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	66
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	519 374

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Brno a okolí pohybuje v rozmezí 12 000,- až 18 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již výrazně omezena..

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 15 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	765	354	15 000,00		5 310 000
Vlastnický podíl			*	285 / 12 292	
Celková výměra pozemků		354	Hodnota pozemků celkem		123 117

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 588/101 3 312 575,- Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Bytová jednotka č. 588/101 519 374,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 123 117,- Kč

Porovnávací hodnota	3 312 575 Kč
Věcná hodnota	642 491 Kč
z toho hodnota pozemku	123 117 Kč

Tržní hodnota

3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytristatisíc Kč

Silné stránky

- + stavba v dobrém technickém stavu po rekonstrukci
- + dobrá dostupnost do centra

Slabé stránky

- chybí sklep

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných jednotek v obci Brno a okolí. O obdobné jednotky je v místě mírně zvýšený zájem. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před bytovým domem na příjezdové komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3 300 000,- Kč.

Tržní hodnota

3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytristatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k oceňované nemovitosti z důvodu nemožnosti porovnávat zcela totožné nemovitosti. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny, zde tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7315	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Mapa části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 6.3.2024	1
Fotodokumentace ze dne 5.3.2024	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7315

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 18:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 7315

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
588/101	byt			obč.z.	285/12292
Vymezeno v:					
	Parcela	765	zastavěná plocha a nádvoří		354m2
Součástí je stavba: Staré Brno, č.p. 588, byt.dům, LV 7191					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

existující i budoucí pohledávky do výše 4.800.000,- Kč vzniklé do 20.03.2055

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 588/101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/1 ze dne
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:15:51. Zápis proveden
dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6399/2020-702

Pořadí k 15.04.2020 09:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/1 ze dne
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:15:51. Zápis
proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6399/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1231100701/1 ze dne
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 09:15:51. Zápis
proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-6399/2020-702

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

LV č.7315

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7315

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 18:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 7315

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300
Brno, RC/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 621/23-37 k 81 EXE-
184/2023 19 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023
19:06:35. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Praha
Z-7891/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 588/101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-621/2023 -41 Exekutorský
úřad Praha 9 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023
19:06:32. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-2739/2023-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 220 EX-621/2023 -
41 ze dne 27.02.2023. Právní moc ke dni 12.04.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 14.04.2023 19:05:36. Zápis proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac.
Brno-město

Z-4678/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vitězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300
Brno, RC/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 229/23-9 k 74 EXE-
377/2023 15 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023
20:02:04. Zápis proveden dne 15.03.2023; uloženo na prac. Praha
Z-10322/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 588/101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 148 EX-229/2023 -12 Exekutorský
úřad Praha 6 ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023
20:02:47. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-3294/2023-702

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300
Brno, RC/IČO [REDACTED]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

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

strana 2

LV č.7315

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7315

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 18:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610089 Staré Brno List vlastnictví: 7315
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300
Brno, RČ/IČO [redacted]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2020 08:03:29.
Zápis proveden dne 21.05.2020.

Pro: Šebela Petr, Křídlovická 981/23, Staré Brno, 60300 Brno

V-7271/2020-702

RČ/IČO [redacted]

F 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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.01.2024 18:45:30

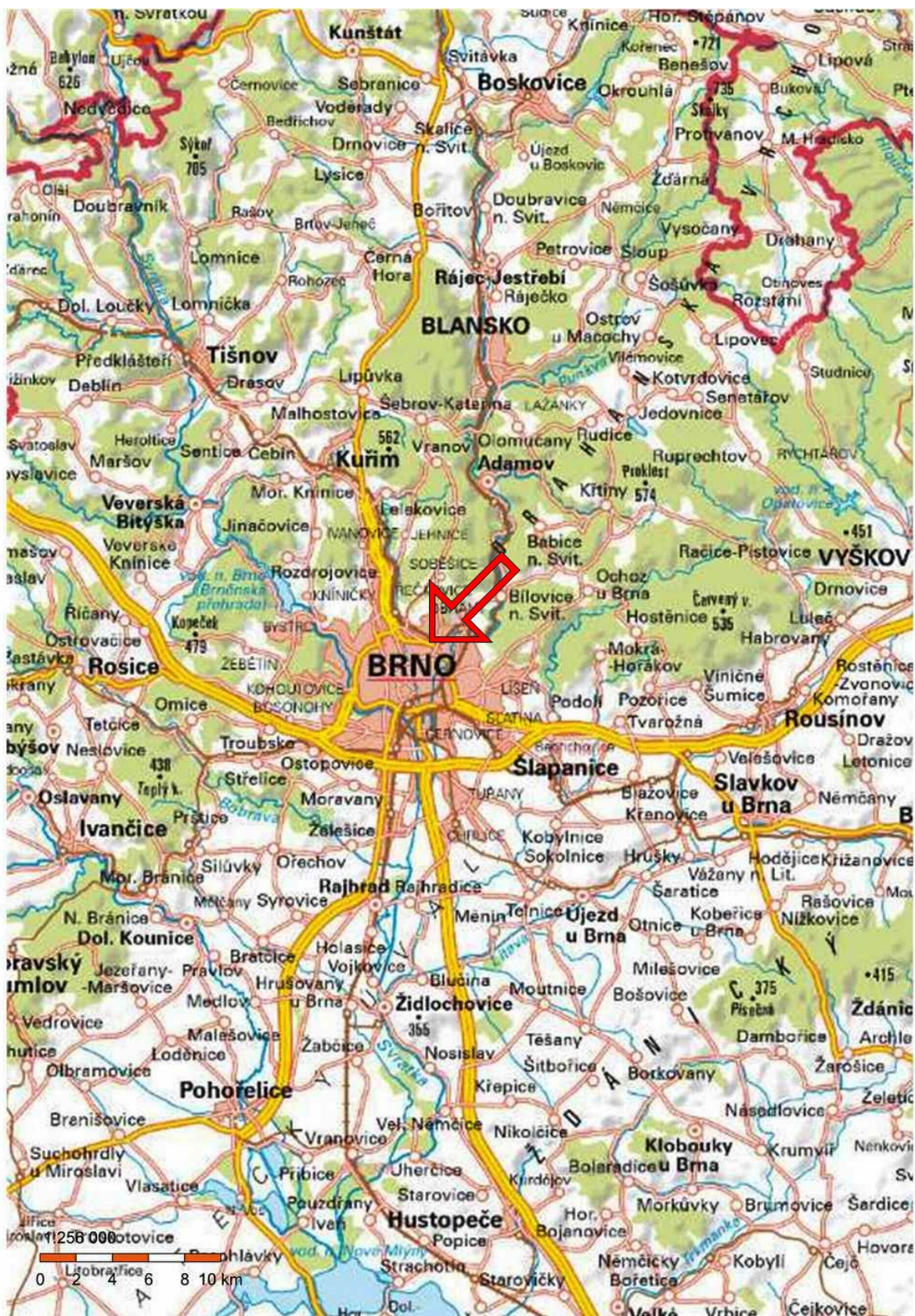
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

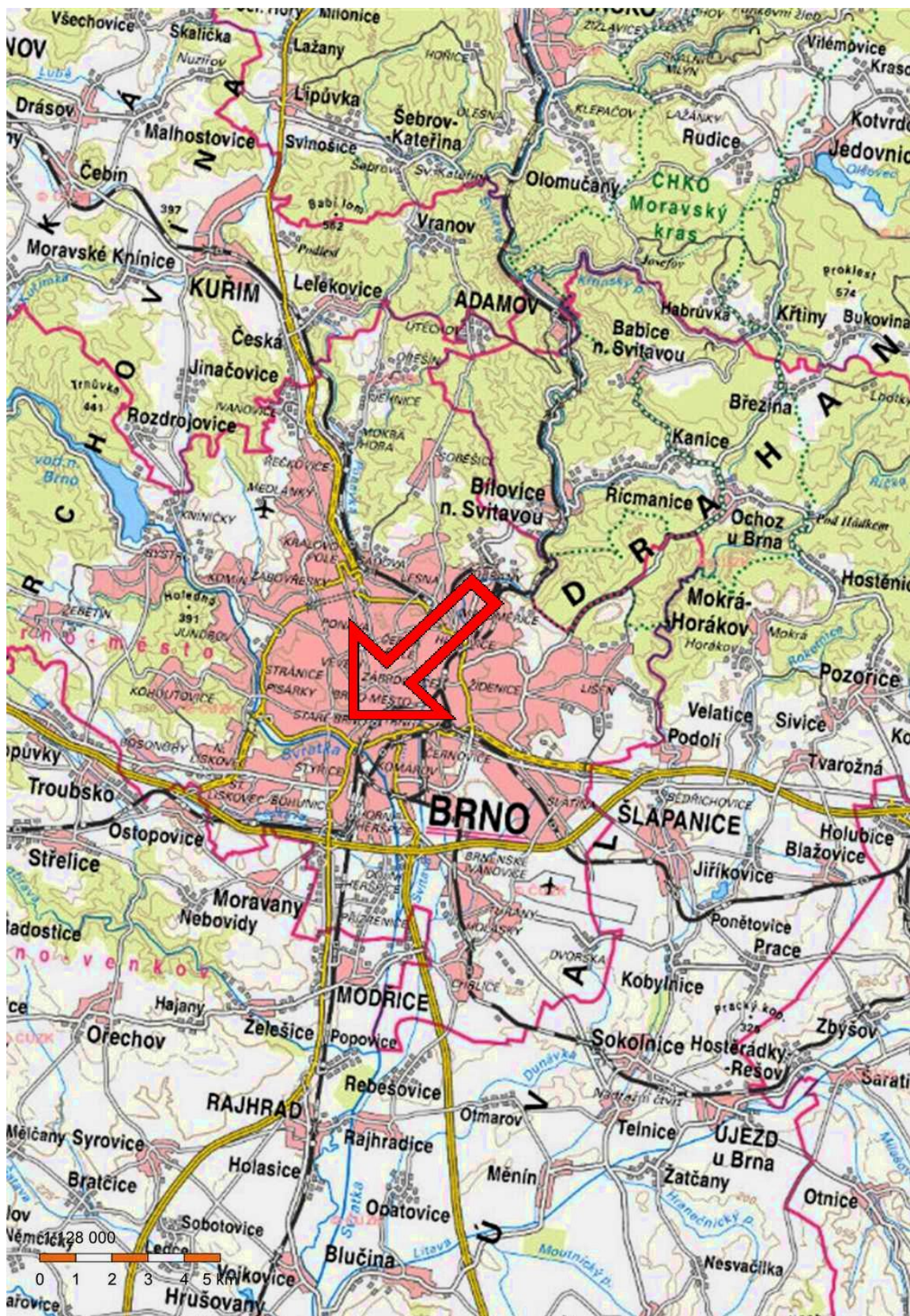
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 3

LV č.7315



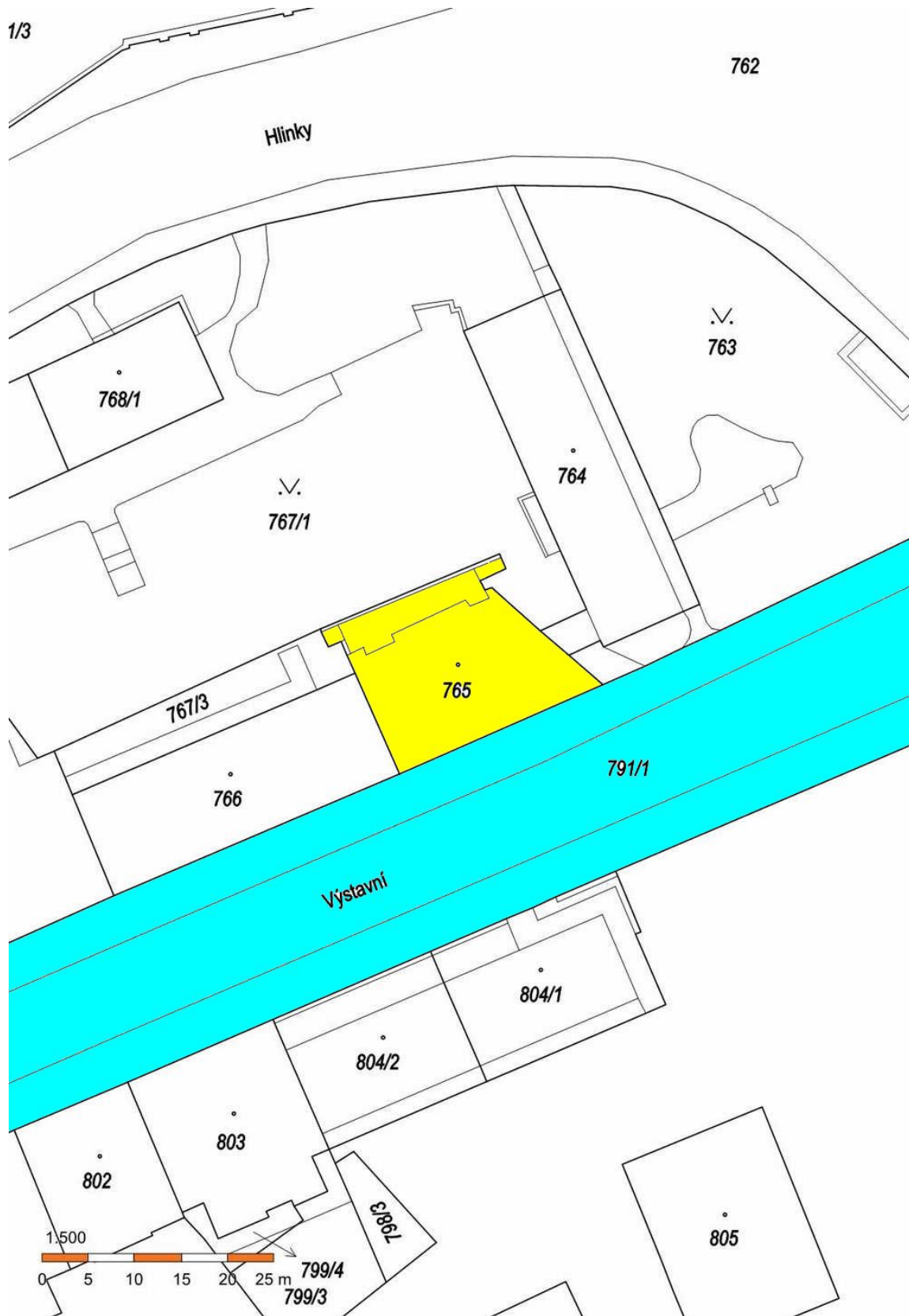
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



žlutě očeňované parcely, modře příjezdová cesta

Fotodokumentace ze dne 5.3.2024



obývací pokoj s kuchyňským koutem



obývací pokoj s kuchyňským koutem



obývací pokoj s kuchyňským koutem



kuchyňská linka

Fotodokumentace ze dne 5.3.2024



koupelna



předsíň



lodžie

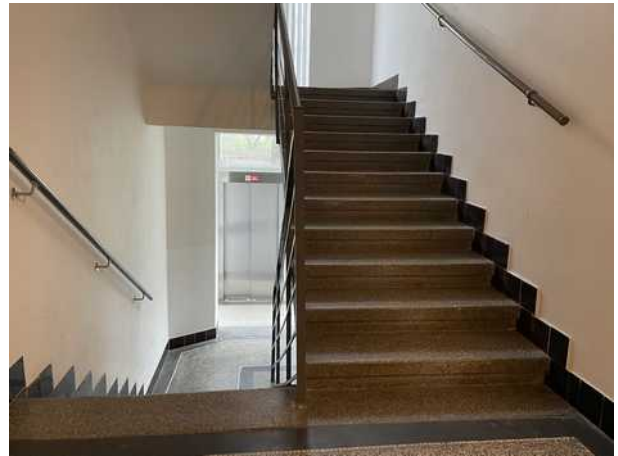


výhled z lodžie

Fotodokumentace ze dne 5.3.2024



vstup do bytové jednotky



schodiště s výtahem



vstupní chodba se schránkami



vstup z ul. Výstavní

Fotodokumentace ze dne 5.3.2024



vstup z ul. Výstavní



vstup z ul. Výstavní



severní fasáda, lodžie



severní fasáda, pohled z ul. Hlinky

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017002/2024.

V Českých Budějovicích 8.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.