

ZNALECKÝ POSUDEK č. 363/03/2022

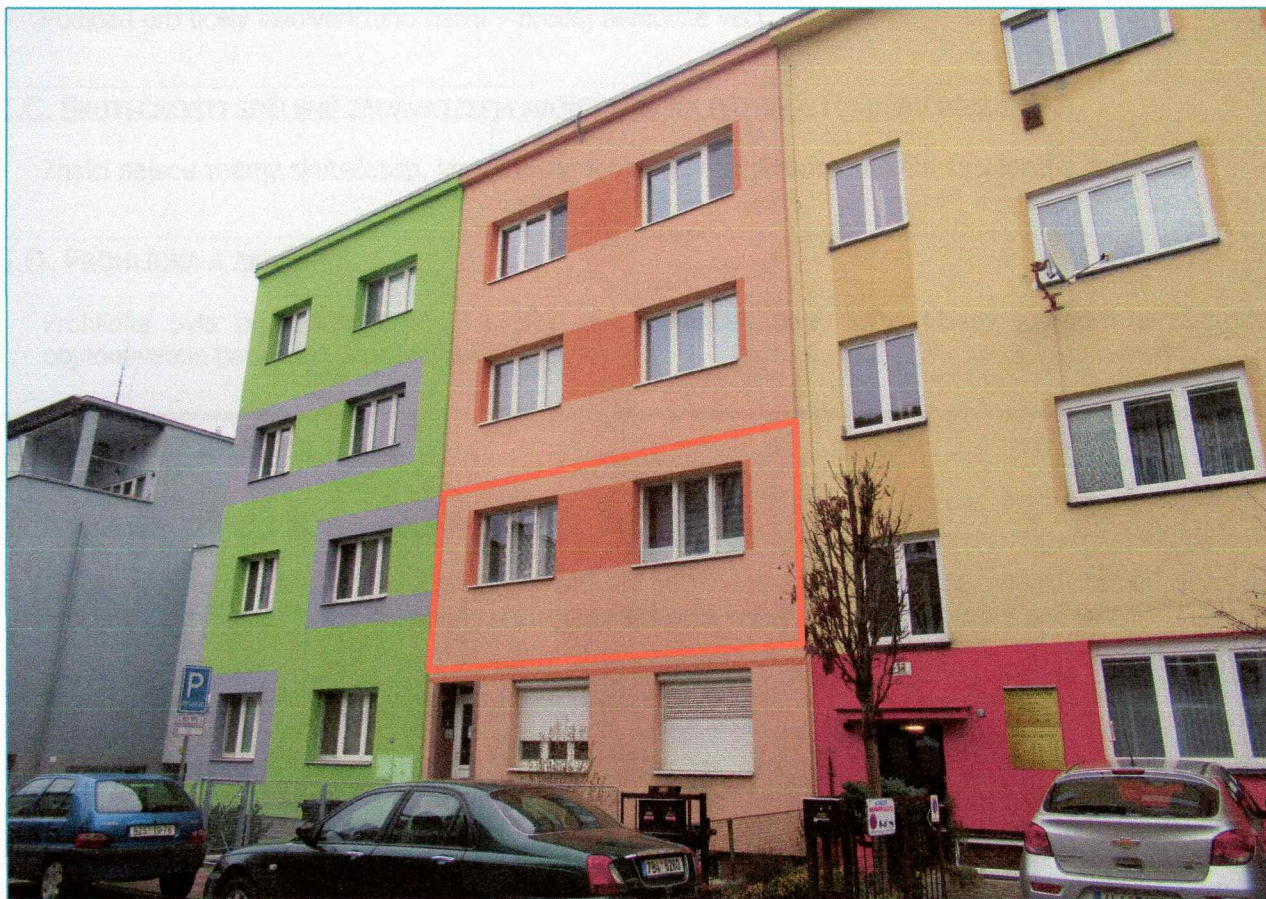
O OBVYKLÉ CENĚ

VE STAVU KE DNI 26.1.2022

PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE NEMOVITOSTI

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

PODÍL ID. 22/100 NA POZEMKU PARC.Č. 633 JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE BYTOVÝ DŮM Č.P. 450
VČETNĚ DALŠÍCH SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ
PŘI ULICI VNITŘNÍ OR.Č. 15, V K.Ú. PONAVA, OBEC BRNO, OKRES BRNO-MĚSTO.



Zadavatel znaleckého posudku: Kopřiva - Horák v.o.s.
Zahradnická 223/6
603 00 Brno
IČ: 081 85 531

Vypracoval: Ing. Jana Kuncová – znalec, IČ: 02378515
Havlíčková 943/2, 602 00 Brno
tel: +420 602 53 77 07; e-mail: janakunc@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu a 3 strany příloh. Zadavateli se předává v 1 vyhotovení.
Vyhotovení číslo: 1

V Brně, dne 31.1.2022

I. ZADÁNÍ

I.A. ZNALECKÝ ÚKOL (ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE)

Provést ocenění nemovité věci - podílu id. 22/100 na pozemku parc.č. 633 jehož součástí je bytový dům č.p. 450 včetně dalších součástí a příslušenství při ulici Vnitřní or.č. 15, v k.ú. Ponava, obec Brno, okres Brno-město, cenou obvyklou ke dni provedení místního šetření, tj. ke dni 26.1.2022.

Poznámka: S podílovým spoluvlastnictvím je spojeno užívání bytu 3+1 ve 2.NP bytového domu.

I.B. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Podklad pro účely insolvenčního řízení – prodej nemovité věci.

I.C. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Znalci nejsou známy skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

I.D. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ

Prohlídka byla provedena dne 26.1.2022 za přítomnosti paní JUDr. Milady Krajčové a zástupce objednavatele pana Mgr. Martina Horáka.

II. VÝČET PODKLADŮ

II.A. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Při ocenění nemovité věci jsou standardně použity informace z KN, informace o nemovité věci, které je možno získat na internetu, informace sdělené spoluvlastníkem a poznatky z osobní prohlídky.

II.B. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- výpis z KN (LV č. 1194) ze dne 4.11.2021,
- internetová kopie katastrální mapy,
- mapa lokality zveřejněná na internetu,
- internetová kopie územního plánu a návrhu nového územního plánu,
- statistické šetření Hypoteční banky – HB index,
- informace o nabídkách a prodejkách nemovitých věcí z programu INEM,
- kopie kupní smlouvy č. V-5679/2021-702, V-8432/2021-702, V-13778/2021-702, V-23409/2021-702, V-20978/2021-702,
- Povodňový plán ČR,
- informace sdělené spoluvlastníkem paní JUDr. Krajčovou,
- poznatky z osobní prohlídky,
- fotodokumentace pořízená znalcem.

II.C. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku byly získány z podkladů (viz. výše), přičemž všechny lze považovat za věrohodné.

III. NÁLEZ

III.A. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Ocenění v "ceně obvyklé" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění p.p.:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se dle § 1a odst. 1 vyhlášky č. 488/2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění p.p., určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku ve znění p.p. v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčené obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je dle § 1b oceňovací vyhlášky 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 rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přístupné a ekonomicky proveditelné.

III.B. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V daném případě se podařilo zjistit dostatek realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí a bude tedy stanovena **cena obvyklá** porovnávacím způsobem ze sjednaných cen.

Metoda porovnání ze sjednaných cen - porovnávací hodnota - je výsledek vyhodnocení známých cen, za které byly v daném místě realizovány převody stejných nebo obdobných nemovitých věcí stejného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří a stavebně-technického stavu. Porovnání se provádí na základě vyhodnocení kupních smluv, průzkumů odhadce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením poměru nabídky a poptávky v dané lokalitě a čase.

Porovnávací metodu lze v daném případě považovat za standardní a konzervativní pro odhad obvyklé ceny a současně jedinou přípustnou ve smyslu ust. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění p.p.

III.C. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název předmětu ocenění: Podíl id. 22/100 na pozemku parc.č. 633 jehož součástí je bytový dům
č.p. 450 – užívání bytu 3+1 ve 2.NP
Adresa předmětu ocenění: Vnitřní 450/15
602 00 Brno
LV: 1194
Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Lesná
Počet obyvatel: Ponava

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 958,00 Kč/m²**

2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Dle výpisu z KN je nemovitá věc zapsána takto:

Číslo LV : **1194**

Okres : Brno-město
Obec : Brno
Kat. území : Ponava

Vlastník : **Krajčová Milada JUDr., Loosova 573/4, Lesná, 638 00 Brno - 22/100**
SJM Peška Jaroslav a Pešková Věra, Vnitřní 450/15, Ponava, 29/100
60200 Brno
SJM Škára Martin a Škárová Alena, Vnitřní 450/15, Ponava, 19/100
60200 Brno
SJM Varmuža František a Varmužová Jana, Vnitřní 450/15, 30/100
Ponava, 60200 Brno

Pozemky : Parc.č. 633 – zastavěná plocha a nádvoří – 217 m²
Součástí je stavba: Ponava, č.p. 450, bytový dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 633

v části „B1“ – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B – je uvedeno „*bez zápisu*“.

v části „C“ – věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – je uvedeno zástavní právo, které není zohledněno ve výsledné ceně.

3. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Nemovitá věc odpovídá popisu dle výpisu z KN. Veškeré údaje uvedené ve znaleckém posudku jsou získány na základě prohlídky, měření znalce a dostupných podkladů.

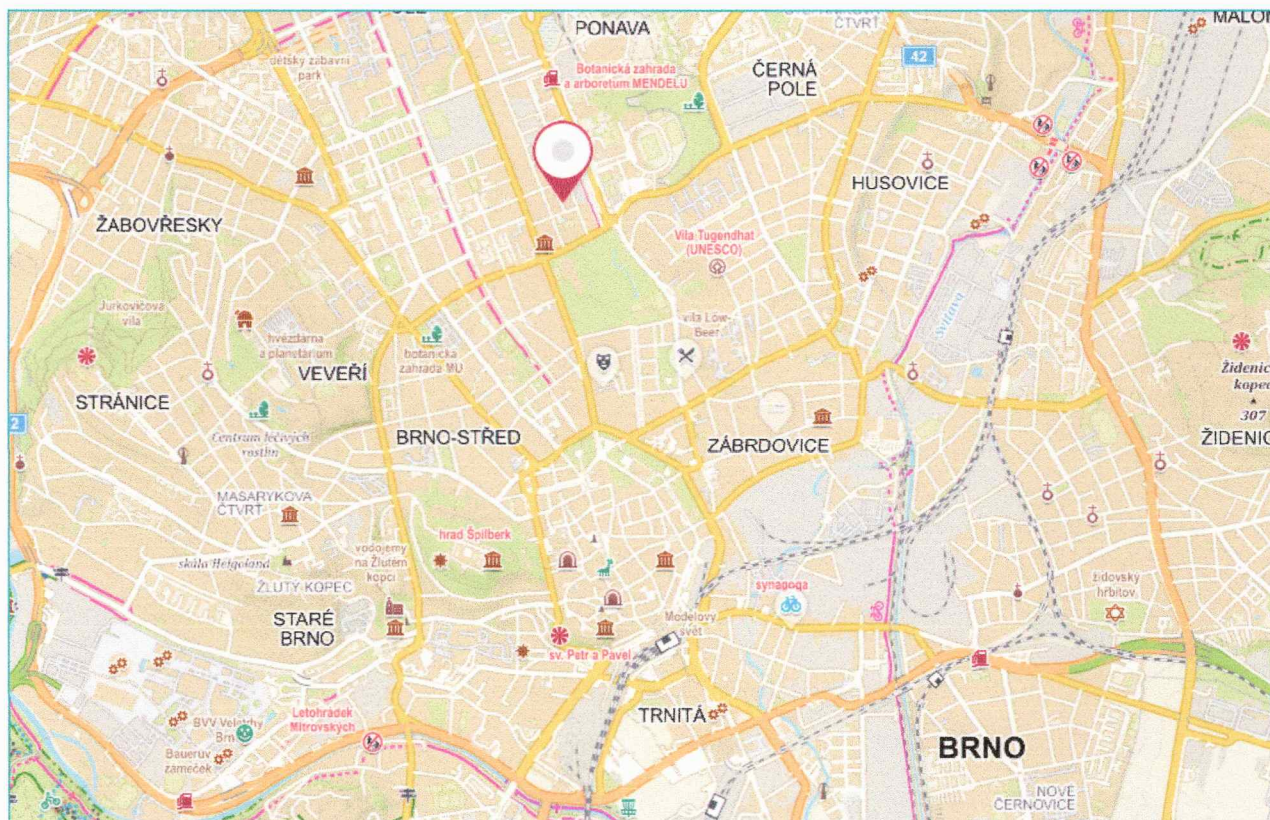
4. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Jedná se o podíl na pozemku jehož součástí je bytový dům, přičemž s tímto vlastnictvím je spojeno užívání bytu 3+1 ve 2.NP bytového domu.

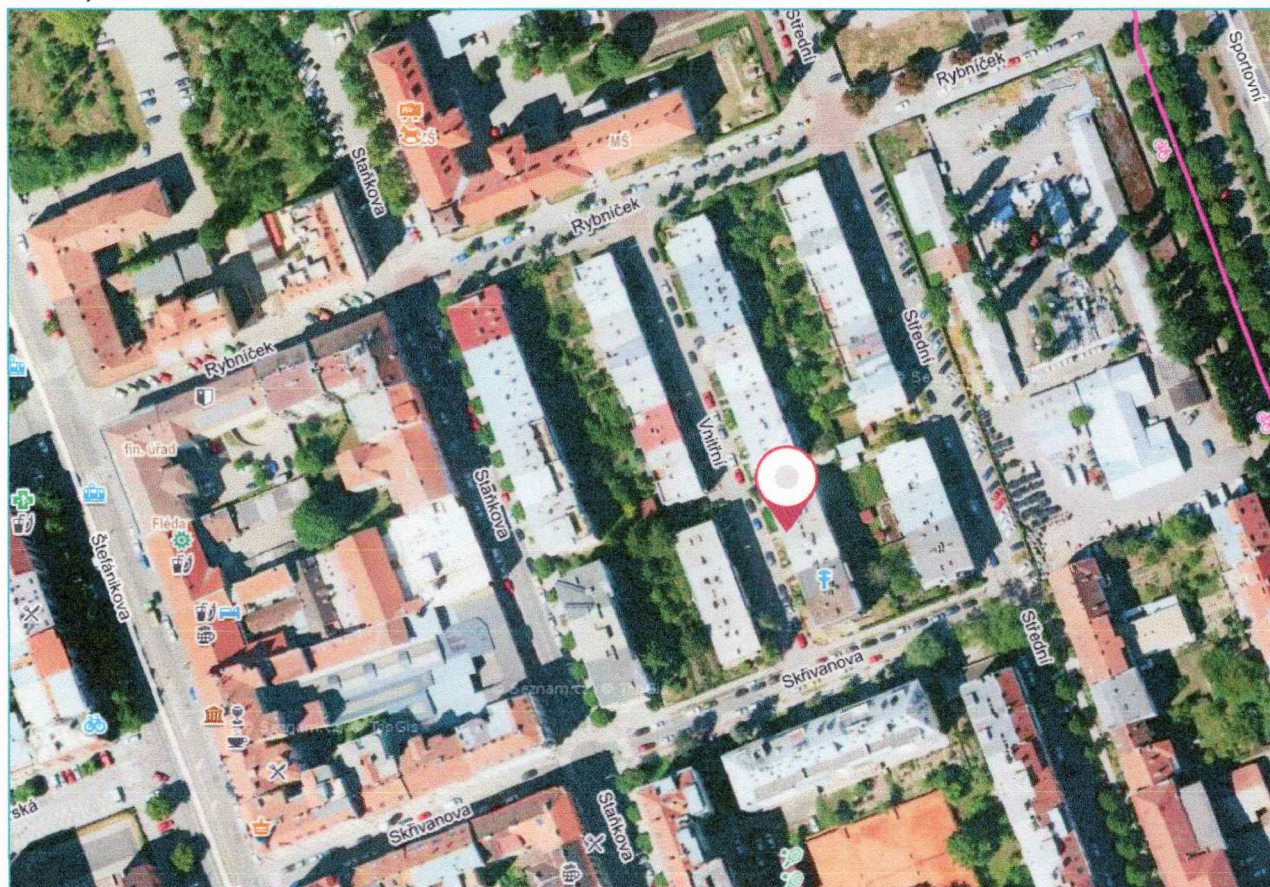
Nemovitá věc se nachází v městské části Brno-Královo Pole, lokalita Ponava, při ulici Vnitřní. Je přístupná po zpevněné komunikaci a je napojena na el. energii, vodu, kanalizaci a plyn. Okolní zástavbu tvoří zejména bytové domy a objekty občanské vybavenosti.

*Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu na pozemku jehož součástí je bytový dům č.p. 450
při ulici Vnitřní or.č. 15, v k.ú. Ponava, obec Brno, okres Brno-město*

Situace širších vztahů:



Letecký snímek



Bytový dům č.p. 450

Jedná se o bytový dům s jedním podzemním podlažím a čtyřmi nadzemními podlažními. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, střecha plochá, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítka se zateplením, schody teraco, výtah není, bleskosvod.

V objektu jsou 4 byty, všechny s dispozicí 3+1. Ve 2.NP – 4.NP se jedná o byty o výměře cca 73 m², v 1.NP je byt menší o vstupní chodbu – odhad výměry bytu cca 63 m².

V podzemním podlaží se nachází sklepy k bytům (k bytu ve 2.NP není dle sdělení paní JUDr. Milady Krajčové přidělen žádný sklepní prostor), bývalá prádelna, sklady, chodba, schodiště.

Prostory v bytovém domě nejsou předmětem pronájmu.

Součástí a příslušenství bytového domu tvoří oplocení předzahrádky z plotových rámu na podezdívce, plotová branka, zpevněná plocha ze zámkové dlažby, předložené schody. Ve dvorní části pozemku se jedná o oplocení z plotových rámu, zpevněnou plochu z monolitického betonu, opěrná zídka, venkovní betonové schody, sušák na prádlo.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – chodba, schodiště, sklepy, prádelna, sklady
- 1.NP – vstup, chodba, schodiště, byt 3+1
- 2.NP – 3.NP – chodba, schodiště, byt 3+1
- 4.NP – chodba, byt 3+1

Technický stav:

Bytový dům byl postaven ve 2.pol. 30-tých let minulého století, dle sdělení paní JUDr. Milady Krajčové cca v roce 1936. Objekt je průběžně dobře udržován a modernizován, jednotlivé byty jsou postupně rekonstruovány, pouze byt ve 2.NP (který je prakticky předmětem ocenění) je v původním stavu.

Byt ve 2.NP

Jedná se o byt 3+1 situovaný ve 2.NP bytového domu, pozemek stejného vlastníka. Podlahy obytných místností vlasy, v ostatní místnostech keramická dlažba, PVC, stropy s rovným podhledem, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v části kuchyně, na WC pouze olejový nátěr, okna dřevěná dvojitá, dveře hladké a prosklené, elektroinstalace světelná, rozvod zemního plynu, vytápění lokální na plyn, el. přímotopy, kamna na tuhá paliva, rozvod vody pouze studené, ohřev vody v kuchyni plynový ohříváč, v koupelně kamna na tuhá paliva, kanalizace od všech zařízení, vnitřní hygienické vybavení vana, umyvadlo, WC, vybavení kuchyně plynový sporák.

Technický stav:

Byt je v původním stavu bez rekonstrukcí. Údržba celkově zhoršená, elektroinstalace odpojena, vybavení neodpovídá současnému standardu - vytápění lokální, ohřev vody v koupelně na tuhá paliva apod. Předpokládá se kompletní rekonstrukce bytu.

U střední zdi mezi pokoji do ulice byly zjištěny drobné trhliny, které jsou zřejmě způsobeny skutečností, že příčka v bytě v 1.NP není umístěna pod příčkou v bytě ve 2.NP (nedostatečné zesílení stropu).

Plocha bytu (dle zaměření skutečného stavu):

Podlaží	Místnost	Výměra	Plocha (m ²)	Celkem (m ²)
2.NP	předsíň	3,17*3,02-1,29*1,06	8,21	
	pokoj	2,34*3,72	8,70	
	kuchyně	3,38*2,45	8,28	
	spíž	1,13*0,76	0,86	
	WC	1,03*0,84	0,87	
	koupelna	1,1*0,98+1,59*1,61-0,31*0,4	3,51	

	pokoj	5,18*3,89	20,15	
	pokoj	5,16*3,82	19,71	
	komora	1,94*1,44	2,79	
				73,08
	lodžie	1,53*0,77	1,18	
				1,18

Pozemek

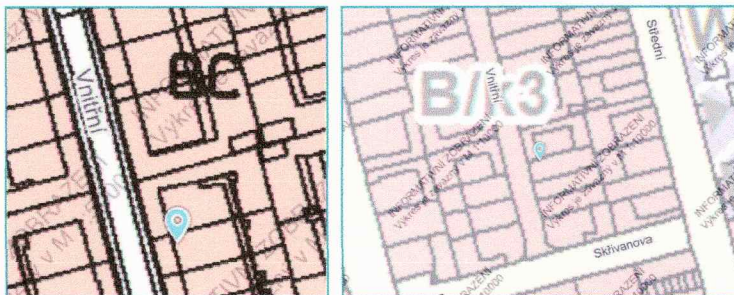
Pozemek zapsaný ve výpisu z KN jako parc.č. 633 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 217 m² je pozemek zastavěný bytovým domem.

Na pozemku předzahrádky se v malé části nachází trvalé porosty okrasného typu (listnatý strom, růže).

Územní plán:

V platném územním plánu se pozemek nachází v zastavěném území obce, v ploše stabilizované BC – čisté bydlení.

V návrhu nového územního plánu – upravený návrh pro 2. opakované veřejné projednání – se pozemek nachází v zastavěném území obce, v ploše stabilizované B/k3 – bydlení, kompaktní struktura zástavby, výšková úroveň 6-16 m s lokální dominantou do 25 m.



Skutečné využití odpovídá platnému územnímu plánu i návrhu nového územního plánu města Brna.

Povodňový plán ČR:

Nemovitá věc se nenachází v záplavovém území.

III.D. OBSAH

- A. Stanovení obvyklé ceny
 - Porovnávací hodnota
- B. Stanovení ceny zjištěné
 - 1. Pozemek s bytovým domem
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Bytový dům č.p. 450
 - 1.3. Trvalé porosty

IV. POSUDEK

IV.A. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů (ne starších 1/2 roku) nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Jako podklad pro návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku (porovnáním ze sjednaných cen) jsou vyhodnocovány realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách a to tak, že realizovaný prodej je upraven soustavou koeficientů (např. koeficient data realizace prodeje, koeficient velikosti a využitelnosti pozemků, koeficient polohy a dopravní dostupnosti, koeficient technického stavu, koeficient možnosti napojení na inženýrské sítě apod.) do srovnatelné úrovně a vlastní návrh hodnoty nemovitého majetku stanovený metodou porovnávací je pak určen jako interval takto získaných cen.

V daném případě se právně jedná o **převod spoluvlastnického podílu na bytovém domě**, prakticky se však jedná o byt 3+1 ve 2.NP tohoto bytového domu. S ohledem na uvedené bude provedeno vyhodnocení jednak z prodejů bytových domů a dále z prodejů bytů, kde bude vliv zápisu v KN jako podílu na bytovém domě bude zohledněn snížením ceny o 10%.

a) REALIZOVANÉ PRODEJE – BYTOVÉ DOMY:

1) Prodej objektu bydlení 348 m², Vnitřní, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **17 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **50 287 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 12.3.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Zastavěná plocha 1.NP: cca 87 m²
- Počet podlaží: 4
- Uvažovaná plocha pro výpočet: $4 * 87 = 348 \text{ m}^2$

Popis: Jedná se o prodej objektu bydlení při ulici Vnitřní v k.ú. Ponava. Objekt má 4 nadzemní podlaží a plochou střechu. Dle informací z KN je v objektu 1 byt, ale nejedná se o závaznou informaci. Plocha pozemku celkem 362 m².



2) Prodej id. 1/2 bytového domu 433 m², Hrnčířská, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **7 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **34 642 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 13.5.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Zastavěná plocha 1.NP: cca 173 m²
- Počet podlaží: částečné PP, 2 NP
- Uvažovaná plocha pro výpočet: $2,5 * 173 = 433 \text{ m}^2$

Popis: Jedná se o prodej bytového domu při ulici Hrnčířská v k.ú. Veverí. Objekt má částečné podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Dle informací z KN jsou v objektu 4 byty. Plocha pozemku celkem 529 m².



3) Prodej bytového domu 315 m², Fišova, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **12 740 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **40 444 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 23.9.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Zastavěná plocha 1.NP: cca 105 m²
- Počet podlaží: 3
- Uvažovaná plocha pro výpočet: 3 * 105 = 315 m²

Popis: Jedná se o prodej bytového domu při ulici Fišova v k.ú. Černá Pole. Objekt má 3 nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Dle informací z KN je v objektu 5 bytů. Plocha pozemku celkem 335 m².



4) Prodej id. 1/4 bytového domu 1 044 m², Dřevařská, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **11 250 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **43 103 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 26.8.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Zastavěná plocha 1.NP: cca 174 m²
- Počet podlaží: 6
- Uvažovaná plocha pro výpočet: 6 * 174 = 1 044 m²

Popis: Jedná se o prodej podílu na bytovém domě při ulici Dřevařská v k.ú. Veveří. Objekt má 6 nadzemních podlaží a sedlovou střechu. V objektu je celkem 12 pronajatých bytů, přičemž byt č. 3 a 4 je propojen do jednoho. Plocha pozemku celkem 275 m².

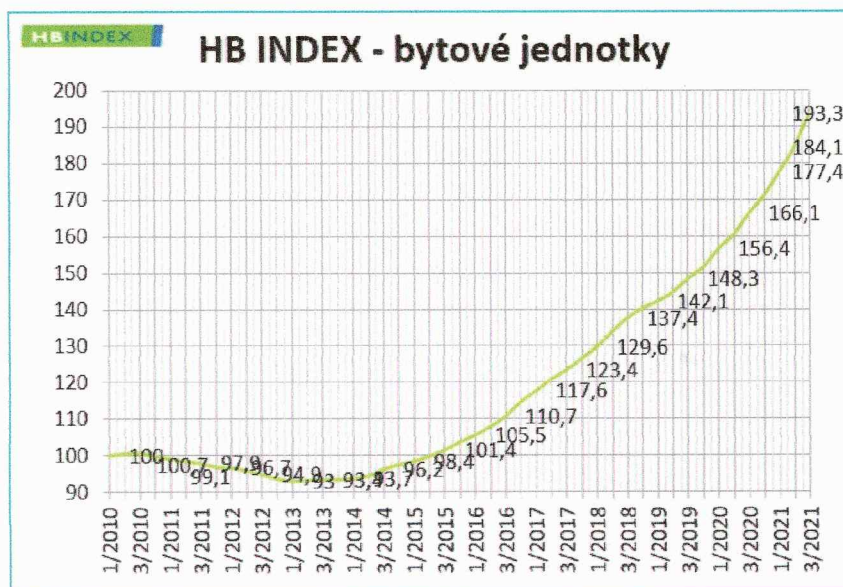


A.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

V daném případě je porovnávání provedeno na 1 m² přibližného součtu zastavěných ploch všech podlaží. Z hlediska lokality hodnotím všechny porovnávané nemovité věci jako srovnatelné. Z hlediska vlivu velikosti objektu na jednotkovou cenu hodnotím rovněž všechny byty jako srovnatelné. Jako vhodné se jeví vyhodnocení z důvodu doby realizace prodeje. Případné další zásadní vlivy budou zohledněny v koef. specifickém.

Koeficient doby realizace prodeje:

Ze statistického šetření Hypoteční banky – HB index (viz výše) vyplývá, že ceny bytů vzrostly za posledního půl roku o cca 9%. Prodeje realizované v 1. pol. roku 2021 budou upraveny koef. 1,09.



(koef. doby realizace prodeje, koef. specifický)

Ad 1)	50 287 * 1,09 * 0,85 (1 byt, velmi dobrý stav) =	46 591,- Kč/m ²
Ad 2)	34 642 * 1,09 * 1,1 (celkové horší technický stav) =	42 735,- Kč/m ²
Ad 3)	40 444 * 1,0 * 1,0 =	40 444,- Kč/m ²
Ad 4)	43 103 * 1,0 * 1,0 =	43 103,- Kč/m ²

Uvažovaná plocha oceňovaného objektu: zastavěná plocha 1.NP – 109,21 m² * 5 podlaží = cca **546 m²**

Obvyklá hodnota se tedy nachází v intervalu	40 444,- až 46 591,- Kč/m ²
tj. při zastavěné ploše 546 m ² celkem zaokr.	22 082 000,- až 25 439 000,- Kč
spoluvlastnický podíl id. 22/100 celkem zaokr.	4 858 000,- až 5 597 000,- Kč
Hodnota stanovená uprostřed uvedeného intervalu činí zaokr.	5 228 000,- Kč
Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot, Tj. (46.591 + 42.735 + 40.444 + 43.103) / 4 = činí cca	43 218,- Kč/m ²
tj. při zastavěné ploše 546 m ² celkem zaokr.	23 597 000,- Kč
spoluvlastnický podíl id. 22/100 celkem zaokr.	5 191 000,- Kč

**Hodnota nemovitého majetku ad a) stanovená
metodou porovnávací činí zaokr.**

4 858 000,- až 5 597 000,- Kč

b) REALIZOVANÉ PRODEJE - BYTY:

5) Prodej bytu 90 m², Vnitřní, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **7 000 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **77 778 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 20.10.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Dispozice: 3+1
- Výměra dle KN: 89,76 m²

Popis: Byt se nachází v přízemí (1.NP) domu bez výtahu na ulici Vnitřní v klidné a lukrativní lokalitě, blízko parku Lužánky. Vstup do bytu tvoří prostorná hala, ze které je přístup do všech obytných místností + samostatného WC a koupelny. Z kuchyně je vstup na balkón (4 m²) s výhledem do vnitrobloku s vzrostlou zelení. K domu náleží společná udržovaná zahrada. Bezproblémové parkování před domem.

6) Prodej bytu 66 m², Staňkova, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **6 400 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **96 677 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 30.8.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Velmi dobrý
- Dispozice: 3+kk
- Výměra dle KN: 75,8 m²



Popis: Zrekonstruovaný byt na ulici Staňkova, v městské části Brno - Ponava. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v květnu roku 2020, nachází se v 1. patře (5.NP) cihlového domu bez výtahu, podlahová plocha bytu činí 66,2 m², k bytu náleží i zděný prostorný sklep o velikosti 4,11 m². Jedná se o světlý, prostorný byt s velmi dobrým dispozičním řešením. Současná dispozice sestává ze vstupní předsíně (9,62 m²), do ulice orientovaných dvou pokojů větší (15,17 m²) a menší (12,30 m²) s šatnou (0,93 m²). Okna do ulice ve výšce 1,8m. Z předsíně je vstup také do prostorné kuchyně (22,17 m²) s kuchyňskou linkou s vestavnou troubou, plynovým sporákem a lednicí s mrazákem, orientované do vnitrobloku (linka má i přípravu pro myčku). Z předsíně vstup také do koupelny (4,07 m²) s vanou, umyvadlem otopným žebříkem, pračkou (připraveno i pro sušičku) a plynovým kotlem. Toaleta je samostatně (1,15 m²). Byt disponuje dostatečným prostorem v chodbě s možností vestavět skříň. Podlahy nově broušené dřevěné parkety, koupelna a toaleta s obklady. Okna nová plastová. Dům zateplený do vnitrobloku. Ve vnitrobloku zahrádka ke sdílenému využití -možnost pěstování vlastních plodin, umístění pískoviště, grilu či lavičky dle vlastního uvážení. Výhled do zahrádky je přímo z části kuchyně s obývacím, nahrazuje terasu či vlastní zahradu, ideální k využití pro menší děti díky oplocenému vnitrobloku. Vytápění bytu je zajištěno plynovým kotlem. Samotný bytový dům je po částečné rekonstrukci v roce 2020. Jedna z nejžádanějších lokalit v Brně v blízkosti Lužáneckého parku disponuje veškerou občanskou vybaveností - obchody, nákupní centrum, kavárny, parky, školy, školky, poliklinika.... Výborná dostupnost do všech částí Brna jak MHD, tak vozem i pěšky do centra cca 15min. Parkování venkovní v okolí domu v modrých zónách s odpoledním režimem. Klidné bydlení vhodné pro rodinu s dětmi.

7) Prodej bytu 71 m², Staňkova, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **5 790 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **81 549 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 15.4.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Velmi dobrý
- Dispozice: 2+1
- Výměra dle KN: 81,7 m²



Popis: byt 2+1 v OV, na ul. Staňkova, Brno - Ponava. Jedná se o byt po rekonstrukci - rozvody elektřiny, kuchyňská linka včetně spotřebičů, topná tělesa, vybroušené dubové parkety, plastová okna. Byt o podlahové ploše 71 m² a s sklepem je umístěn ve 3.patře cihlového domu bez výtahu. V kuchyni je kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů (plynová varná deska, myčka, digestoř, mikrovlnná trouba, elektrická trouba). Z kuchyně je vstup na zasklenou lodžii a vstup do komory. V obytných místnostech jsou na podlaze dřevěné, nově lakované parkety. V koupelně je vana, umyvadlo, plynový kotel a přípojka na pračku, toaleta je samostatně. Pokoje jsou neprůchozí. Jedná se o bytový dům s částečně uzavřeným vnitroblokem. Vytápění a ohřev teplé vody je zajištěno pomocí vlastního plynového kotle. Každý byt má svůj vlastní měřič elektrické energie, plynu, studené vody. Dům prošel v posledních letech rekonstrukcí (zateplení fasády vatou ze severní strany domu, částečná výměna stupaček, nová společná elektřina). Velmi dobrá dostupnost do centra města, zastávka v blízkosti domu, občanská vybavenost kompletní, obchod Albert, květinářství, lékárna, ve vzdálenosti 3 minuty chůze se nachází největší brněnský park Lužánky a plavecký bazén.

8) Prodej bytu 62 m², Štefánikova, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **6 039 548 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **97 475 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 26.7.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Dobrý
- Dispozice: 2+kk
- Výměra dle KN: 61,96 m²



Popis: Cihlový byt 2+kk na ulici Štefánikova v Brně, v městské části Veverří. Tento výborně udržovaný dům s výtahem vystavěl významný brněnský stavitel Alois Kuba, který též působil jako asistent v ateliéru Bohuslava Fuchse. Díky tomu je celý dům památkově chráněný. Byt o výměře 62 m² (+ terasa 6 m²) se nachází v 7.NP a vznikl díky zdařile provedené nástavbě dalšího patra. Díky tomu je z bytu unikátní výhled do okolí. V pokojích jsou plovoucí podlahy, obložkové zárubně dveří a dřevěná eurookna. Zděné bytové jádro. Dům má svoji vlastní plynovou kotelnou. Výměry místností: obývací pokoj s kuchyňským koutem 30 m² (orientace na východ do ulice), klimatizovaná ložnice 14 m² (orientace na západ do zahrady ve vnitrobloku), šatna 5 m², předsíň 6 m², koupelna s WC 7 m². Z ložnice je přístupná terasa o výměře 6 m². K bytu náleží samostatný zděný sklep o výměře 10 m², který je v suterénu domu. Ve vnitrobloku je pro nájemníky domu k dispozici udržovaná zahrada s krásným novým altánem, kde je možné grilovat. Parkování přímo u domu v rezidenční modré zóně (200,- Kč ročně na vozidlo). V domě zavedeno UPC (internet + TV). V blízkém okolí domu jsou k dispozici služby, obchody (večerka 30 metrů, Lidl a Albert do 300 metrů), restaurace, vinotéka. Park Lužánky 2 minuty chůze. Výborná dostupnost pěšky do samotného centra Brna.

9) Prodej bytu 90 m², Štefánikova, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **9 990 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **111 483 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 15.7.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Výměra dle KN: 89,61 m²



Popis: Cihlový byt na ulici Štefánikova v Brně, v městské části Veverří. Tento výborně udržovaný dům s výtahem vystavěl významný brněnský stavitel Alois Kuba, který též působil jako asistent v ateliéru Bohuslava Fuchse. Díky tomu je celý dům památkově chráněný. Byt o výměře 89,61 m² se nachází ve 2.NP. Ve vnitrobloku je pro nájemníky domu k dispozici udržovaná zahrada s krásným novým altánem, kde je možné grilovat. Parkování přímo u domu v rezidenční modré zóně (200,- Kč ročně na vozidlo). V domě zavedeno UPC (internet + TV). V blízkém okolí domu jsou k dispozici služby, obchody (večerka 30 metrů, Lidl a Albert do 300 metrů), restaurace, vinotéka. Park Lužánky 2 minuty chůze. Výborná dostupnost pěšky do samotného centra Brna.

10) Prodej bytu 76 m², Milady Horákové, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **5 900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **77 950 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 15.11.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Před rekonstrukcí
- Dispozice: 3+1
- Výměra dle KN: 75,69 m²



Popis: Byt o dispozici 3+1 se nachází ve 2. NP bytového domu s výtahem a disponuje výměrou 76,46 m². Dále k němu náleží balkon (3,8 m²) a sklepní kóje (1,65 m²). Předmět prodeje je v původním stavu, tudíž vyžaduje rekonstrukci. Výjimkou jsou plastová okna a balkonové dveře, které byly nahrazeny v rámci rekonstrukce v roce 2007. Jedinečností bytu je umístění oken, jelikož jsou směřována do tří světových stran. Dále je výhodou možnost přístupu na balkon ze dvou pokojů, lokace v blízkosti historického centra Brna či dobrá dopravní dostupnost - u domu se nachází zastávka MHD "Náměstí 28. října". Poblíž naleznete také krásné městské parky, školy a širokou nabídku obchodů, kaváren i restaurací. V rámci domu je k dispozici společná sušárna, kočárkárna a oplocená zahrada s přístupem pouze pro vlastníky či nájemce. Dům je udržovaný a průběžně rekonstruovaný. Rekonstrukcí prošly např. vnitřní rozvody vodovodu a odpadu, elektřina

ve společných prostorách, rozvody slaboproudu, výtah, kotelna a dvůr se zahradou. Dále má dům novou zateplenou fasádu a novou střechu.

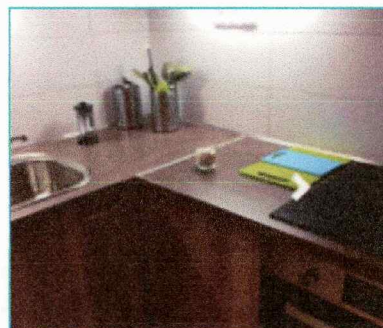
11) Prodej bytu 89 m², Kounicova, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **6 670 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **74 692 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 31.3.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Před rekonstrukcí
- Výměra dle KN: 89,3 m²

Popis: Byt v osobním vlastnictví, o celkové ploše cca 89 m², v městské části Brno - Veverí na ulici Kounicova. Bytová jednotka se nachází v historickém cihlovém domě z roku 1921 s výbornou dopravní dostupností do centra města, je určena ke kompletní rekonstrukci. Vytápění bytu je řešeno lokálně.

12) Prodej bytu 90 m², Údolní, Brno, okres Brno-město

- Celková cena: **6 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: cca **72 561 Kč**
- **Kupní smlouva ze dne: 14.4.2021**
- Vlastnictví: Osobní
- Konstrukce: Cihlová
- Stav: Před rekonstrukcí
- Dispozice: 2+1
- Výměra dle KN: 89,58 m²



Popis: Cihlový dům se nachází v krásné žádané městské části Brno – město na ulici Údolní. Pouhých pár minut od centra města. Jedná se o byt v prvním patře řadového obytného domu s výtahem. Dispozice prostoru je 3+1 o rozměrech 90 m². Byt je před rekonstrukcí. K bytu je možno využívat velké společné zahrady.

A.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

V daném případě je porovnávání provedeno na 1 m² plochy bytu (bez sklepů, balkonů, lodžii apod.). Z hlediska lokality hodnotím všechny porovnávané nemovité věci jako srovnatelné. Z hlediska vlivu velikosti bytu na jednotkovou cenu hodnotím rovněž všechny byty jako srovnatelné. Jako vhodné se jeví vyhodnocení z důvodu doby realizace prodeje, kdy část bytů byla prodána v 1. pol. roku 2021, a dále z důvodu technického stavu.

Koeficient doby realizace prodeje:

Ze statistického šetření Hypoteční banky – HB index vyplývá, že ceny bytů vzrostly za posledního půl roku o cca 9%. Prodeje realizované v 1. pol. roku 2021 budou upraveny koef. 1,09.

Koeficient technického stavu:

Oceňovaný byt je v původním stavu s nutností celkové rekonstrukce. Bytový dům je průměrně udržovaný.

Koeficient specifický:

V daném případě koeficient zahrnuje skutečnost, že právně se nejedná o převod bytu, ale o převod podílu na bytovém domě. Snížení uvažuji 10%, tj. koef. 0,9.

(koef. doby realizace prodeje, koef. technického stavu, koef. specifický)

Ad 5)	$77\,778 * 1,0 * 1,0 * 0,9 =$	70 000,- Kč/m ²
Ad 6)	$96\,677 * 1,0 * 0,8 * 0,9 =$	69 607,- Kč/m ²
Ad 7)	$81\,549 * 1,09 * 0,8 * 0,9 =$	64 000,- Kč/m ²
Ad 8)	$97\,475 * 1,0 * 0,8 * 0,9 =$	70 182,- Kč/m ²
Ad 9)	$111\,483 * 1,0 * 0,8 * 0,9 =$	80 268,- Kč/m ²
Ad 10)	$77\,950 * 1,0 * 1,0 * 0,9 =$	70 155,- Kč/m ²
Ad 11)	$74\,692 * 1,09 * 1,0 * 0,9 =$	73 273,- Kč/m ²
Ad 12)	$72\,561 * 1,09 * 1,0 * 0,9 =$	71 182,- Kč/m ²

V daném případě nebude minimální a maximální hodnota pod bodem 7) a 9) v dalším výpočtu uvažována.

Obvyklá hodnota se tedy nachází v intervalu 69 607,- až 73 273,- Kč/m²

tj. při výměře bytu cca 73 m² celkem zaokr. 5 081 000,- až 5 349 000,- Kč

Hodnota stanovená uprostřed uvedeného intervalu činí zaokr. 5 215 000,- Kč

Hodnota stanovená jako aritmetický průměr porovnatelných hodnot,
Tj. $(70.000 + 69.607 + 70.182 + 70.155 + 73.273 + 71.182) / 6 =$ činí cca 70 733,- Kč/m²

při výměře bytu cca 73 m² celkem zaokr. 5 164 000,- Kč

**Hodnota nemovitého ad b) majetku stanovená
metodou porovnávací činí zaokr.**

5 081 000,- až 5 349 000,- Kč

IV.B. OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU

Dle § 1c odst. 1 uvedené vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

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. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,659}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,145}$$

1. Pozemek s bytovým domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_p = \mathbf{1,080}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,060 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,145}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 958,-	1,145		7 966,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	633	217	7 966,91	1 728 819,47
Stavební pozemek - celkem			217		1 728 819,47

1.2. Bytový dům č.p. 450

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Bytový dům č.p. 450

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	13,4*8,15	=	109,21
1.NP	13,4*8,15	=	109,21
2.NP	13,4*8,15	=	109,21
3.NP	13,4*8,15	=	109,21
4.NP	13,4*8,15	=	109,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	109,21 m ²	2,94 m	321,08
1.NP	109,21 m ²	3,25 m	354,93
2.NP	109,21 m ²	3,27 m	357,12
3.NP	109,21 m ²	3,26 m	356,02
4.NP	109,21 m ²	2,98 m	325,45
Součet	546,05 m²		1 714,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 714,60 / 546,05	= 3,14 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	546,05 / 5	= 109,21 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(13,4*8,15)*(2,94)	=	321,08 m ³
1.NP	(13,4*8,15)*(3,25)	=	354,93 m ³
2.NP	(13,4*8,15)*(3,27)	=	357,12 m ³
3.NP	(13,4*8,15)*(3,26)	=	356,02 m ³
4.NP	(13,4*8,15)*(2,98)	=	325,45 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	321,08 m ³
1.NP	NP	354,93 m ³
2.NP	NP	357,12 m ³
3.NP	NP	356,02 m ³
4.NP	NP	325,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 714,60 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplené	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	hladké a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a dřevěná dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah	standardní - vlysy, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	etážové	S	75
15. Vytápění	lokální	P	25
16. Elektroinstalace	uvažují světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod vody studené a teplé	S	75
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené vody	P	25
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	v kombinaci s vytápěním	S	75
21. Ohřev teplé vody	plynový ohřívač, kamna na tuhá paliva	P	25
22. Vybavení kuchyní	běžné sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadla, WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	N	3,10	100	1,54	4,77
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	75	1,00	3,53
15. Vytápění	P	4,70	25	0,46	0,54
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	75	1,00	2,48
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	25	0,46	0,38
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	75	1,00	1,58
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	25	0,46	0,24
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	C	1,30	100	0,00	0,00
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 99,02
Koeficient vybavení K₄: **0,9902**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9804
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9688
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9902
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 680,26
Plná cena: 1 714,60 m ³ * 5 680,26 Kč/m ³	=	9 739 373,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 140 = 61,4 %	
Koeficient opotřebení: (1- 61,4 % / 100)	* 0,386
Bytový dům č.p. 450 - zjištěná cena	= 3 759 398,29 Kč

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka, sušák na prádlo.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 2,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům č.p. 450	3 759 398,29 Kč
Celkem	3 759 398,29 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	3 759 398,29
2,50 % z ceny staveb	* 0,0250

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 93 984,96 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 450	=	3 759 398,29 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	=	93 984,96 Kč

Nákladové ceny - celkem = **3 853 383,25 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netytové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt 3+1 - 1.NP	63,00	2 300,-	12 075,-	144 900,-
byt 3+1 - 2.NP	73,00	2 000,-	12 166,67	146 000,-
byt 3+1 - 3.NP	73,00	2 600,-	15 816,67	189 800,-
byt 3+1 - 4.NP	73,00	2 400,-	14 600,-	175 200,-
Výnosy celkem				655 900,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 655 900,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	1 728 819,47 Kč
- výměra stavebního pozemku:	217,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	109,21 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	870 066,24 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 43 503,31 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$655 900,00 * 40 \%$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 262 360,- Kč

Míra kapitalizace 4,60 % / 350 036,69 Kč

Cena stanovená výnosovým způsobem = **7 609 493,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

V daném případě se jedná o nemovitou věc ve stabilizované oblasti nedaleko centra obce. Objekt je možno rozdělit na bytové jednotky, dále je v podzemním podlaží možnost vybudování další jednotky s okny do dvorní části. S ohledem na uvedené uvažují rozvojové možnosti.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	3 853 383,25 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	7 609 493,00 Kč
Rozdíl	R =	3 756 109,75 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05 = 7 989 967,65 Kč

Bytový dům č.p. 450 - zjištěná cena = 7 989 967,65 Kč

1.3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy II	3 280,-		10 roků 3 280,-	1,00 ks 3 280,-
Růže I	380,-		10 roků 380,-	2,00 ks 760,-
Součet:				4 040,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	3 636,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 3 636,- Kč

Pozemek s bytovým domem - rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 728 819,47 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Bytový dům č.p. 450

7 989 967,65 Kč

1.3. Trvalé porosty

3 636,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 7 993 603,65 Kč

Pozemek s bytovým domem - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 9 722 423,12 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 22 / 100

Pozemek s bytovým domem - zjištěná cena celkem = 2 138 933,09 Kč

2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

1. Pozemek s bytovým domem

2 138 933,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

380 340,28 Kč

1.2. Bytový dům č.p. 450

1 757 792,96 Kč

1.3. Trvalé porosty

799,92 Kč

= 2 138 933,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 138 933,- Kč

Cena zjištěná činí zaokr.

2 138 930,- Kč

V. ODŮVODNĚNÍ

V.A. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena obvyklá

Hodnota ad a) stanovená metodou porovnávací jako podíl id. 22/100 z cen bytových domů	4 858 000,- až 5 597 000,- Kč
Hodnota ad a) stanovená uprostřed intervalu	5 228 000,- Kč
Hodnota ad a) stanovená jako aritmetický průměr	5 191 000,- Kč

Hodnota ad b) stanovená metodou porovnávací z cen bytů	5 081 000,- až 5 349 000,- Kč
Hodnota ad b) stanovená uprostřed intervalu	5 215 000,- Kč
Hodnota ad b) stanovená jako aritmetický průměr	5 164 000,- Kč

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným výše tohoto znaleckého posudku, které významně ovlivňují hodnotu nemovitého majetku, a jsou nejlépe zohledněny v metodě porovnávací ze sjednaných cen, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 22/100 na pozemku s bytovým domem, který prakticky představuje užívání bytu 3+1 ve 2.NP tohoto bytového domu ve výši po zaokr. 5 200 000,- Kč.

Obvyklá cena ke dni 26.1.2022 po zaokrouhlení:

5 200 000,- Kč

Slovy: Pětmilionůdvěstětisíc Korun českých.

Cena zjištěná – podíl na pozemku s bytovým domem

Výsledná cena - celkem:

2 138 933,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 138 930,- Kč

slovy: Dvamilionyjednotřicetostisícdevěttřicet Kč

V.B. KONTROLA POSTUPU

V daném případě byla obvyklá cena stanovena na základě porovnání sjednaných cen (realizovaných prodejů) obdobných nemovitých věcí (z cen pozemků s bytovým domem a z cen samostatných bytů), částečně upravených koeficienty do porovnatelné úrovně, což odpovídá definici obvyklé ceny a postup stanovení obvyklé ceny je v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 26.1.2022.

Cena zjištěná byla rovněž stanovena v souladu s výše uvedeným předpisem.

VI. ZÁVĚR

VI.A. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovité věci - podílu id. 22/100 na pozemku parc.č. 633 jehož součástí je bytový dům č.p. 450 včetně dalších součástí a příslušenství při ulici Vnitřní or.č. 15, v k.ú. Ponava, obec Brno, okres Brno-město, jako podklad pro insolvenční řízení ke dni místního šetření 26.1.2022.

VI.B. ODPOVĚĎ

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu předmětu ocenění ke dni 26.1.2022 porovnávacím způsobem

**obvyklá cena podílu id. 22/100 na pozemku s bytovým domem
činí zaokrouhleně**

5 200 000,- Kč

Slovy: Pětmilionůdvěstětisíc Korun českých.

VI.C. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Nezjištěny.

Poznámka: Při vypracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.
Smluvní odměna byla písemně sjednána.

VII. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy: - fotodokumentace ze dne 26.1.2022 - 1 x A4
- část výpisu z KN (LV č. 1194) ze dne 4.11.2021 - 1 x A4
- kopie katastrální mapy – 1 x A4

VIII. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.11.2013 pod č.j. Spr. 2300/2013-41 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.



V Brně dne 31.1.2022


Ing. Jana Kuncová

FOTODOKUMENTACE

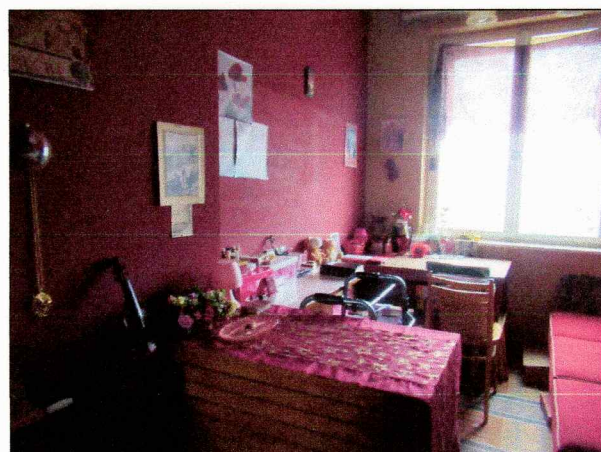
ze dne 26.1.2022



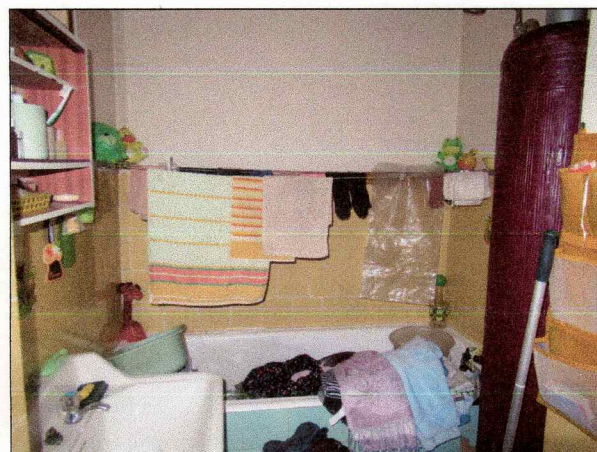
Pohled z ulice



Kuchyně



Pokoj



Koupelna



Předsíň



Dvorní část pozemku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 29 INS 18299 / 2021 pro Kopřiva - Horák v.o.s.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611379 Ponava

List vlastnictví: 1194

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krajčová Milada JUDr., Loosova 573/4, Lesná, 63800 Brno	566205/2242	22/100
SJM Peška Jaroslav a Pešková Věra, Vnitřní 450/15, Ponava, 60200 Brno	450211/471 536010/122	29/100
SJM Škára Martin a Škárová Alena, Vnitřní 450/15, Ponava, 60200 Brno	670920/0850 755821/3806	19/100
SJM Varmuža František a Varmužová Jana, Vnitřní 450/15, Ponava, 60200 Brno	581224/1490 595213/1812	30/100

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
633	217	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ponava, č.p. 450, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 633				

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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k id. podílu 22/100

pohledávka ve výši 171.851,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Musil Peter Ing., Smetanovo nábřeží 530/51, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov, RČ/IČO: 700503/7677

Musilová Lenka, Pekárenská 327/6, Veverží, 60200 Brno, RČ/IČO: 645130/0911

Povinnost k

Krajčová Milada JUDr., Loosova 573/4, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 566205/2242

Parcela: 633

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 009 EX-739/2021 -31 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 28.06.2021. Právní moc ke dni 08.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 12:53:30. Zápis proveden dne 05.08.2021.

V-16963/2021-702

Pořadí k 09.06.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Novobranská 269/20, Litoměřice, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Krajčová Milada JUDr., Loosova 573/4, Lesná, 63800

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



642

614

615

616

617

618

619

620

776

641

640

639/1

639/2

638/1

638/2

636

637/2

621/2

Vnitřní

646

622

634

633

624

632

626

631

627

629

628

658

660

662

663

664

775

769/1

Skřivanova

766

767

768

769/2

769/3

766

767

768

769/2

769/3

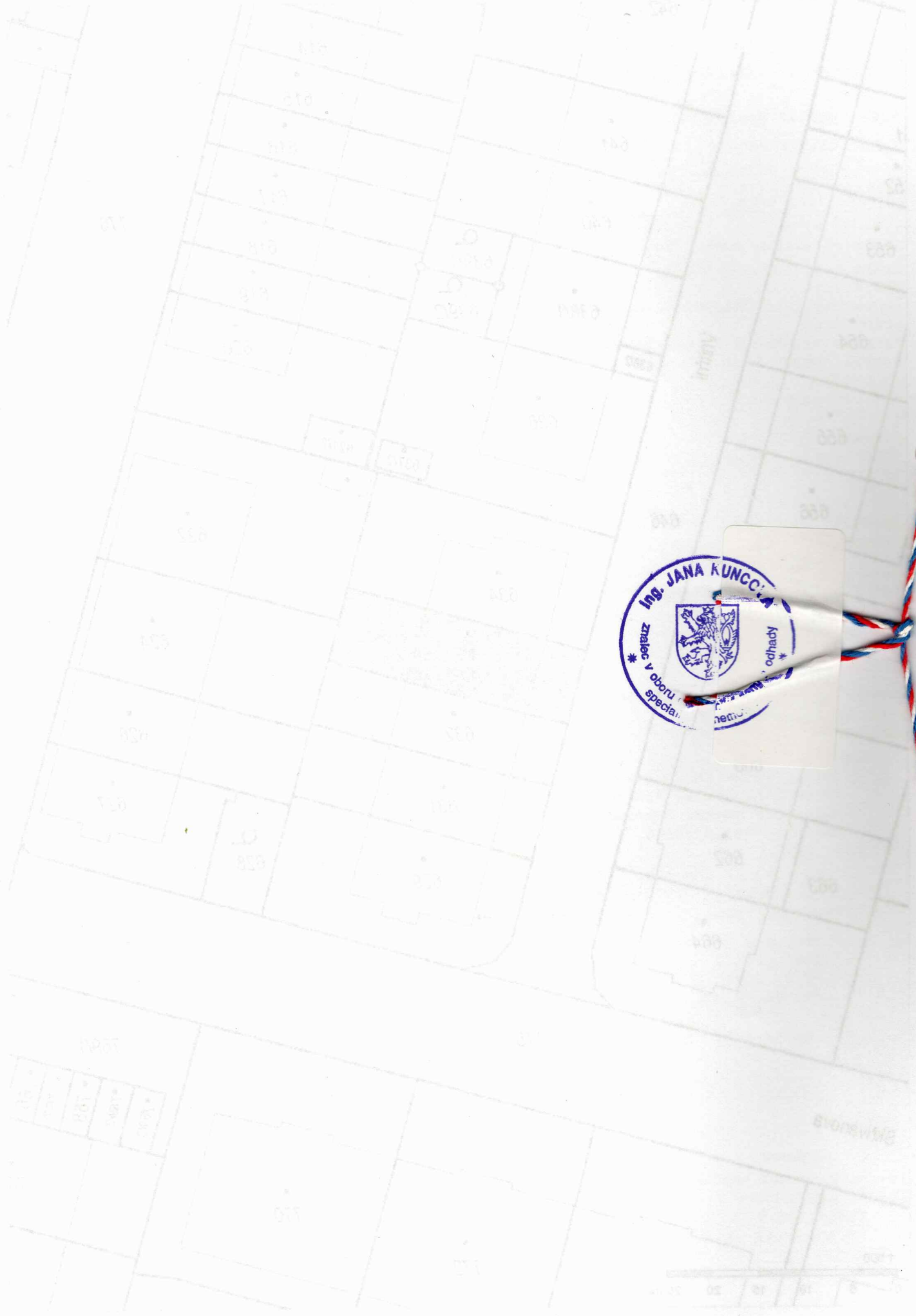
76

770

772

1:500

0 5 10 15 20 25 m



White rectangular label with illegible text, possibly a name or title, partially obscured by the stamp.

Štátny územný úrad

810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

