

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 082369/2023

*o ceně obvyklé podílu id. 1/4 jednotky č. 1028/1 (byt), v bytovém domě č.p. 1028,
který je součástí pozemku parc. č. 1539, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město*

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí



Znalec:	Ing. arch. Veronika Křivánková
Adresa:	Lesní 47/13, 63400 Brno
IČ: 87782227	e-mail: krivankova.veronika@centrum.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	144-01/2024

Zadavatel:	Městský soud v Brně, IČ: 00025062
Adresa:	Polní 994/39, 608 01 Brno

Číslo jednací:	59 D 1551/2018
-----------------------	----------------

OBVYKLÁ CENA	630 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 16.11.2023

Vyhotoveno: V Brně 2.1.2024

1. ZADÁNÍ	3
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	3
1.2. Účel znaleckého posudku.....	3
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4. Prohlídka a zaměření.....	3
2. VÝČET PODKLADŮ.....	3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	3
2.3. Věrohodnost zdroje dat	4
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	5
3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje	5
3.2.2. Dokumentace a skutečnost	5
3.2.3. Místopis	5
3.2.4. Situace	5
3.2.5. Přístup přes pozemky.....	6
3.2.6. Celkový popis nemovité věci	6
3.2.7. Rizika.....	7
4. POSUDEK.....	8
4.1. Ocenění	8
4.1.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu	8
4.1.2. Ocenění na tržních principech	11
4.2. Výsledky analýzy dat.....	15
5. ODŮVODNĚNÍ	17
5.1. Interpretace výsledků analýzy.....	17
5.2. Kontrola postupu.....	17
6. ZÁVĚR	18
6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď.....	18
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	18
SEZNAM PŘÍLOH	18
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7166.....	19
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6783.....	21
Kopie katastrální mapy ze dne 2.1.2024	24
Fotodokumentace ze dne 6.12.2023	25
Znalecký standard AZO č.1.....	27
ZNALECKÁ DOLOŽKA	28

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Městského soudu v Brně ze dne 16.11.2023, č.j. 59 D 1551/2018-400. Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí - určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí: id. 1/4 jednotky č. 1028/1 (byt), vymezené podle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům), v části obce Černá Pole, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti ideálních 498/9184 na společných částech nemovité věci, a to pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům), v části obce Černá Pole, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, vše zapsáno na listech vlastnictví číslo 7166 a 6783, a to ke dni vydání usnesení, tj. 16.11.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účely prodeje nemovitosti v likvidaci pozůstalosti.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné jiné skutečnosti, než takové, které jsou případně uvedeny v jiných částech znaleckého posudku, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.12.2023 za přítomnosti Lucie Kroupové a znalce - ing. arch. Veroniky Křivánkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- I. Údajů v Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
- II. Databáze Českého statistického úřadu
- III. Aplikace Ikarus21.cz
- IV. Informací od zadavatele
- V. Územních plánů obcí
- VI. Povodňového plánu ČR
- VII. Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady dodané zadavatelem

Usnesení Městského soudu v Brně č.j. 59 D 1551/2018-400 ze dne 16.11.2023

výpis z LV č. 7166 pro k.ú. Černá Pole, k datu 16.11.2023

výpis z LV č. 6783 pro k.ú. Černá Pole, k datu 16.11.2023

Podklady opatřené zpracovatelem

- fotodokumentace pořízená při prohlídce provedené znalcem dne 6.12.2023 při místním šetření
- výřez z katastrální mapy z veřejně přístupného seznamu, jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/>
- databáze jednotkových cen - zpracovaná a statisticky vyhodnocená databáze jednotkových cen obdobných nemovitostí
- územní plán obce
- povodňový plán České republiky

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stručná charakteristika metod ocenění

- Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- Metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny na současnou hodnotu. Výnosová metoda je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

- Metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodaných/pronajatých porovnatelných nemovitostí, případně inzerovaných nemovitostí, jejichž ceny však bývají realitními kanceláři nadhodnocené, realizované ceny jsou obvykle nižší, proto se redukuje koeficientem na pramen ceny. Pro ocenění nemovitostí se využívá metoda srovnávací hodnoty = metoda porovnávací (tržní, statistická). Pokud existuje trh s nemovitostmi obdobného druhu a v obdobném místě, pak by měla mít tato metoda přednost. Aby však výsledek byl věrohodný, je třeba mít k dispozici údaje o dostatečném, statisticky významném počtu transakcí - prodejů stejných nebo významně podobných nemovitostí. Srovnání je provedeno na základě získaných podkladů o prodeji nemovitostí obdobného charakteru.

Aplikovaná metoda

Protože pro oceňovaný byt s příslušenstvím je možné najít statisticky významný soubor realizovaných transakcí popř. nabídkových cen podobných nemovitostí na místním trhu, **je pro stanovení ceny obvyklé použita porovnávací metoda**. Konkrétně je použita porovnávací metoda přímého porovnání (porovnání přímo mezi srovnávacími nemovitostmi a oceňovanou nemovitostí), multikriteriální (porovnání je provedeno na základě více kritérií). Jsou použity údaje jak o skutečných realizovaných cenách věcí nemovitých, tak z analýzy trhu prostřednictvím realitní inzerce.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo dne 6.12.2023 za účasti znalce a Lucie Kroupové. Na místním šetření byly zkontrolovány a přeměřeny výměry jednotlivých místností, popsány konstrukce, vybavení a pořízena fotodokumentace.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Černá Pole
Adresa nemovité věci: Merhautova 1028/162, 614 00 Brno

3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje

Jitka Hlavenková, Březinova 2775/40, 690 02 Břeclav, LV: 7166, podíl: 1 / 12

Roman Kroupa, Merhautova 1028/162, 614 00 Brno, LV: 7166, podíl: 1 / 4

Lucie Kroupová, Zemědělská 285/40, 613 00 Brno, LV: 7166, podíl: 1 / 4

Denny Padalík, nám. Osvobození 818/3, 664 34 Kuřim, LV: 7166, podíl: 1 / 24

Aneta Padalíková, U Humpolky 1510, 666 01 Tišnov, LV: 7166, podíl: 1 / 24

Michaela Padalíková, Skorkovského 822/15, 636 00 Brno, LV: 7166, podíl: 1 / 24

Vanesa Padalíková, Květnická 1622, 666 01 Tišnov, LV: 7166, podíl: 1 / 24

Jarmila Rousová, Revoluční 1862/22, 591 01 Žďár nad Sázavou, LV: 7166, podíl: 1 / 4

3.2.2. Dokumentace a skutečnost

Právní stav oceňovaných nemovitých věcí evidovaný v KN je v souladu se stavem zjištěným při místním šetření. Byt je uzpůsoben pro potřeby bydlení, nemovitost je zapsána v KN na LV č. 7166 k.ú. Černá Pole. V době místního šetření nebyla nemovitost užívána ani pronajímána. Dle platného územního plánu je nemovitost situována v ploše BO - plocha všeobecného bydlení.

3.2.3. Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v krajské metropoli – v Brně, v městské čtvrti Černá Pole při páteřní komunikaci Merhautova. Černá Pole jsou vzdálená asi 2 km severovýchodně od centra města. V okolní zástavbě se vyskytují jak rodinné domy, tak činžovní domy. V blocích bytových domů se nalézá dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Přímou před bytovým domem je park Stanislava Krátkého. Kromě základních služeb jako jsou obchody, restaurace, zdravotní zařízení, škola, školka a úřady, jsou v blízkosti lokality situované vysoké školy, Dětská nemocnice, zimní stadion, plavecký stadion a další sportoviště, nedaleko pak také obchodní centrum. Občanská vybavenost v místě je kompletní.

Dopravní spojení do centra města je výborné, je umožněno tramvajovými a autobusovými linkami, nejbližší zastávka MHD je přímo před domem. Železniční stanice Brno-Židenice je vzdálená asi 2 km. Výborná je také dostupnost Velkého městského okruhu (do 1 km), nájezd na dálnici je vzdálen 8 km.

3.2.4. 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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

3.2.5. Přístup přes pozemky

1627/1 Česká republika
1536 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

3.2.6. Celkový popis nemovité věci

Základní popis:

Nemovitosti na LV č. 7166 k.ú. Černá Pole zahrnují byt s příslušenstvím, včetně podílu 498/9184 na společných částech nemovitosti, a to pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům).

Přístup a příjezd k nemovitosti je řešen ze zpevněného pozemku, a to ze severovýchodní strany z p.č. 1627/1 ve vlastnictví České republiky a jihozápadní strany z obecního pozemku p.č. 1536, oba k.ú. Černá Pole. Přístup je vyhodnocen jako zajištěný.

Popis objektu:

Bytový dům pochází z 60. let 20. století, je zděný, netypový, řadový krajní, podsklepený s jedním podzemním podlažím, pěti nadzemními podlažními a valbovou střechou bez využitého podkroví. Dům má jednu sekci s dvouramenným schodištěm a disponuje výtahem. V domě je 15 bytů. V podzemním podlaží se nachází společné prostory a sklepy, v nadzemních podlažích jsou byty. Budova má přípojky elektro, plynu, vody a kanalizace.

Oceňovaný byt 1028/1 – 2+1 (1np/5) o výměře 46,50 m² + sklep 1,00 m², bez balkonu

Jedná se o byt původně 1+1, s úpravou vestavěné příčky pak 2+1. Z předsíně je přístupná po levé straně kuchyň s oknem do ulice, po pravé straně koupelna, samostatné WC a dále pokoj, který je průchozí do menší ložnice, oba pokoje s oknem do vnitrobloku. Orientace ke světovým stranám: pokoje na jihovýchod, kuchyň na severozápad.

Vybavení a technický stav:

Svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné s rovným podhledem, střecha valbová s keramickou střešní taškou, klempířské konstrukce pozink. Schodiště v domě je betonové, s teracovým povrchem, v domě je výtah. Obvodové stěny jsou zatepleny, opatřeny fasádní omítkou, vnitřní příčky jsou zděné, vestavěná příčka oddělující dva pokoje je lehká s dřevěnou konstrukcí a se shrnovacími dveřmi. Vstupní dveře do domu jsou hliníkové, do bytu plastové, interiérové hladké do ocelových zárubní. Náslapné vrstvy podlah tvoří v pokojích parkety, v ostatních místnostech je položena dlažba nebo lino. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a vnitřními žaluziemi. Vytápění je řešeno lokálně plynovými topidly, ohřev TUV je řešen plynovým průtokovým ohříváčem umístěným v koupelně. Byt nedisponuje balkonem. Příslušenství bytu tvoří sklep v 1.p.p., při místním šetření nebyl umožněn do sklepa přístup, dle informací od Lucie Kroupové má sklep výměru přibližně 1m² a je zděný. V koupelně je vana, umyvadlo a možnost připojení pračky, na WC záchod s nádržkou, kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s dřezem a kombinovaným sporákem.

Dům je průběžně udržován, v domě byla vyměněna okna, výtah, v posledním roce byla zateplena fasáda, nainstalovány vstupní dveře, upraveny společné prostory. Byt je v původním a velmi zanedbaném stavu, vykazuje známky morálního opotřebení vybavení. Byt nebyl dle informací získaných na místním šetření několik let využíván a v době MŠ byl odpojen od elektřiny.

Příslušenství:

Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje umístěná v 1pp a spoluvlastnický podíl 498/9184 na společných částech domu č.p. 1028 a pozemku (parc. č. 1539 v k. ú. Černá Pole).

3.2.7. 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: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Dle předloženého LV č. 7166 pro k.ú. Černá Pole ze dne 16.11.2023 vázne na oceňované nemovitosti Jednotka 1028/1 pro k.ú. Černá Pole zástavní právo smluvní ve prospěch Česká spořitelna, a.s. Výše uvedené zástavní právo není zohledněno v ceně obvyklé.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

4.1.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt č. 1028/1
Adresa předmětu ocenění:	Merhautova 1028/162 614 00 Brno
LV:	7166
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Černá Pole
Počet obyvatel:	379 466
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 8 368,00 Kč/m ²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,478$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nezjištěno	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,567$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,081$$

(1) byt č. 1028/1, v bytovém domě č.p. 1028, v k.ú. Černá Pole

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 3
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 956,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	8,0 * 1,00 =	8,00 m ²
kuchyň:	10,0 * 1,00 =	10,00 m ²
pokoj:	15,1 * 1,00 =	15,10 m ²
ložnice:	9,0 * 1,00 =	9,00 m ²
koupelna:	3,5 * 1,00 =	3,50 m ²
WC:	0,9 * 1,00 =	0,90 m ²
sklápň kóje:	1,0 * 0,10 =	0,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		46,60 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) IV 0,65

Koeficient pro stáří 64 let: $s = 1 - 0,005 * 64 = 0,680$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = 0,473$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 71\,956,- \text{ Kč/m}^2 * 0,473 = 34\,035,19 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,60 \text{ m}^2 * 34\,035,19 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,060 = 1\,714\,826,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 714 826,29 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

(2) Pozemek p.č. 1539, k.ú. Černá Pole

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra - Na LV č. 6783 uvedeno: ochranné pásmo nem. kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár.kult.pam.	II	-0,01
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nezjištěno	I	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,960 * 1,060 = 1,038$

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	8 368,-	1,038		8 685,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1539	773	8 685,98	6 714 262,54
Stavební pozemek - celkem			773		6 714 262,54

Pozemek p.č. 1539, k.ú. Černá Pole - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 6 714 262,54 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 498 / 9 184

Pozemek p.č. 1539, k.ú. Černá Pole - zjištěná cena celkem = 364 079,13 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

(3) Porosty na p.č. 1539, k.ú. Černá Pole

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	6 714 262,54
Celková výměra pozemku	m ²	773,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 474 392,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	225 835,48
Porosty na p.č. 1539, k.ú. Černá Pole - celkem:		225 835,48 Kč
Porosty na p.č. 1539, k.ú. Černá Pole - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	225 835,48 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	498 / 9 184
Porosty na p.č. 1539, k.ú. Černá Pole - zjištěná cena celkem	=	12 245,87 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
(2) Pozemek p.č. 1539, k.ú. Černá Pole	=	364 079,13 Kč
(3) Porosty na p.č. 1539, k.ú. Černá Pole	=	12 245,87 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	376 325,- Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	1 714 826,29 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 376 325,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 498 / 9 184		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
376 325,- Kč * 498 / 9 184 = 20 406,12 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	20 406,12 Kč
Byt č. 1028/1, v bytovém domě č.p. 1028, v k.ú. Černá Pole - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 735 232,41 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Byt č. 1028/1, v bytovém domě č.p. 1028, v k.ú. Černá Pole - zjištěná cena	=	433 808,10 Kč

4.1.2. Ocenění na tržních principech

Porovnávací hodnota

Byt č. 1028/1, v bytovém domě č.p. 1028, v k.ú. Černá Pole vč. součástí a příslušenství

Užitná plocha: 46,60 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Srovnávané nemovitosti jsou upraveny koeficienty, které zohledňují vlastnosti jednotlivých nemovitostí. Z jednotkové ceny každého srovnatelného bytu je pomocí koeficientu na zdroj ceny vyvozena jednotková cena oceňovaného bytu. Nejprve jsou inzerované ceny srovnatelných nemovitostí redukovány na pramen zjištění ceny - vychází se ze skutečnosti, že inzerované ceny jsou s velkou pravděpodobností vyšší, než ceny dosažené při konečném prodeji. Dalšími faktory, které mají vliv na hodnotu koeficientu na zdroj ceny, jsou lokalita (hodnotí se vybavenost obce, umístění nemovitosti), velikost objektu (objekty s větší užitnou

plochou mívají nižší jednotkovou cenu a naopak), provedení a vybavení, celkový stav, vliv pozemku (velikost, svažítost, možnost vjezdu a parkování) a úvaha zpracovatele ocenění. Koeficient na zdroj ceny se rovná součinu všech hodnot jednotlivých faktorů.

Cena určená pomocí porovnávací metody zahrnuje cenu bytu s příslušenstvím a pozemky.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt, 2+kk, 42 m², 3 790 000,-Kč				
Lokalita:	Merhautova 1047/186, Černá Pole, Brno-město				
Popis:	Byt, 2+kk, 42 m ² , Merhautova 1047/186, Černá Pole, Brno-město, 3 790 000,-Kč Řízení (KN): V-17489/2023-702, Podání: 25. 9. 2023 Bytová jednotka č. 1047/8, LV 5919, k.ú. Černá Pole, ve 2.NP, se sklepem a zahradou do vnitrobloku. Orientace oken pouze do zahrady s výhledem na Hády. Zaveden internet, nová plastová okna, nové topné tělesa WAF s plamenem jako u krbu, byt po rekonstrukci, plovoucí podlahy, dveře s obložkovou zárubní, vana, umyvadlo, WC, starší KL.				
Užitná plocha:	42,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - KS 9/2023			1,00		
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00		
K3 Poloha - srovnatelná			1,00		
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší vybavení			0,95		
K5 Celkový stav - byt po částečné rekonstrukci - lepší stav			0,85		
K6 Vliv pozemku - spoluhl. podíl na zahradě - srovnatelné			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]	
3 790 000	42,00	90 238	0,81	73 093	



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Název:	Byt, 2+1, 64,2 m², 6 390 000,-Kč				
Lokalita:	Merhautova 988/114, Černá Pole, Brno-město				
Popis:	Byt, 2+1, 64,2 m ² , Merhautova 988/114, Černá Pole, Brno-město, 6 390 000,-Kč Řízení (KN): V-9277/2023-702, Podání: 25.5.2023 Bytová jednotka č. 988/2, k.ú. Černá Pole, byt s balkonem, 2np/4, BD- cihlový řadový vnitřní bez výtahu, stáří cca 80 let, bytový dům se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu. Technický stav bytu je velmi dobrý, po rozsáhlé rekonstrukci cca v roce 2010 – repase parketových podlah, nová dlažba, rekonstrukce koupelny, instalace nové KL, nový kotel, rozvody topení a otopná tělesa. Nášlapné vrstvy podlah tvoří v pokojích parkety, v ostatních místnostech je položena dlažba. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, interiérové dveře jsou dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Vytápění a ohřev TUV je řešeno vlastním plynovým kotlem umístěným v koupelně, v místnostech jsou plechové deskové radiátory. Byt disponuje balkonem a zděným sklepem s plnými dveřmi v 1pp. V koupelně je vana a umyvadlo, zavěšené WC a možnost připojení pračky, kuchyň je vybavena kuchyňkou linkou s vestavěnými spotřebiči.				
Užitná plocha:	64,20 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - KS 20023			1,00		
K2 Velikosti objektu - větší podlahová plocha			1,10		
K3 Poloha - srovnatelná			1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší vyb.jednotky - balkon, sklep, ÚT			0,90		
K5 Celkový stav - po rekonstrukci			0,80		
K6 Vliv pozemku - vč. podílu na zahradě			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]	
6 390 000	64,20	99 533	0,79	78 631	



Zdroj: vlastní databáze

Název:	Byt, 2+1, 49,6 m², 5 300 000,-Kč				
Lokalita:	Mathonova 880/10, Černá Pole, Brno-město				
Popis:	Byt, 2+1, 49,6 m ² , Mathonova 880/10, Černá Pole, Brno-město, 5 300 000,-Kč Řízení (KN): V-8605/2023-702, Podání: 16.5.2023 Bytová jednotka č. 880/5, k.ú. Černá Pole, byt bez balkonu, 3np/4, BD- cihlový řadový vnitřní bez výtahu, stáří cca 80 let, bytový dům se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu, bytová jednotka prošla v roce 2021 úplnou rekonstrukcí. Dveře původní dřevěné repasované. Okna plastová.				

Povrch podlah tvořen PVC, parketami, keramickou dlažbou. Vytápění ústřední, deskové radiátory. Bytový dům je napojen na veřejné inženýrské sítě - vodovod, kanalizaci, plynovod, elektro. Ohřev teplé vody v kuchyni centrálně, v koupelně el. bojlerem. V kuchyni kuchyňská linka, el. trouba, plynový sporák.

Užitná plocha: 49,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 2023	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - shodná lokalita, klidnější ulice	0,97
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení - sklep, ÚT	0,95
K5 Celkový stav - po rekonstrukce	0,80
K6 Vliv pozemku - spoluhl. podíl na zahradě	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 300 000	49,60	106 855	0,74	79 073

Název: Byt, 3+1, 75,4 m², 6 680 000,-Kč

Lokalita: Tišnovská 1468/93, Černá Pole, Brno-město

Popis: Byt, 3+1, 75,4 m², Tišnovská 1468/93, Černá Pole, Brno-město, 6 680 000,-Kč

Řízení (KN): V-15052/2023-702, Podání: 18.8.2023

Bytová jednotka č. 1468/4, k.ú. Černá Pole, byt s balkonem, 3np/3, BD- cihlový řadový vnitřní, postaven v roce 1965, technický stav odpovídá stáří budovy. V 1pp se nachází společné prostory, kotelna a sklepní kóje, v nadzemních podlažích se nachází bytové jednotky. BJ: Dispozičně se jedná o 3+1 se zděným jádrem, samostatné WC. Povrch podlah tvoří parkety, v jedné místnosti v roce 2020 nově plovoucí podlaha, v koupelně ker. dlažba + obklad. Okna plastová, dřevěné dveře s ocelovými zárubněmi, koupelna prošla v roce 2015 minimální rekonstrukcí, obsahuje sprchový kout a umyvadlo, KL z roku 2010 běžného standardu. K bytu náleží sklepní kóje nacházející se v 1 PP.

Užitná plocha: 75,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 2023	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - vybavení - balkon, sklep	0,95
K5 Celkový stav - lepší, po částečné rekonstrukci	0,85
K6 Vliv pozemku - spoluhl. podíl na zahradě	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 680 000	75,40	88 594	0,93	82 392

Název: Byt, 3+kk, 59 m², 5 500 000,-Kč

Lokalita: Merhautova 1053/196, Černá Pole, Brno-město

Popis: Byt, 3+kk, 59 m², Merhautova 1053/196, Černá Pole, Brno-město, 5 500 000,-Kč

Řízení (KN): V-17450/2023-702, Podání: 22. 9. 2023

Bytová jednotka č. 1053/14, LV 7562, k.ú. Černá Pole, byt ve 4np, hala 12 m², ze které jsou samostatné vstupy do pokojů 15 m² a 12m, i do obývacího pokoje s kuchyní, koupelna s vanou a samostatné WC. V pokojích je parketová podlaha. V celém bytě byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody, odpadu a další. Vytápění bytu je zajištěno ústředním topením.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 2023	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,08
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení - ÚT, sklep	0,95
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci, lepší stav	0,85
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	59,00	93 220	0,87	81 101

Název:	Byt, 2+1, 68,3 m², 6 500 000,-Kč			
Lokalita:	Hoblíkova 560/20, Černá Pole, Brno-město			
Popis:	Byt, 2+1, 68,3 m ² , Hoblíkova 560/20, Černá Pole, Brno-město, 6 500 000,-Kč Řízení (KN): V-10042/2023-702, Podání: 5.6.2023 Bytová jednotka č. 560/7, k.ú. Černá Pole, byt s balkonem, 1np/6, BD- cihlový řadový vnitřní, stáří 60 let, bytový dům i bytová jednotka se nacházejí v průměrném stavebně-technickém stavu. Dveře v obložkových zárubních fóliové. Okna plastová. Povrch podlah tvoří parkety a keramická dlažba. Vytápění ústřední z plynového kotle, radiátory. Pro ohřev teplé vody slouží také solární panely umístěné na střeše domu. Objekt je napojen na veřejné rozvody IS. V kuchyni je osazena kuchyňská linka, kombinovaný sporák myčka. WC samostatné; v koupelně vana a umyvadlo.			
Užitná plocha:	68,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KS 2023		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší podlahová plocha		1,10		
K3 Poloha - shodná lokalita, klidnější ulice		0,97		
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení		0,95		
K5 Celkový stav - lepší tech. stav		0,85		
K6 Vliv pozemku - spoluhl. podíl na zahradě		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C
	6 500 000	68,30	95 168	0,86
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				81 844



Zdroj: vlastní databáze

Název:	Prodej bytu 2+1 55,3 m², 4 990 000 Kč			
Lokalita:	Provazníkova, Brno - Černá Pole			
Popis:	Prodej bytu 2+1 55,3 m ² , Provazníkova, Brno - Černá Pole, 4 990 000 Kč Prodej cihlového bytu 2+1 v žádané lokalitě Brna, v Černých Polích, na ulici Provazníkova. Výměra bytu je 55,3 m ² + sklep 4,11 m ² . Byt prošel rekonstrukcí - plastová okna, podlahy, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, toaleta. Pokoje jsou orientovány do vnitrobloku.			
Užitná plocha:	55,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce 1/2024		0,95		
K2 Velikosti objektu - větší		1,05		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - sklep, ÚT, KL		0,95		
K5 Celkový stav - po rekonstrukci		0,80		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C
	4 990 000	55,30	90 235	0,76
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				68 579



Zdroj: Sreality

Název:	Prodej bytu 2+1 65 m², 5 400 000 Kč			
Lokalita:	Ryšánkova, Brno - Černá Pole			
Popis:	Prodej bytu 2+1 65 m ² , Ryšánkova, Brno - Černá Pole, 5 400 000 Kč Bytová jednotka o celkové dispozici 2 + 1 se nachází ve 4. nadzemním podlaží cihlového domu po kompletní revitalizaci. V domě je výtah. Byt sestává z předsíně, kuchyně, dvou pokojů, koupelny, samostatného WC, sklepa a lodžie. Dům prošel celkovou revitalizací. Bytová jednotka je v zachovalém stavu, bez nutnosti okamžité rekonstrukce.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce 1/2024		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší		1,10		
K3 Poloha - srovnatelná lokalita, klidná ulice		0,97		
K4 Provedení a vybavení - lodžie, sklep, ÚT, KL		0,90		
K5 Celkový stav - lepší, udržovaný		0,90		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C
	5 400 000	65,00	83 077	0,86
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				71 446



Zdroj: Sreality

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací cena je stanovena dle cenového porovnání. Jako srovnávací nemovitosti byly vybrány byty srovnatelné velikosti ve zděných bytových domech v okolí oceňované nemovitosti. Bylo přihlédnuto jak k velikosti jednotky, tak k stavebně-technickému stavu, vybavení, příslušenství nemovitosti a konkrétnímu umístění v rámci lokality, včetně přihlédnutí k možnosti parkování.

Trh s byty obdobné velikosti, jako je oceňovaná jednotka, je rozvinutý. Po značném růstu v předešlém období je však současný realitní trh ve stadiu stagnace, na trhu nemovitostí je patrné ochlazení, pokles poptávky a výrazné prodloužení doby prodeje, a to především z důvodu vyšších úrokových sazeb u hypoték a současně zvyšování životních nákladů. O byty menších rozměrů, ke kterým oceňovaná jednotka náleží, je ale trvalý zájem.

Oceňovaná nemovitost byla ke dni ocenění v zanedbaném technickém stavu s nutností celkové rekonstrukce. Největší výhodou oceňované jednotky je umístění v žádané lokalitě, výborná dostupnost centra a dostupnost občanské vybavenosti v okolí. Negativní vliv má velmi zanedbaný technický stav, umístění ve zvýšeném přízemí a absence balkonu.

Minimální jednotková porovnávací cena	68 579 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 020 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 392 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	77 020 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,60 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 589 132,00
menšinový podíl *)	* 0,70
	= 2 512 392,40
Vlastnický podíl	* 1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota	628 098 Kč

*) Redukce ve výši 30% z obvyklé ceny z důvodu prodeje menšinového podílu – zdůvodnění viz kap. 4.2

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Byt č. 1028/1, v bytovém domě č.p. 1028, v k.ú. Černá Pole	433 808,10 Kč
(1) Oceňovaný byt	428 706,57 Kč
(2) Pozemek p.č. 1539, k.ú. Černá Pole	4 935,52 Kč
(3) Porosty na p.č. 1539, k.ú. Černá Pole	166,01 Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	433 808,10 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	433 810,- Kč
slovy: Čtyřistatřicettřítisícosmsetdeset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Porovnávací hodnota

Byt č. 1028/1, v byt. domě č.p. 1028, v k.ú. Černá Pole vč. součástí a příslušenství 628 098,10 Kč

Zjištěná cena	433 810 Kč
Porovnávací hodnota	628 098 Kč

Silné stránky

- žádaná lokalita
- občanská vybavenost v místě
- dobrá dopravní dostupnost centra
- sklep

Slabé stránky

- byt v zanedbaném technickém stavu s nutností celkové rekonstrukce
- byt bez balkonu/lodžie
- bez garantovaného parkovacího stání
- umístění ve zvýšeném přízemí
- průchozí pokoj
- lokální topení

Obvyklá cena

630 000 Kč

slovy: Šestsetřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá id. podílu 1/4 vychází z obvyklé ceny bytu s příslušenstvím stanovené dle cenového porovnání. Po srovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí s podpořením nabídkovými cenami z inzerce je zřejmé, že jednotková cena bytu se nachází s nejvyšší pravděpodobností v intervalu 70 - 80 tis. Kč/m². Cena oceňované jednotky včetně příslušenství je stanovena při střední hodnotě intervalu, a to po zaokrouhlení na 3.600.000,- Kč. Aritmetický podíl pak činí 900.000,-Kč.

Protože se jedná o ocenění pro účely prodeje nemovitosti v likvidaci pozůstalosti, je obvyklá cena podílu dále redukována, jelikož kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Jedná se o menšinový podíl (1/4), je proto započítána redukce obvyklé ceny ve výši 20 až 40% tak, jak je doporučeno ve znaleckých standardech AZO č.1. Konkrétně byla zvolena hodnota redukce 30%. Obvyklá cena podílu 1/4 na oceňovaném bytě pro daný účel je tedy stanovena na 630.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných bytových jednotek byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (6 realizovaných prodejů a 2 nabídkové ceny bytových jednotek) umístěných v bytových domech v okolí oceňované nemovitosti. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1- K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné bytové jednotky jsou srovnatelné z hlediska polohy, konstrukčního systému, vybavení, stavebně technického stavu, aj.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze. Obvyklá cena oceňované jednotky je určena jako aritmetický průměr upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou podlahovou plochou oceňované bytové jednotky a následně provedeno zaokrouhlení.

Hodnota menšinového podílu byla pak stanovena vynásobením obvyklé ceny oceňované nemovitosti podílem 1/4. Vzhledem k účelu ocenění je aritmetický podíl obvyklé ceny bytu s příslušenstvím ještě redukován dle doporučení oceňovacích standardů, a to o 30%.

Při ocenění bytové jednotky cenou zjištěnou bylo vycházeno z dikce § 8 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení § 38, § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Zjištěná cena je nižší než cena obvyklá určená porovnávacím způsobem, což je způsobeno vysokým nárůstem cen rezidenčních nemovitostí v posledním období a faktem, že jednotkové ceny vyhlášky jsou zpětně započítány se zpožděním.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

Pro určení ceny zjištěné:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.

C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.

D. Postup při oceňování byl lege artis.

E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Citace zadané odborné otázky:

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí - určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí: id. 1/4 jednotky č. 1028/1 (byt), vymezené podle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům), v části obce Černá Pole, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti ideálních 498/9184 na společných částech nemovité věci, a to pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům), v části obce Černá Pole, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, vše zapsáno na listech vlastnictví číslo 7166 a 6783, a to ke dni vydání usnesení, tj. 16.11.2023.

Odpověď:

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí - id. 1/4 jednotky č. 1028/1 (byt), vymezené podle občanského zákoníku, v pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům), v části obce Černá Pole, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti ideálních 498/9184 na společných částech nemovité věci, a to pozemku parc. č. 1539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č.p. 1028 (byt. dům), v části obce Černá Pole, v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, vše zapsáno na listech vlastnictví číslo 7166 a 6783, a to ke dni vydání usnesení, tj. 16.11.2023, k účelu prodeje nemovitosti v likvidaci pozůstalosti je stanovena na 630.000,- Kč.

Obvyklá cena

630 000 Kč

slovy: Šestsetřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

- . Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- . Vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- . BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- . BRADÁČ Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7166 a 6783	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 6.12.2023	2
Znalecký standard AZO č.1	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7166

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2023 14:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 59 D 1551/2018 pro Notář Brázda Richard, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 7166

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hlavenková Jitka, Březinova 2775/40, 69002 Břeclav	736231/4069	1/12
Kroupa Roman, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	650127/0490	1/4
Kroupová Lucie, Zemědělská 285/40, Černá Pole, 61300 Brno	925324/4264	1/4
Padalík Denny, nám. Osvobození 818/3, 66434 Kuřim	091212/4686	1/24
Padalíková Aneta, U Humpolky 1510, 66601 Tišnov	055517/8096	1/24
Padalíková Michaela, Skorkovského 822/15, Židenice, 63600 Brno	036007/4121	1/24
Padalíková Vanesa, Květnická 1622, 66601 Tišnov	145213/0845	1/24
Rousová Jarmila, Revoluční 1862/22, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou	565130/2393	1/4

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1028/1	byt		obč.z.	498/9184
Vymezeno v:				
Parcela	1539	zastavěná plocha a nádvoří		773m2
Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1028, byt.dům, LV 6783				

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

ve výši 1.500.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.000.000,- Kč vzniklé do 30.11.2044

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 1028/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/11485/14/LCD ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2014 12:15:21. Zápis proveden dne 29.09.2014.

V-18082/2014-702

Pořadí k 28.08.2014 12:15

o Zákaz zcizení

bez písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání závazků - dle čl. 4.3 a 5.2.c.i. smlouvy

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6783

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2023 14:35:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení. č.j.: 59 D 1551/2018 pro Notář Brázda Richard, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 6783

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Drašar Martin a Drašarová Eva, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	840530/4116 865522/4523	171/2296
SJM Duda Tomáš a Dudová Lenka, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	740808/3815 775120/3856	49/656
Heller Patrik, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	940905/4347	93/1312
Hlavenková Jitka, Březinova 2775/40, 69002 Břeclav	736231/4069	83/18368
Horáčková Michaela, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	866231/4232	477/9184
SJM Kličník Václav Ing. a Kličníková Liběna Ing., Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	531223/008 585828/1484	661/9184
Kováčiková Petra, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	735405/4411	685/9184
Kroupa Roman, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	650127/0490	249/18368
Kroupová Lucie, Zemědělská 285/40, Černá Pole, 61300 Brno	925324/4264	249/18368
Padalík Denny, nám. Osvobození 818/3, 66434 Kuřim	091212/4686	83/36736
Padalíková Aneta, U Humpolky 1510, 66601 Tišnov	055517/8096	83/36736
Padalíková Michaela, Skorkovského 822/15, Židenice, 63600 Brno	036007/4121	83/36736
Padalíková Vanesa, Květnická 1622, 66601 Tišnov	145213/0845	83/36736
Pazderová Lada, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	545302/0232	3/56
Prášková Dana, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	665104/1760	331/4592
Rousová Jarmila, Revoluční 1862/22, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou	565130/2393	249/18368
Schnablová Kateřina, Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	765726/3856	659/9184
SJM Šebesta Antonín a Šebestová Dana, Osiková 134/29, Jundrov, 63700 Brno	400822/459 446021/430	495/9184
SJM Vrábel Michal Mgr. a Vrábelová Markéta Mgr., Merhautova 1028/162, Černá Pole, 61400 Brno	910927/4086 925710/5528	659/9184
SJM Yildiz Murat a Yildizová Eva Mgr., Tichého 1025/19, Žabovřesky, 61600 Brno	700808/9979 735719/3789	243/4592
SJM Zelinka Antonín Ing. a Zelinková Alena, Váhovy 635, 68708 Buchlovice	510115/092 525607/056	353/4592
Žák Tomáš, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	880702/4941	683/9184

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1539	773	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1028, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1539

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2023 14:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město
Kat.území: 610771 Černá Pole

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 6783

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: 1539

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 06.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 14:23:23. Zápis proveden dne 25.03.2015.

V-5924/2015-702

o Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč.zák.

Povinnost k

Parcela: 1539

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 06.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 14:23:23. Zápis proveden dne 25.03.2015.

V-5924/2015-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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: 16.11.2023 14:40:34

Poučení: Údaje katastru lze užit 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

Kopie katastrální mapy ze dne 2.1.2024



1778
anislava Krátkého

Pozemek p.č. 1539 v k.ú. č. 610771

Fotodokumentace ze dne 6.12.2023



celkový pohled na BD z ul. Merhautova



vstup do BD



schodišťová chodba



vstup do bytu



předsíň



předsíň



kuchyň



kuchyň



pokoj 1



pokoj 1



pokoj 2



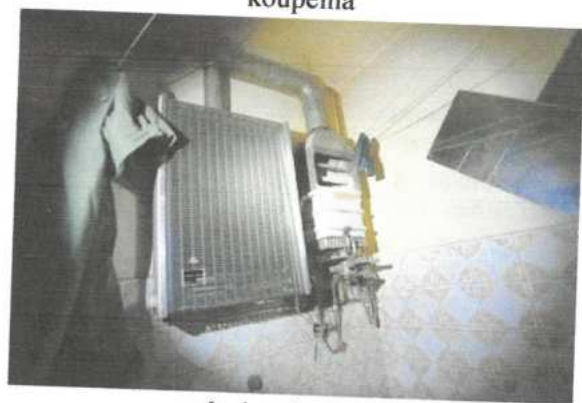
pokoj 2



koupelna



WC



průtokový ohřivač



sklepni prostory

Znalecký standard AZO č.1

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej)

(mimo pozůstalostní řízení, vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky)

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka: Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení, společného jmění manželů a vypořádání spoluvlastnictví (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

POPIS ŘEŠENÍ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat (RD s jedním bytem).

Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovitosti:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhneme (po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři) stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	do 5 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 20 – 40 %

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024 02 001.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 11. 12. 2015, č. j. 101/2015-30 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Doložka znalce:

V souladu s § 127a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění prohlašuji, že mnou vypracovaný znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědoma následků vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 082369/2023.
V Brně 2.1.2024




OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. arch. Veronika Křivánková
Lesní 47/13
63400 Brno

