

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 017755/2023

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 2521/5 v bytovém domě čp. 2521, Pešanova 8, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech

Znalec: Ing. Jan Zámečník, bytem Brno, Tišnovská 1424/47, PSČ 613 00

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, příjemce Úřad městské části Brno-Královo Pole, Palackého tř. 59, 612 93 Brno

Číslo objednávky: OBJ/0079/2023/2700

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 27.3.2023

V Brně dne 29.4.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci – bytové jednotky č. 2521/5, ul. Pešanova 8, obec Brno k datu místního šetření.

Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Bytová jednotka v současné době není využívána a lze ji užívat bez závad v souladu s jejím určením,

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

2.1. Informace o jednotce, LV 11834, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 29.4.2023

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

č. jednotky:

2521/5, podíl na společných částech 635/4876

Budova, Královo Pole č.p. 2521, LV 11833, na parc. č. 1853

2.2. Evidenční list, poskytnutý Úřadem městské části Brno – Královo Pole

2.3. Kopie katastrální mapy

2.4. Výsledky místního šetření ze dne 27.3.2023 za účasti znalce

2.5. Zákon č. 151/1997 Sb., 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. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**

2.6. Výsledky šetření ze dne 27.3.2023

2.7. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl. 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.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní pojmy

1. Obvyklá cena

§2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb.:

§ 1a odst.1

Obvyklá cena se 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.

2. Tržní hodnota

§2 odst. 4 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

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 nikoli v tísní. 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.

Určení tržní hodnoty dle oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb.:

§ 1b odst.1

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. Nález

Popis postupu při sběru dat

Nejprve byla získána data o obci – místní části Královo Pole a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovité věci. Pro hodnocení byly použity nabídkové ceny srovnatelných bytových jednotek z realitního serveru sreality.cz a realizované prodeje z databáze znalce. Výsledkem je odhad tržní hodnoty.

Místní šetření bylo provedeno dne 27.3.2023 za účasti znalce. Za účelem vstupu do domu a bytové jednotky byly znalci, bytovým odborem ÚMČ, poskytnuty klíče. Na místním šetření byl proveden popis domu a oceňované bytové jednotky a zjištěny údaje o stáří domu a o provedených rekonstrukcích domu i jednotky.

Odhad tržní hodnoty je zpracován v tabulkovém provedení společnosti A- cons Praha.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 2521/5, LV č. 11834, s podílem na společných částech domu a pozemku 635/4876, budova zapsána na LV č. 11833, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích:
 pozemek parc. č. 1853, LV č. 11833

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Statutární město	BRNO	Počet obyvatel	379527
Kat. území	Královo Pole	Ulice	Pešínova 8	č.p.	2521
Část obce dle LV	Královo Pole				



Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Brno je druhým největším městem České republiky, představuje centrum Moravy, má cca 380 000 obyvatel, a zhruba 56 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Město leží v kotlině na řekách Svatce a Svitavě v nadmořské výšce 190 až 425 m, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Na území města sídlí 14 vysokých škol, na kterých se vzdělává téměř 80 tis. studentů. Význam pro ekonomický rozvoj města mají tradiční veletržní akce pořádané v areálu výstaviště (Veletrhy Brno, a. s.).

Brno disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Nejvýznamnější takovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Další rozvojové lokality Brna tvoří většina okrajových částí města (především JZ a S města). V současnosti postupně probíhá výstavba na nových územích města Brna. Vztah poptávky a nabídky u stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Brně odpovídá významu města, patrný je značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit. Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku tvoří rozsáhlé rozvojové oblasti při okraji Brna. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci	širší centrum-bytové domy zděné		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano

Bytový dům se nachází v obci Brno, katastrálním území Královo Pole, na ulici Pešínova. Ulice Pešínova je boční jednosměrná s vjezdem z ulice Palackého a výjezdem do ulice Dobrovského. Okolní zástavbu tvoří původní zděné bytové domy stejného konstrukčního řešení, rodinné domy, budovy občanské vybavenosti, areál Veterinární a farmaceutické university a plochy veřejné zeleně. Parkování je řešeno na odstavných parkovacích plochách podél ulic Pešínova, Dobrovského a ulice Palackého tř. Zastávka MHD (tramvaj) je na ulici Palackého ve vzdálenosti cca 100m. Brno - Královo Pole patří do lokalit vyhledávaných pro oblast bydlení, poptávka po bytech oceňovaného typu je v současné době v souladu s nabídkou. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se místě nenachází.

Informace o nemovitosti

Jedná se o byt 2+1 ve zděném bytovém domě s celkovými čtyřmi nadzemními podlažními, zastřešen je sedlovou střechou s půdním prostorem. Bytový dům je vnitřní řadový v zástavbě bytových domů, které jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Přístup k domu je z veřejné komunikace - ulice Pešinoва a navazujícího chodníku. Pozemek pod bytovým domem parc. č. 1853 je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Bytový dům je podsklepený, v podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předsíň, dva pokoje, kuchyni, koupelnu, WC a spíž. K bytu náleží sklep (5,0 m²) a podíl na společných částech domu ve výši id. 635/4876. Stáří domu je 73 roků. Vnitřní vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), starší kuchyňská linka, vytápění etážové plynovým kotlem (starší provedení). Byt je volný neobsazený.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc. č. 1862/3,1862/2,1855/1 ve vlastnictví SMB.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	sever, jih
Typ stavby	zděná (cihlová)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná | Ano

Technický stav

Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	73
Technický stav jednotky	průměrný	Opotřebení odhadem %	65

Minulé rekonstrukce

Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	modernizace vybavení
Konstrukce	Rozsah	Rok provedení	
Okna	plastová okna	2008	

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)

Výměra	61.6 m ²	Cena	35 000 Kč/m ²	Cena celkem	2 156 000 Kč
--------	---------------------	------	--------------------------	-------------	---------------------

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 50 cm
vodorovné konstrukce, stropy	betonové	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	pálená tašková zdvojená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové s úpravou stupňů teracem
dveře a vrata	vnitřní hladké lakované	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	parketové, PVC, dlažba	vytápění	Kotel ET, plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kotlem ET	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	domácí telefon

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	

umyvadlo, vana, WC s nádržkou	kuchyňská linka starší, sporák
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ano
Počet samostatných WC	1

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP bytu - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyně	6.90 m ²	1.0	6.90 m ²
předsíň	4.10 m ²	1.0	4.10 m ²
pokoj	17.40 m ²	1.0	17.40 m ²
pokoj	22.80 m ²	1.0	22.80 m ²
WC	1.00 m ²	1.0	1.00 m ²
koupelna	3.40 m ²	1.0	3.40 m ²
spíž	1.00 m ²	1.0	1.00 m ²
sklep	5.00 m ²	0.5	2.50 m ²
Součet ploch za podlaží	61.60 m²		59.10 m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 20.10.2022					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	65,0	m ²
Cena za nemovitost	6 100 000 Kč			95 312 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %					
Redukovaná cena	5 490 000 Kč			85 780 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Královo Pole, ul. Purkyňova, původní zděný bytový dům z roku 1950 s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený sedlovou střechou. V podzemních podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je částečně rekonstruovaný – provedena výměna oken za okna plastová, nová fasáda domu, výměna vnitřních rozvodů ve společných prostorách. Srovnávací byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni běžného standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka) ve stáří cca 30 roků. Vytápění ústřední dálkové. K bytu o výměře 60,0 m² náleží dva sklepy 2 m² a 8 m². Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází ve stejné lokalitě (Královo Pole), jsou stejného konstrukčního a objemového řešení, stejného stáří i stejného technického stavu. Oba byty mají stejnou dispozici, výměrou užitné plochy se významně neliší. Vnitřní vybavení u srovnávacího bytu je na vyšší technické úrovni oproti vybavení bytu oceňovanému. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 5,1 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 86 294 Kč/m² započítatelné plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídka: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 20.10.2022				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	64,0 m ²

Cena za nemovitost	5 450 000	Kč	85 156	Kč/m ²
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	4 905 000	Kč	76 640	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt DB 2+1, Brno - Žabovřesky, ul. Klímova, původní zděný bytový dům ve stáří cca 70 roků s celkovými čtyřmi nadzemními podlažními, zastřešený sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je rekonstruovaný – provedena byla nástavba čtvrtého NP s rekonstrukcí konstrukce střechy, nová krytina střechy. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová, výměna vnitřních rozvodů ve společných prostorách. Srovnávací byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), kuchyňská linka chybí. Vytápění bytu je ústřední plynové. K bytu o výměře 60,0 m² náleží sklep (8 m²). Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem se nachází v lokalitách vyhledávaných pro oblast bydlení (Královo Pole, Žabovřesky), jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Stáří se oba domy významně neliší. Bytový dům se srovnávacím bytem je po rozsáhlejší rekonstrukci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem, který je prováděna běžná údržba. Oba byty mají stejnou dispozici, výměru užité plochy se významně neliší. Vnitřní vybavení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,72 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 80 000 Kč/m² započitatelné plochy.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídka: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 17.4.2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	5.NP	Počet NP domu celkem	6	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	57,0 m ²

Cena za nemovitost	4 990 000	Kč	87 544	Kč/m ²
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	4 491 000	Kč	78 789	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt 2+1, Brno - Zábřovice, ul. Vranovská, původní zděný bytový dům, stáří 61 roků. Dům je tvořen třemi objekty, zastřešen plochou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory, společné prostory a kotelna pro dům. V prvním až šestém nadzemním podlaží jsou umístěny byty. Oceňovaný byt je situován v pátém nadzemním podlaží bytového domu. K bytu o výměře 55,0 m² náleží balkon 2 m² a sklep 2 m². Dům je po částečné rekonstrukci - plastová okna, výměna stoupačích potrubí (vody, plynu a kanalizace), rekonstrukce ploché střechy, modernizace vstupu (dveře, tel. tablo), nový výtah. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), kuchyňská linka, sporák. Vytápění a ohřev vody je centrální (kotelna v domě).

Bytový dům s oceňovaným bytem se nachází ve vyhledávanější lokalitě pro oblast bydlení oproti bytovému domu se srovnávacím bytem. Oba bytové domy jsou stejného konstrukčního řešení. Stářím se významně neliší. Bytový dům se srovnávacím bytem je po rozsáhlejší rekonstrukci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem, na kterém je prováděna běžná údržba. Oba byty mají stejnou dispozici, výměru užité plochy se významně neliší. Vnitřní vybavení u srovnávacího bytu je na vyšší technické úrovni. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,9 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 82 910 Kč/m² započitatelné plochy.



4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Tržní hodnota nemovitostí

Použitá metodika ocenění:

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení použity nabídkové ceny z realitního serveru a sjednané ceny z realizovaných prodejů bytů z databáze Asociace znalců a odhadců POSN Brno. U nabídkových cen byla uplatněna redukce pramene ceny (10 %). V hodnocení je zohledněn i časový odstup nabídky prodeje srovnávacích pozemků od data ocenění předmětných pozemků. Výsledkem hodnocení je tržní hodnota.

4.2. Výsledky analýzy dat

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	76 640 - 85 780	Kč/m ²	4 491 000 - 5 490 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti			80 540 Kč/m²

V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzením lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji srovnávací hodnotu na 4,80 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 80 537 Kč/m² započitatelné plochy.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu					
Nemovitost není			pronajata		
Tržní hodnota					
Započitatelná podl. plocha	59,10	m ²	81 218	Kč/m ²	4 800 000 Kč
Tržní hodnota				4 800 000	Kč
				Čtyři miliony osmset tisíc	Kč
Komentář k ceně					
Výše uvedená tržní hodnota je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců.					
Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti					
Kladný vliv - umístění bytového domu ve vyhledávané lokalitě pro oblast bydlení, parkovací stání vymezeno na veřejné komunikaci před bytovým domem					
Záporný vliv - dům bez rozsáhlejších rekonstrukcí					

5. Odůvodnění

Při určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání. Bytové jednotky použité pro srovnání jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, konstrukčního provedení, vybavení, stavebně technického stavu a výměry podlahové plochy. Tržní hodnota byla odhadnuta ze srovnávacích hodnot s přihlédnutím na současný vývoj cen nemovitostí na realitním trhu.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel znaleckého posudku požaduje:
stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2521/5, ul. Pešanova 8, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu místního šetření.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2521/5 v bytovém domě čp. 2521, Pešanova 8, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech je odhadnuta na:

4 800 000,00 Kč

Slovy: čtyřmilionyosmsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda, při stanovení tržní hodnoty bytové jednotky, je založena na úsudku znalce. Uvedená tržní hodnota je odhadovaná částka.

6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **017755/2023**.

V Brně dne 29.4.2023



otisk znalecké pečeti


Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

- | | |
|-------------------------|------|
| 1. Fotodokumentace | 1 A4 |
| 2. Mapa území | 1 A4 |
| 3. Informace o jednotce | 1 A4 |

Fotodokumentace



Pohled z příjezdové komunikace



Pohled z vnitrobloku



Vstup do domu



Kuchyně

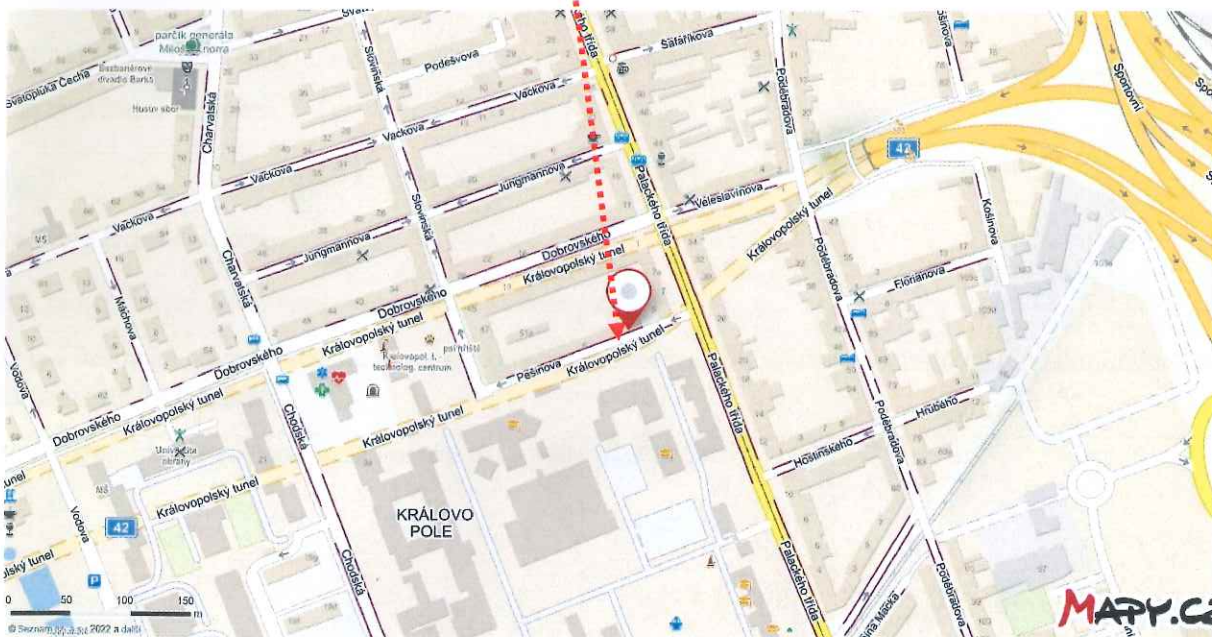
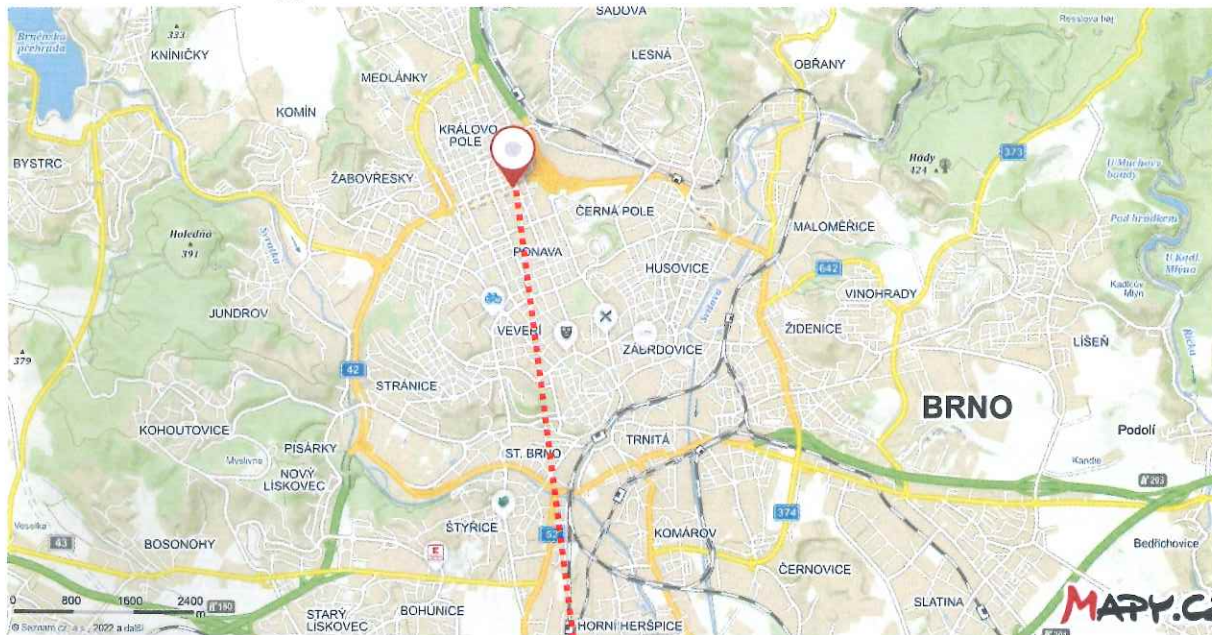


Koupelna



Pohled do pokoje

Fotodokumentace - mapy



Informace o jednotce

o jednotky	2521/5
o jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
účel využití:	byt
omezena v:	pozemku p. č. 1853 , jehož součástí je stavba č. p. 2521
katastrální území:	Královo Pole [611484]
listovní číslo LV:	11834
podíl na celkových částech:	635/4876

Vlastníci, jiná oprávnění

vlastnické právo

Podíl

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

způsob ochrany nemovitosti

nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.04.2023 23:00.



Ing. Jan ZÁMEČNÍK
Znalec - ekonomika, ceny a odhady se stavebnictví - služby obylné, s.r.o. nemovitosti





DODATEK č.1

ke znaleckému posudku

č. 017755/2023

Zadavatel znaleckého posudku požaduje aktualizovat cenu obvyklou k datu 25.3.2024

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 2521/5 v bytovém domě čp. 2521, Pešinoва 8, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech.

1.NP bytu - výčet místností	plocha		koeficient KZp	započít. plocha	
kuchyně	6.90	m ²	1.0	6.90	m ²
předsíň	4.10	m ²	1.0	4.10	m ²
pokoj	17.40	m ²	1.0	17.40	m ²
pokoj	22.80	m ²	1.0	22.80	m ²
WC	1.00	m ²	1.0	1.00	m ²
koupelna	3.40	m ²	1.0	3.40	m ²
spíž	1.00	m ²	1.0	1.00	m ²
sklep	5.00	m ²	0.5	2.50	m ²
Součet ploch za podlaží	61.60	m²		59.10	m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídka: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 08/2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	53,0 m ²
Cena za nemovitost	4 495 000 Kč			84 811	Kč/m ²
Redukce ceny	10 %				
Redukovaná cena	4 045 000 Kč			76 330	Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno – Černá Pole, ul. Jugoslávská, původní zděný bytový dům ve stáří více jak 70 roků s celkovými pěti nadzemními podlažími, zastřešený nízkou sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je nezateplený částečně rekonstruovaný – výměna rozvodů ve společných prostorách, úprava sklepních kójí, rekonstrukce střechy. Srovnávací byt je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení fyzicky i morálně opotřebené, jednoduchá kuchyňská linka, podlahy s parketami, PVC a dlažba, okna dřevěná dvojitá. Vytápění lokální plynovými přímotopy. K bytu o výměře 51,0 m² náleží dva sklepy 3 m². Byt je určen k celkové rekonstrukci. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, se nachází ve vyhledávaných lokalitách pro oblast bydlení, jsou stejného konstrukčního řešení, objemově je bytový dům se srovnávacím bytem větší, stářím se významně neliší. Oba byty mají stejnou dispozici (2+1), výměru podlahové plochy má oceňovaný byt mírně vyšší a umístěn je na výhodnějším podlaží. Vnitřní vybavení u srovnávacího bytu je na nižší technické úrovni oproti vybavení bytu oceňovanému. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,45 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 75 296 Kč/m² započitatelné plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz , datum změny inzerátu 08/2023				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	54,0 m ²

Cena za nemovitost	4 750 000	Kč	87 865	Kč/m ²
Redukce ceny	10	%		
Redukovaná cena	4 275 000	Kč	79 078	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Husovice, ul. Musilova, původní zděný bytový dům ve stáří cca 70 roků s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešený plochou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je nezateplený s plastovými okny. Provedena byla rekonstrukce vnitřních rozvodů ve společných prostorách. Srovnávací byt je umístěn ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je udržované vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), kuchyňská linka. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu o výměře 52,80 m² náleží sklep (2,4 m²). Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Bytový dům se srovnávacím bytem se nachází v lokalitě méně vyhledávané pro oblast bydlení oproti bytovému domu s oceňovaným bytem. Oba bytové domy jsou stejného konstrukčního a objemového řešení. Stářím se oba domy významně neliší a jsou bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Oba byty mají stejnou dispozici, výměrou užitné plochy se významně neliší. Vnitřní vybavení u oceňovaného bytu je na nižší technické úrovni. Srovnávací byt je v nabídce na prodej, uplatněna je redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,10 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 69 374 Kč/m² započítatelné plochy.



2. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 04/2024					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + kk	Výtah	Ne	Podlahová plocha	54,0	m ²

Cena za nemovitost	4 998 000	Kč	92 555	Kč/m ²
Redukce ceny	15	%		
Redukovaná cena	4 248 300	Kč	78 672	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+kk, Brno – Ponava, ul. Staňkova, bytový dům je tvořen komplexem tří objektů, v půdoryse je tvaru písmene "U", v uliční části (při ul. Staňkova) je řadový krajový. Stáří domu je více jak 80 roků. Dům je podsklepený s pěti nadzemními podlažními. Bytový dům je nezateplený po rekonstrukci vnitřních rozvodů. Srovnávací byt je umístěn ve druhém NP, v roce 2016 provedena rozsáhlejší modernizace bytu - rozvod elektro, rozvody topení vč. Radiátorů a plynového kotle, kuchyňská linka včetně spotřebičů, v koupelně sprchový kout a nové obklady, WC kombi, plastové podlahy. K bytu o výměře 54,0 m² náleží sklep (4 m²) a lodžie (8 m²). Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Oba bytové domy se nachází ve stejné lokalitě (Králově Poli). Bytový dům s oceňovaným bytem má lepší polohu oproti domu se srovnávacím bytem. Stářím se oba domy významně neliší a jsou bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Oceňovaný byt je v dispozici 2+1 s větší výměrou podlahové plochy (59,10 m²). Vnitřní vybavení má srovnávací byt na vyšší technické úrovni (je po provedené modernizaci) oproti bytu oceňovanému. Srovnávací byt je v nabídce na prodej s cenou včetně služeb, uplatněna je redukce pramene ceny (15 %). Srovnávací hodnotu odhaduji na 4,1 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 69 374 Kč/m² započitatelné plochy.



4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.2. Výsledky analýzy dat

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	76 330 - 79 080	Kč/m ²	4 045 000 - 4 248 000
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti			72 760
			Kč/m ²

V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzením lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji srovnávací hodnotu na 4,30 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 72 760 Kč/m² započitatelné plochy.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost není	Pronajata
-----------------	-----------

Tržní hodnota			
Započitatelná podl. plocha	59,10	m ²	72 760
			Kč/m ²
			4 300 000
			Kč

Tržní hodnota		4 300 000	Kč
		Čtyři miliony třista tisíc	Kč

Komentář k ceně

Výše uvedená cena obvyklá je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladný vliv - umístění bytového domu ve vyhledávané lokalitě pro oblast bydlení, parkovací stání vymezeno na veřejné komunikaci před bytovým domem.
Záporný vliv - dům bez rozsáhlejších rekonstrukcí.

5. Odůvodnění

Při určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání. Bytové jednotky použité pro srovnání jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, konstrukčního provedení, vybavení, stavebně technického stavu a výměry podlahové plochy. Tržní hodnota byla odhadnuta ze srovnávacích hodnot s přihlédnutím na současný vývoj cen nemovitostí na realitním trhu.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel dodatku ke znaleckému posudku požaduje:
stanovit aktualizaci obvyklé ceny (tržní ceny) bytové jednotky č. 2521/5, ul. Pešanova 8, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu místního šetření.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2521/5 v bytovém domě čp. 2521, Pešanova 8, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech **je odhadnuta na:**

4 300 000,00 Kč

Slovy: čtyřimilionytřístatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda, při stanovení tržní hodnoty bytové jednotky, je založena na úsudku znalce. Uvedená tržní hodnota je odhadovaná částka.

6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Dodatek č.1 byl zapsán v evidenci znalce pod poř. čís. 1/017755.

V Brně dne 15.4.2024



otisk znalecké pečeti

Ing. Jan Zámečník