

Znalecký posudek č. 3031–29/2021

O ceně

- **jednotka č. 1120/13** v bytovém domě čp. 1120, 1121, 1122 na pozemku parc.č. 418, 419, 420; podíl na společných částech budovy: 5350/352923
- **pozemky parc.č. 418, 419, 420** – podíl 5350/352923

| | |
|-------------------|---------------------|
| Kraj | Jihomoravský |
| Obec | Brno |
| Katastrální území | Černá Pole (610771) |
| Část obce | Černá Pole |
| Ulice | náměstí SNP 1120/12 |
| Číslo jednotky | 13 |
| PSČ | 613 00 |

Zadavatel: Statutární město Brno, městská část Brno-sever
Odbor bydlení, oddělení správy budov
Bratislavská č. p. 70
601 47 Brno
IČ: 44992785
č. obj.: 2552/21
ze dne: 15. 7. 2021
vystavil: p. Jan Dolník, vedoucí oddělení správy budov
odboru bydlení

Účel: Stanovení obvyklé ceny

Vypracovala: Ing. Jana Zábelová
Hrbáč 1296
763 31 Brumov-Bylnice
605 988 226
janazabelova@quick.cz

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Zpracováno ke dni: 17. 7. 2021

Datum místního šetření: 17. 7. 2021

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Znalecký posudek obsahuje 13 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních a v elektronické podobě.

Číslo vyhotovení:

v Brumově-Bylnici, 17. 7. 2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Odborná otázka zadaná zadavatelem – provést ocenění nemovitosti, neobsazené vymezené jednotky – bytu č. 1120/13.

Účel použití znaleckého posudku – neuveden.

Skutečnost uvedená zadavatelem, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku – neuvedena.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 17.7. 2021.

3. Podklady pro vypracování

Údaje sdělené objednatelem.

Skutečnosti zjištěné znalcem na místě.

Informace z katastru nemovitostí.

Územní plán města Brna schválený na XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994 v aktuálním znění.

4. Vlastnické a evidenční údaje

| | |
|------------------------|--|
| Kraj | Jihomoravský |
| Obec | Brno |
| Katastrální území | Černá Pole (610771) |
| Část obce | Černá Pole |
| Ulice | náměstí SNP 1120/12 |
| Číslo jednotky | 13 |
| PSČ | 613 00 |
| List vlastnictví číslo | 7884 |
| Vlastníci: | |
| 1. | Statutární město Brno 352 923 Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |
| 2. | Ungerma Jan Ing. č. p. 338, 67906 Rudice |
| 3. | Ungerma Milan Ing. Uprkova 1583/11, Řečkovice, 62100 Brno |
| 4. | Válka Luboš Ing. náměstí SNP 1122/14, Černá Pole, 61300 Brno |
| | podíl 342 214 / podíl 5 351 / 705 846 podíl 5 351 / 705 846 podíl 38 / 2 503 |
| List vlastnictví číslo | 1699 |
| Vlastník | Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |

5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena.

Budova je užívána v souladu s evidencí v katastru nemovitostí, tj. způsob využití budovy bytový dům.

6. Všeobecné místopisné údaje

Brno je územněsprávním centrem regionu. Jedná se o druhé ekonomicky nejvýznamnější centrum České republiky a prakticky nejvýznamnější město na Moravě, což se odráží jak ve vlastním rozvoji tohoto města, tak i v intenzitě poptávky investorů. Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením.

Nezaměstnanost Brno-město: 5,3 %.

Nezaměstnanost Jihomoravský kraj: 4,8 %.

Při určení nezaměstnanosti v obci se vychází z údajů zveřejněných Ministerstvem práce a sociálních věcí způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to podle stavu k 1. lednu kalendářního roku, ke kterému se ocenění provádí.

Počet obyvatel: 381 346

7. Celkový popis nemovitých věcí

Bytový dům č. p. 1120, č. p. 1121, č. p. 1122 s oceňovaným bytem 1120/13 je umístěn na pozemcích parc.č. 418, 419, 420 na náměstí SNP v obci Brno-Černá Pole, k.ú. Černá Pole, v ochranném pásmu kulturních památek.

Vzdálenost k nejbližší zastávce hromadné dopravy je cca 360 m. Parkování u objektu je možné na veřejném prostranství. V přilehlém okolí se nachází mateřské školy, dětská hřiště, základní škola, prodejna potravin, restaurace, knihovna, pivnice, kavárna.

Jedná se o panelový zateplený bytový dům celkem se 66 byty, pravidelného obdélníkového půdorysu, o 8 NP, nepodsklepený, zastřešený plochou střechou. Bytový dům má tři samostatné vchody dle č.p., v 1. NP. se nachází společné prostory domu, sklepy, sklepní kóje a byty, v ostatních podlažích se nachází byty. V domě jsou zřízeny výtahy. Je připojen na kanalizační síť, vodovod, plynovod, vytápění je centrální dálkové.

Dům je užíván od roku 1964, na domě je prováděna řádná údržba. V roce 2013 byla dokončena revitalizace domu.

Pozemky parc.č. 418, 419, 420 jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a jsou zastavěny bytovým domem. Jsou rovinaté, nachází se v ochranném pásmu kulturních památek.

Pozemky se dle Územního plánu města Brna nacházejí na funkční ploše:

| | |
|---------------|--|
| Druh plochy: | stavební |
| Stabilita: | stabilizovaná |
| Název funkce: | plocha čistého bydlení |
| Funkční typ: | slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %) |

Funkce plochy pro bydlení je určena převážně pro bydlení.

8. Obsah

1. Pozemky na LV číslo 7884 – § 4
2. Jednotka – § 38

B. Posudek

1) Zjištěná cena

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Znak č. 5: ekonomická návratnost.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | III. Poptávka je vyšší než nabídka | 0,06 |
| 2 Vlastnické vztahy | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | II. Bez vlivu | 0,00 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | III. Vlivy zvyšující cenu | 0,20 |
| 6 Povodňové riziko | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| 7 Význam obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 8 Poloha obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Znak č. 11:

Nemovitosti se nachází v dobré lokalitě.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,00 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,04 |
| 3 Poloha pozemku v obci | II. Navazující na střed (centrum) obce | 0,02 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | V. Příklad po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | 0,00 |
| 7 Osobní hromadná doprava | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,00 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost | I. Vyšší, než je průměr v kraji | -0,01 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené | III. Vlivy zvyšující cenu | 0,10 |
| Index polohy | $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,150$ | |

1. Pozemky na LV číslo 7884 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

| | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Název obce | Brno - oblast 3 | |
| Základní cena pozemku | ZC | = 5 956,- Kč/m ² |

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

| | | | |
|------------|----------------|---|-------|
| Index trhu | I _T | = | 1,260 |
|------------|----------------|---|-------|

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Ochranné pásmo kulturních památek.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|--|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažítost pozemku a expozice | IV. Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | II. Ochranné pásmo | -0,01 |

| | | |
|---------------------------|---------------------------------|---------|
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| Index omezujících vlivů | $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$ | = 0,990 |
| Index polohy | I_P | = 1,150 |
| Index cenového porovnání | $I = I_T \times I_O \times I_P$ | = 1,435 |

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 8\,546,8600 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|--------------|
| 418 | zastavěná plocha a nádvoří | 202 | 1 726 465,72 |
| 419 | zastavěná plocha a nádvoří | 201 | 1 717 918,86 |
| 420 | zastavěná plocha a nádvoří | 196 | 1 675 184,56 |
| | Součet | 599 | 5 119 569,14 |

Pozemky na LV číslo 7884 – zjištěná cena

5 119 569,14 Kč

2. Jednotka – § 38

| | |
|------------------------------|---|
| Umístění bytu v domě: | v 5. nadzemním podlaží, vnitřní byt |
| Dispozice bytu: | 2 + 1, orientace oken směrem na východ a západ, |
| Počet místností: | chodba, WC, koupelna, kuchyně, obývací pokoj, ložnice |
| Další prostory: | balkón, sklepní kóje v 1. NP |
| Objekt a byt: | |
| Stáří: | 2021 - 1964 = 57 roků |
| Celkový technický stav: | byt je v původním stavu s běžnou údržbou, předpokládá se modernizace, zejména: rekonstrukce bytového jádra, koupelny, WC, výměna vnitřních instalací, kompletní výměna elektroinstalace, výměna podlah, vnitřních dveří dům byl v roce 2013 revitalizovaný – provedeno zateplení, nová plastová okna, balkony |
| Vybavení bytu: | tenkovrstvá vnitřní omítka, keramické obklady v kuchyni kolem sporáku, obklad umakartový v kuchyňském koutu, keramický sokl v kuchyni, dveře hladké plné a prosklené běžného provedení, plastová okna, povrchy podlah vlysy a PVC, vytápění dálkové, litinové radiátory, ohřev teplé vody centrální, v kuchyni plynový sporák, bytové jádro umakartové, v koupelně vana a umyvadlo, splachovací WC, elektroinstalace povrchová technicky zastaralá, vestavěné skříně, balkon kovový |
| Mimořádná výbava: | není |
| Podíl na společných částech: | 5350/352923 |

Podlahové plochy jednotky (PP)

| Název | Výpočet plochy | Plocha [m ²] | | |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|-------|------------|
| | | celková | koef. | započítaná |
| chodba | 3,45×1,53+1,06×2,1 | 7,50 | 1,00 | 7,50 |
| WC | 0,85×1,08 | 0,92 | 1,00 | 0,92 |
| koupelna | 1,50×1,40 | 2,10 | 1,00 | 2,10 |
| kuchyň | 1,02×5,09+2,44×2,22 | 10,61 | 1,00 | 10,61 |
| obývací pokoj | 3,45×3,63 | 12,52 | 1,00 | 12,52 |
| ložnice | 1,20×4,73+2,31×6,92 | 21,66 | 1,00 | 21,66 |
| balkon | 1,71×0,96 | 1,64 | 0,17 | 0,28 |
| sklepní kóje | 0,85×1,25 | 1,06 | 0,10 | 0,11 |
| Podlahové plochy – celkem | | 58,01 | | 55,69 |

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

| | |
|------------------|----------------------------|
| Kraj | Jihomoravský |
| Obec | Brno |
| Počet obyvatel | 381 346 |
| Základní cena ZC | 53 368,- Kč/m ² |

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V _i |
|--|--|----------------|
| 1 Typ stavby | III. Budova - panelová, zateplená | 0,00 |
| 2 Společné části domu | II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | 0,00 |
| 3 Příslušenství domu | II. Bez dopadu na cenu bytu | 0,00 |
| 4 Umístění bytu v domě | II. Ostatní podlaží nevyjmenované | 0,00 |
| 5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám | III. Ostatní světové strany - s výhledem | 0,03 |
| 6 Základní příslušenství bytu | II. Příslušenství částečné nebo úplně mimo byt nebo umakartové bytové jádro | -0,10 |
| 7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem | III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | 0,00 |
| 8 Vytápění bytu | III. Dálkové, ústřední, etážové | 0,00 |
| 9 Kritérium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |
| * Rok výstavby / kolaudace | 1964 | |
| Stáří stavby y | 57 | |
| Koeficient pro úpravu s | 0,715 | |

$$\text{Index konstrukce a vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} = 0,565$$

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I_V = 30\,152,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Index trhu} \quad I_T = 1,260$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 1,150$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 55,69 \times 30\,152,92 \times 1,260 \times 1,150 = 2\,433\,184,15 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

| | | | |
|--|---|------------------------|------------------------|
| Cena pozemků | = | 5 119 569,14 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | × | <u>5 350 / 352 923</u> | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 77 608,13 Kč | |
| | | | + 77 608,13 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu | = | | 2 510 792,28 Kč |
| Jednotka – zjištěná cena | | | 2 510 792,28 Kč |

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 599 m²

Rekapitulace cen pozemků

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1. Pozemky na LV číslo 7884 | 5 119 569,14 Kč |
| Cena pozemků činí celkem | 5 119 569,14 Kč |

Jednotka – spoluvlastnický podíl: 5 350 / 352 923 77 608,13 Kč

Výsledná cena

| | |
|--|------------------------|
| 1. Jednotka | 2 510 792,28 Kč |
| Výsledná cena činí celkem | 2 510 792,28 Kč |
| Cena po zaokrouhlení podle § 50 | 2 510 790,- Kč |

Zjištěná cena: 2 510 790,- Kč

Cena slovy: dvamilionpětsetdesettisícsemsetdevadesát Kč

2) Obvyklá cena

Obvyklou cenou se dle zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a **určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

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 neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

1.1 Srovnávací hodnota nemovitostí

Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů.

Postup zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí

Ceny jsou převzaty z kupních smluv.

Realizované ceny

Zdroj: <https://katastr.cuzk.cz/>; <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz/>; <https://www.reas.cz/>,

1. Byt v sousedním bytovém domě čp. 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139 na pozemku parc.č. 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447

Budova: č. p. 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139



Pozn.:

Jedná se o byt v obdobném bloku panelových bytových domů na ulici náměstí SNP. Budova stejného stáří o 160 bytech je řešena jako volně stojící blok panelových bytových domů obdélníkového půdorysu s podélnou orientací SZ-JV, nepodsklepený, s 8 nadzemními podlažními, se 7 vchody. Ostatní zástavba v okolí je tvořena bytovými i rodinnými domy.

1.1. Byt 3+1, 55 m², náměstí SNP, Brno – Černá Pole

náměstí SNP 1139/31, byt č. 10, Brno

Prodáno duben 2021

Cena: **96 296 Kč/m²**

Podíl na společných částech: 5482/894244

Číslo LV: 4546

1.1.1. Řízení V-7193/2021-702

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.200.000,00 CZK.**

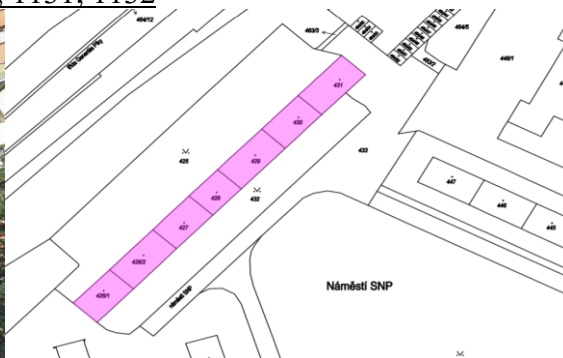
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: Smlouva kupní ze dne 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 08:37:52. Zápis proveden dne 23.04.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

Černá Pole, 1139/10, LV 4546 k.ú. Černá Pole

2. Byty v sousedním bytovém domě čp. 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 na pozemku parc.č. 426/1, 426/2, 427, 428, 429, 430, 431

Budova: č. p. 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132



Pozn.:

Jedná se o byty v obdobném bloku panelových bytových domů na ulici náměstí SNP. Budova stejného stáří o 165 bytech je řešena jako volně stojící blok panelových bytových domů obdélníkového půdorysu s podélnou orientací SV-JZ, nepodsklepený, s 8 nadzemními podlažními, se 7 vchody. Ostatní zástavba v okolí je tvořena bytovými i rodinnými domy.

2.1. Byt 3+1, 73 m², náměstí SNP, Brno – Černá Pole

náměstí SNP 1126/18, byt č. 20, Brno

Prodáno duben 2021

Cena: **76 124 Kč/m²**

Podíl na společných částech: 7317/902591

Číslo LV: 5124

2.1.1. Řízení - V-7238/2021-702

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.570.000,00 CZK.**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: Smlouva kupní ze dne 22.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 22.04.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

Černá Pole, 1126/20, LV 5124 k.ú. Černá Pole

2.2. Byt 2+1, 55 m², náměstí SNP, Brno – Černá Pole

náměstí SNP 1130/22, byt č. 16, Brno

Prodáno březen 2021

Cena: **82 760 Kč/m²**

Podíl na společných částech: 5522/902591

Číslo LV: 4373

2.2.1. Řízení - V-5280/2021-702

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.570.000,00 CZK.**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: Smlouva kupní ze dne 05.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 23:43:22. Zápis proveden dne 31.03.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

Černá Pole, 1130/16, LV 4373 k.ú. Černá Pole

3. Byt v bytovém domě čp. 165, 166 na pozemku parc.č. 400, 401

Budova: č. p. 165, 166



Pozn.:

Jedná se o byt v obdobném bloku panelových bytových domů na ulici Bieblova. Budova stejného stáří o 46 bytech je řešena jako součást volně stojícího bloku panelových bytových domů obdélníkového půdorysu s podélnou orientací SV-JZ, nepodsklepená, s 8 nadzemními podlažními, se 2 vchody. Ostatní zástavba v okolí je tvořena bytovými i rodinnými domy.

3.1. Byt 2+1, 55 m², Bieblova, Brno – Černá Pole

Bieblova 166/26, byt č. 6, Brno

Prodáno duben 2021

Cena: **77 932 Kč/m²**

Podíl na společných částech: 5492/266983

Číslo LV: 3533

3.1.1. Řízení V-5230/2021-702

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.280.000,00 CZK.**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí: Smlouva kupní ze dne 05.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 16:15:39. Zápis proveden dne 01.04.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny:

Černá Pole, 166/6, LV 3533 k.ú. Černá Pole

Rekapitulace srovnávací hodnoty

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku | | | | | | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|-----------------|---------------|---|
| Jednotková cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ² | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny | K1 poloha | K2 velikost | K3 konstrukce | K4 stav a vybavení | K5 úvaha znalce | I K1 x ... K5 | Ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů |
| 96 296 | 1,00 | 96 296 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,0759 | 89 502,20 |
| 76 124 | 1,00 | 76 124 | 1,00 | 1,37 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,4360 | 53 009,42 |
| 82 760 | 1,00 | 82 760 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,0838 | 76 363,98 |
| 77 932 | 1,00 | 77 932 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,0779 | 72 301,91 |
| Odvozená cena oceňované nemovitosti = cena po redukcí na pramen ceny / I | | | | | | | | | |
| I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 | | | | | | | | | |
| K1 - K4 = koeficienty úprav | | | | | | | | | |
| K5 = koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce | | | | | | | | | |
| Průměr odvozených cen oceňované nemovitosti | | | | | | 72 794,38 Kč | | | |
| Směrodatná výběrová odchylka | | | | | | 13 072,69 Kč | | | |
| Pravděpodobná horní hranice | | | | | | 85 867,06 Kč | | | |
| Pravděpodobná spodní hranice | | | | | | 59 721,69 Kč | | | |
| Srovnávací hodnota bytu zjištěná cenovým porovnáním nemovitosti s obdobnými nemovitostmi | | | | | | | | | 72 794,38 Kč |

Při srovnávací metodě je respektována srovnatelná lokalita srovnávaných nemovitostí. Srovnávací hodnota nemovitostí, je na základě zjištěných hodnot stanovena v částce 72 794,38 Kč / m² podlahové plochy.

Podlahová plocha oceňovaného bytu dle prohlášení vlastníka
Srovnávací hodnota

53,50 m²
3 894 499,16 Kč

Srovnávací hodnota po zaokrouhlení: 3 894 500,- Kč

Obvyklá cena

Obvyklá cena, která vychází dle § 1a oceňovací vyhlášky z porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku:

Obvyklá cena: 3 894 500,- Kč

Cena slovy: třímilionyosmsetdevadesátčtyřitisícipětset Kč

Rozdíly v ocenění obvyklé ceny nemovité věci a ceny zjištěné – odůvodnění dle § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky:

Cena zjištěná je nižší nežli cena určená na základě cenového porovnání nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí, neodpovídá reálným prodejům.

v Brumově-Bylnici, 17. 7. 2021

Ing. Jana Zábelová
Hrbáč 1296
763 31 Brumov-Bylnice
605 988 226

D. Znalecká doložka

Odměna nebo náhrada nákladů znalce: smluvní odměna.

Prohlašuji dle § 46 zákona č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku, v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanského soudního řádu.

Prohlašuji ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, že nejsem podjata k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21. 5. 2001 pod č. jed. 107/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 3031–29/2021.

E. Seznam příloh

Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy
Fotodokumentace