

Znalecký posudek č. 17/02/31

O ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1017/15, v budově č.p. 1017, č.p. 1018 a č.p. 1019, příslušející k části obce Bystře, na pozemcích p.č. 7068 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7070/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 7070/2 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 590/42386, vše zapsané na listu vlastnictví č. 12067 a listu vlastnictví č. 11413, pro k.ú. Bystře, obec Brno, okres Brno-město.

Objednatel posudku:

Mgr. Ing. Ivana Zálešáková
insolvenční správce
Dr. E. Beneše 1873/61
792 01 Bruntál

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 22 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 12. 2. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- bytová jednotka, č.p./č. jednotky 1017/15, byt. z.,
- včetně souvisejícího podílu ve výši 590/42386 na společných částech domu a pozemků,
- vymezeno v:
 - budova Bystrc, č.p. 1017, 1018 a 1019, byt. dům, LV 11413, na pozemcích parc. č. 7068, 7069/1, 7069/2, 7069/3, 7070/1 a 7070/2
 - pozemek parc. č. 7068, o výměře 236 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc. č. 7069/1, o výměře 226 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc. č. 7069/2, o výměře 2 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc. č. 7069/3, o výměře 6 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc. č. 7070/1, o výměře 142 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc. č. 7070/2, o výměře 94 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, katastrální území Bystrc, okres Brno-město, na listech vlastnictví č. 12067 a č. 11413.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku č. 1017/15, v budově č.p. 1017, č.p. 1018 a č.p. 1019, příslušející k části obce Bystrc, na pozemcích p.č. 7068 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7070/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 7070/2 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 590/42386, vše zapsané na listu vlastnictví č. 12067 a listu vlastnictví č. 11413, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město. Předmět ocenění je situovaný na adrese Foltýnova 1017/39, Bystrc, 635 00 Brno. Bytový dům se nachází v jižní, zastavěné části obce Bystrc, v řadové zástavbě bytových domů jako řadový koncový. Dle informací ČSÚ má Statutární město (okresní) Brno 377 028 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě Brno nachází pošta, škola, zdravotní zařízení a policie.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. 2. 2017.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 12067, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 3. 6. 2016.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 10. 2. 2017.

- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 10. 2. 2017.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled cenové mapy města Brno, získaný prostřednictvím webových stránek www.cenovemapy.cz.
- Kopie Prohlášení vlastníka budovy, vyžádána na katastrálním pracovišti Brno-město.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace) ze dne 10. 2. 2017.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Brno
Katastrální území: Bystrc (611778)

List vlastnictví číslo: 12067

Vlastník:

Schauer Jaroslav
 Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno

List vlastnictví číslo: 11413

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Bytové družstvo Foltýnova 39
41,43, 63500 Brno - Bystrc - v likvidaci, Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 100/21 193 |
| 2. Caudr Marek
Vejrostova 952/5, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 381/84 772 |
| 3. Černá Naděžda
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 295/21 193 |
| 4. <i>Společné jmění manželů</i>
Dezort Petr a Dezortová Lucie
Kohoutovická 262/68, Žebětín, 64100 Brno | Podíl: 295/21 193 |
| 5. Dražan Jaroslav
Nová 688/14, 66441 Troubsko | Podíl: 381/42 386 |
| 6. <i>Společné jmění manželů</i>
Dvořák Karel a Dvořáková Jarmila
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 295/21 193 |
| 7. Fialová Renáta
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 381/42 386 |
| 8. <i>Společné jmění manželů</i>
Grénar Milan a Grénarová Květoslava Mgr.
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 765/42 386 |
| 9. Grmela Jan
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno | Podíl: 295/21 193 |

10. *Společné jmění manželů*
Grmela Ludevít a Grmelová Šárka
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 765/42 386
11. Grycová Dana
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 381/42 386
12. Havelková Dagmar
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 402/21 193
13. Holubcová Marie
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 765/42 386
14. *Společné jmění manželů*
Hrabec Oldřich Mgr. a Hrabcová Jana Mgr.
Foltýnova 1010/25, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 381/42 386
15. Hradecký David
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 381/42 386
16. *Společné jmění manželů*
Hradský Mikuláš a Hradská Markéta
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 381/42 386
17. Huťka Richard
Otevřená 335/34, Žebětín, 64100 Brno
Podíl: 295/21 193
18. Invest SJ s.r.o.
Dělnická 397/39, Komín, 62400 Brno
Podíl: 295/21 193
19. *Společné jmění manželů*
Iša Pavel a Išová Helena
Podzimní 742/25, Maloměřice, 61400 Brno
Podíl: 295/21 193
20. Jirmanová Jitka JUDr.
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 295/21 193
21. Keprtová Gabriela
Na Kopci 634, 67906 Jedovnice
Podíl: 381/84 772
22. Kindlová Dana Ing.
Vltavská 203/1, Starý Lískovec, 62500 Brno
Podíl: 381/42 386
23. Konečná Marcela
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 402/21 193
24. *Společné jmění manželů*
Konečný Rudolf a Konečná Jitka
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 295/21 193
25. Kozlová Marie
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 381/42 386
26. Kratochvílová Drahomíra
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 765/42 386
27. Krejčová Maria
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
Podíl: 765/42 386
28. Kryštofová Oldřiška
Podíl: 381/42 386

- č. p. 12, 67571 Jinošov
29. Kubišová Iva Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
30. *Společné jmění manželů* Podíl: 295/21 193
Kudlička Luboš Mgr. a Kudličková Lenka
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
31. Kudynek Kočková Kateřina Ing. Podíl: 381/42 386
Štolcova 2133/4, Modřany, 14300 Praha 4
32. *Společné jmění manželů* Podíl: 765/42 386
Machaň Vladimír a Machaňová Marcela
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
33. *Společné jmění manželů* Podíl: 295/21 193
Malášek Pavel Ing. a Malášková Jaroslava Ing.
č. p. 357, 66401 Babice nad Svitavou
34. *Společné jmění manželů* Podíl: 402/21 193
Matoušek Jiří a Matoušková Helena Mgr.
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
35. Melicharová Marie Podíl: 295/42 386
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
36. *Společné jmění manželů* Podíl: 765/42 386
Metela Karel a Metelová Martina
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
37. Navrátil Zdeněk Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
38. *Společné jmění manželů* Podíl: 295/21 193
Navrátil Jan Mgr. a Navrátilová Věra
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
39. *Společné jmění manželů* Podíl: 381/42 386
Navrátil Zdeněk a Navrátilová Dana
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
40. Nečasová Gabriela Podíl: 765/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
41. Novotný Jiří Mgr. Podíl: 765/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
42. Ölvecká Kateřina Podíl: 765/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
43. Ondrášek Pavel Podíl: 295/21 193
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
44. Pažourek Jiří Ing. Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
45. Pčolka Tomáš Podíl: 295/21 193
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno

46. Pelikán Tomáš Podíl: 201/21 193
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
47. Pelikánová Jana Podíl: 201/21 193
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
48. Pěničková Marcela Podíl: 765/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
49. Prušová Věra Podíl: 295/21 193
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
50. Rizman Patrik Podíl: 295/21 193
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
51. Schauer Jaroslav Podíl: 295/21 193
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
52. Sedlák František Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
53. *Společné jmění manželů* Podíl: 295/21 193
Sloupský Gustav a Sloupská Dagmar
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
54. Spáčilová Anna Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
55. Spišák Jaroslav Podíl: 402/21 193
1090/6 Krpeřná, Detva, Slovenská republika
56. *Společné jmění manželů* Podíl: 402/21 193
Staniček Jaromír Ing. a Staničková Miroslava Mgr.
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
57. *Společné jmění manželů* Podíl: 402/21 193
Stolař Rudolf Ing. a Stolařová Renata
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
58. Svoboda Pavel Podíl: 295/21 193
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
59. Ševčíková Dagmar Podíl: 381/42 386
Malackova 1421, 66501 Rosice
60. Šmatlaň Ladislav Podíl: 295/42 386
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
61. Špačková Anna Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
62. Šťastná Jitka Podíl: 381/42 386
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
63. Šudák Miroslav JUDr. Podíl: 295/42 386
Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 15800 Praha 5
64. Šudáková Libuše PaedDr. Podíl: 295/42 386
Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 15800 Praha 5
65. *Společné jmění manželů* Podíl: 765/42 386

- Šulc Miroslav a Šulcová Marie
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
66. Šulcová Marie
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
67. Šustková Ludmila
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
68. Tichý Eduard
Školní 1202, Brumov, 76331 Brumov-Bylnice
69. *Společné jmění manželů*
Tomek Vlastimil a Tomková Eva
Foltýnova 1019/43, Bystrc, 63500 Brno
70. *Společné jmění manželů*
Tomeš Jirí Ing. a Tomešová Hana
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
71. *Společné jmění manželů*
Uchytíl Stanislav Ing. a Uchytílová Jindřiška
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
72. Vicianová Kateřina
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
73. Vítová Pavla
Nádražní 385, 69681 Bzenec
74. Vyskotová Zdeňka
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
75. Zavřel Miloš
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
76. Zavřelová Jitka
Foltýnova 1018/41, Bystrc, 63500 Brno
77. Zvolánek Jiří
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno
78. Železníková Jarmila
Foltýnova 1017/39, Bystrc, 63500 Brno

Podíl: 105/21 193

Podíl: 381/42 386

Podíl: 765/42 386

Podíl: 295/21 193

Podíl: 402/21 193

Podíl: 765/42 386

Podíl: 765/42 386

Podíl: 381/42 386

Podíl: 295/21 193

Podíl: 295/21 193

Podíl: 381/42 386

Podíl: 765/42 386

Podíl: 381/42 386

6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací titul nebyl předložen.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1017/15, v budově č.p. 1017, č.p. 1018 a č.p. 1019, příslušející k části obce Bystrc, na pozemcích p.č. 7068 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7069/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 7070/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 7070/2 -

zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 590/42386, vše zapsané na listu vlastnictví č. 12067 a listu vlastnictví č. 11413, pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, která se nachází v pátém nadzemním podlaží, vpravo (pohled při výstupu z výtahu/schodiště).

Bytový dům je panelový, typový, bez podkroví, s valbovou střechou krytou standardní krytinou. Bytový dům je vybaven výtahem. Původní stáří bytového domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení vlastníka cca 50 roků. Bytový dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, veřejný vodovod, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (veřejná komunikace a parkoviště u bytového domu). Bytový dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, na pozemcích p.č. 7825/3 - ostatní plocha, p.č. 7825/2 - ostatní plocha a přes p.č. 7072/6 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno. Oceňované nemovité věci se nacházejí v prvním stupni rizika povodní, čtvrtém stupni rizika kriminality a čtvrtém stupni rizika vloupání. V průběhu životnosti bytový dům prošel kompletní revitalizací. Dále v průběhu životnosti bytový dům procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. K bytové jednotce náleží sklepní box a balkón. Vytápění bytové jednotky je provedeno jako ústřední pomocí dálkového zdroje. V průběhu životnosti bytová jednotka procházela pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení vlastníka je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace bytového domu 1970. Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí je stavebně-technické vybavení bytu a balkón. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou společné části bytového domu a sklepní box. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

8. Obsah posudku

I. Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 11413

II. Byt

- a) Byt
 - 1) Bytová jednotka č. 1017/15
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

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	III. Okrajové části obce	-0,05
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

Popisy objektů

I. Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 11413

III. Byt

a) Byt

1) Bytová jednotka č. 1017/15

Ocenění

I. Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 11413 – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Part. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
7068	zastavěná plocha a nádvoří	236	2 270,-	535 720,-
7069/1	zastavěná plocha a nádvoří	226	2 270,-	513 020,-
7069/2	zastavěná plocha a nádvoří	2	2 270,-	4 540,-
7069/3	zastavěná plocha a nádvoří	6	2 270,-	13 620,-
7070/1	zastavěná plocha a nádvoří	142	2 270,-	322 340,-
7070/2	zastavěná plocha a	94	2 270,-	213 380,-

Part. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	nádvoří			
	Součet:	706		1 602 620,-

Pozemky na LV číslo 11413 – zjištěná cena: 1 602 620,- Kč

III. Byt

a) Byt

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.1.1) Bytová jednotka č. 1017/15 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
lůžkyňe	11,90	1,00	11,90
pokoj	16,00	1,00	16,00
pokoj	18,60	1,00	18,60
koupelna	2,60	1,00	2,60
WC	1,00	1,00	1,00
předsíň	8,90	1,00	8,90
balkón	2,20	0,20	0,44
sklepní box	1,40	0,10	0,14
	62,60		59,58

Vytavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – panelové	18,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – valbová	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plastové (parapety), žlaby a svody formou vpustí	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramický obklad (koupelna)	1,30 %	Podstandardní
10. Schody – betonové s povrchem Teraco včetně ocelového zábradlí	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, PVC, keramická dlažba, textilní krytiny	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední vytápění dálkovým zdrojem	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – je provedena	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – je proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – dálkový zdroj	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – kuchyňská linka, dřez, digestoř, sporák	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – vana, umyvadlo, splachovací WC	3,90 %	Standardní
24. Výtahy – je proveden	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra – původní prefabrikované umakartové bytové jádro	3,70 %	Podstandardní

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Jihomoravský
Obec:	Brno
Počet obyvatel:	377 028
Základní cena (ZC):	38 959,- 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	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné 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	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1970
Stáří stavby (y):	47
Koeficient pro úpravu (s):	0,765

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 0,689

Základní cena upravená $(ZCU = ZC \times I_V)$: 26 842,75 Kč/m²

Index třídy (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,020

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_b = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 59,58 \times 26 842,75 \times 1,000 \times 1,020 = 1 631 276,87 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitých věcí:

$$\begin{aligned} \text{Cena pozemků} &= 1 602 620,- \text{ Kč} \\ \text{Spoluvlastnický podíl:} &\times \frac{590}{42 386} \end{aligned}$$

Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 307,97 Kč	
			+ 22 307,97 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	<u>1 653 584,84 Kč</u>	
Bytová jednotka č. 1017/15 – zjištěná cena:			<u>1 653 584,84 Kč</u>

b) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) Byt 2+1, ul. Foerstrova, Žabovřesky-Brno, okres Brno-město

Jedná se o byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1. Bytová jednotka se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu. Byt má plastová okna a je v původním, velmi udržovaném stavu.

Součástí bytu jsou dvě lodžie. Topení je v bytě řešeno ústředním vytápěním. Parkování je zde bezproblémové před bytovým domem nebo v jeho okolí. Bytový dům prošel kompletní revitalizací. V městské části Žabovřesky je veškerá občanská vybavenost. Spojení s centrem města zajišťují pravidelné linky MHD.

Nabídková CENA: 2 300 000,- Kč

2) Byt 2+1, ul. Laštůvkova, Bystrc-Brno, okres Brno-město

Jedná se o byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1. Byt je v panelovém domě po revitalizaci. Byt je situován ve druhém patře. Byt se sestává z předsíně, koupelny, WC, kuchyně, dvou obytných pokojů a šatny. Byt je v udržovaném stavu. V sociálním zázemí je na podlaže PVC. Jsou provedeny nové stupačky, plastová okna a lodžie. Bytový dům je zateplený a má nově provedenou fasádu. Byt se nachází v klidné a žádané lokalitě. Za bytovým domem je MŠ, v blízkosti domu také základní škola. Zastávka MHD je nedaleko.

Nabídková CENA: 2 400 000,- Kč

3) Byt 2+1, ul. Laštůvkova, Bystrc-Brno, okres Brno-město

Jedná se o byt s dispozicí 2+1. Byt je v osobním vlastnictví a je situován ve druhém patře. Bytový dům je po celkové revitalizaci - zateplení, fasáda, střecha a stupačky. V bytě jsou plastová okna, upravené bytové jádro a lodžie. Na podlaže položeno PVC, koberce a keramická dlažba. Dispozice: neprůchozí dva obytné pokoje, kuchyně, předsíň, sociální zázemí a šatna. Orientace bytu je částečně na východ a západ. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 2 490 000,- Kč

4) Byt 2+1, Bystrc-Brno, okres Brno-město

Jedná se o byt s dispozicí 2+1. Byt je v udržovaném stavu. V bytě jsou nová plastová okna, částečně podlahy a lodžie. Dispozice bytu: do bytu se vchází do předsíně v zadní části se šatnou. Vedle šatny najdeme dveře do dvou obytných pokojů směřované na východ a s lodžii na západ. V přední části předsíně se vchází na WC (možný průchod do koupelny), vedle vstup do kuchyně s jídelnou a se spíží ve tvaru velkého písmene „L“, směřována na východ. Bytový dům prošel celkovou revitalizací (zateplení, lodžie, fasáda a střecha). Bystrc disponuje veškerou občanskou vybaveností. V místě zastávka MHD.

Nabídková CENA: 2 500 000,- Kč

5) Byt 2+1, ul. Teyschlova, Bystrc-Brno, okres Brno-město

Jedná se o byt s dispozicí 2+1. Byt je v osobním vlastnictví. Byt je situován v šestém podlaží panelového domu po kompletní revitalizaci. Z předsíně jsou vstupy do obou obytných pokojů a samostatné šatny. Do kuchyně je vstup přes chodbu. Bytové jádro je zděné (bylo provedeno v roce 2013), koupelna s vanou, WC je samostatné. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 2 500 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt 2+1, ul. Foerstrova, Žabovřesky-Brno, okres Brno-město	
Výchozí cena (VC):	2 300 000,- Kč
Mínimální (M):	59,00 m ²
Konstrukce budovy:	1,00
Kvalita a stavebně-technického stavu:	1,00
Kvalita bytu:	1,05
Kvalita bytu:	1,00

$K_{\text{polohový}}$:	1,05
$K_{\text{situování v budově}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	32 144,34 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt 2+1, ul. Laštůvkova, Bystrc-Brno, okres Brno-město	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,- Kč
Množství (M):	64,00 m ²
$K_{\text{konstrukce budovy}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,00
$K_{\text{údržby bytu}}$:	1,05
$K_{\text{vybavení bytu}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{situování v budově}}$:	1,05
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	30 921,46 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt 2+1, ul. Laštůvkova, Bystrc-Brno, okres Brno-město	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- Kč
Množství (M):	67,00 m ²
$K_{\text{konstrukce budovy}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,00
$K_{\text{údržby bytu}}$:	1,05
$K_{\text{vybavení bytu}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{situování v budově}}$:	1,05
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	30 644,55 Kč
Váha (V):	1,0
4) Byt 2+1, Bystrc-Brno, okres Brno-město	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	62,00 m ²
$K_{\text{konstrukce budovy}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,00
$K_{\text{údržby bytu}}$:	1,05
$K_{\text{vybavení bytu}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	1,05
$K_{\text{situování v budově}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	33 248,88 Kč
Váha (V):	1,0
5) Byt 2+1, ul. Teyschlova, Bystrc-Brno, okres Brno-město	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	63,00 m ²
$K_{\text{konstrukce budovy}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,00
$K_{\text{údržby bytu}}$:	1,10
$K_{\text{vybavení bytu}}$:	1,10

$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{situování v budově}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	29 814,08 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{konstrukce budovy}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{údržby bytu}} \times K_{\text{vybavení bytu}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{situování v budově}} \times K_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m^2 :	29 814,08 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	31 354,66 Kč
Maximální jednotková cena za m^2 :	33 248,88 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2 :	31 355,- Kč
Jednotkové množství (obytná plocha):	× 59,00 m^2
Porovnávací hodnota:	= 1 849 945,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení): **1 850 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakořik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- kompletní občanská vybavenost města Brna
- dopravní dostupnost města Brna je zajištěna pomocí autobusové, vlakové dopravy a MHD
- bytový dům je napojen na kompletní IS
- bytový dům po provedené revitalizaci
- bytová jednotka s balkónem/lodžii

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- v místě jsou omezené možnosti parkování
- horší vzdálenost do centra města Brna
- bytová jednotka s původním umakartovým jádrem
- odraz ekonomické krize ve světle realitního trhu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska likvidativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy smluvními a s Podzástavním právem, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi)	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy stejně takové závady)	0,- Kč

Cena pozemků podle cenového předpisu	1 602 620,- Kč
Cena bytu podle cenového předpisu	1 653 580,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 850 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

1 850 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionosmsetpadesáttisíc Kč

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec

Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce
Mgr. Ing. Michalís Becis, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 12. 2. 2017

ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o.



Sadová 882/2
790 01 Jeseník,
tel.: +420 774 773 737
IČ: 29452783
info@ozkbest.cz



.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17/02/31 znaleckého deníku.



.....
Ivo Trst'án, soudní znalec