

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1031-195/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – podílu 1/2 a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného zapsaných na LV č. 3808 v k.ú. Bohunice, obec Brno, okr. Brno – město

Znalec:	Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře		
Adresa:	Kabátníkova 105/2, 612 00 Brno		
IČ: 25523155	telefon: 777 747 939	e-mail: info@znalcibrno.cz	
DIČ: CZ25523155	datová schránka: wjgrjrr		

Zadavatel:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D, Exekutorský úřad Brno - město
Adresa:	Konečného náměstí 2, 602 00 Brno

Číslo jednací:	006 EX 23/05
-----------------------	--------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.06.2022

Vyhotoveno: V Brně 14.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 23/05-312 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu podílu 1/2 nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného Roberta Bartoše. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. června 2022

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení č.j. 006 EX 23/05 (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.06.2022 za přítomnosti bez účasti vlastníka. Obhlídka nemovitosti byla provedena **pouze zvenčí**, protože nebylo možné zajistit přístup do objektu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3808 ze dne 4.5.2022
 - Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Bohunice z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>
 - Prohlášení vlastníka budovy ze dne 10.05.1996
 - Informace z RÚIAN ke stavbě bytového domu
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění vč. novely č. 237/2020 Sb.
 - Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v patném znění vč. novely č. 488/2020 Sb.
 - Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
 - Databáze realizovaných prodejů (vlastní databáze znalce)
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27.června 2022 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nepřevzal dopis o místním šetření.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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.

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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.

Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bohunice
Adresa nemovité věci: Ukrajinská 549/27, 625 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Bartoš, Husova 165/5, 602 00 Brno, LV: 3808, podíl: 1 / 2
Robert Bartoš, Husova 165/5, 602 00 Brno, LV: 3808, podíl: 1 / 2

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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.

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.

Místopis

Charakteristika obce:

Oceňovaná nemovitost se nachází ve statutárním městě Brně, v městské části a k.ú. Bohunice. Ve městě je kompletní síť obchodů, široká nabídka služeb, školy všech stupňů.

Katastrální území Bohunice má převážně sídlištní charakter, protože převážnou část zástavby tvoří panelové domy. Je zde areál bohunické nemocnice, včetně centrální výškové budovy Fakultní nemocnice Brno. Je zde budova Moravského zemského archivu a nákupní centrum Campus Square. Do městské části Brno-Bohunice jezdí tramvajové linky a několik linek autobusů a trolejbusů Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

Poloha nemovitosti:

Bytový dům je situovaný v jihozápadní části statutárního města Brna. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy obdobného charakteru a stavby občanské vybavenosti. V blízkosti domu se nacházejí školy, obchodní centrum a sportovní zařízení. Přístup k domu je bezproblémový, po zpevněné místní komunikaci. Parkování je možné na parkovištích nacházejících se v blízkosti domu nebo v přilehlých ulicích. Nemovitá věc je dobře dopravně obsloužena autobusovými spoji s nejbližší zastávkou ve

vzdálenosti cca 60 m.

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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2118/1 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200
Brno

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytový dům, konstrukce stěnové panely, o osmi nadzemních podlažích, s plochou střechou. Celkově bytový dům obsahuje 16 bytových jednotek. V budově je výtah, na střeše hromosvod, střešní krytina fólie, okna plastová, vnější sokl keram. pásky, štítové stěny zateplený. V domě je výtah. Kolem domu je zatravněná plocha a zpevněné plochy chodníků. Bytový dům se nachází na pozemku parc.č. 1861, jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 217 m². Příslušenství domu tvoří:Kontejnerové stání na parcele 2122

Bytová jednotka č. 459/1

Místní šetření bylo provedeno **obhlídkou zvenčí**. ale dle prohlášení vlastníka se předpokládá, že se byt nachází ve 1.NP a dispozice bytu je 3+1. K bytu náleží lodžie a sklep. Součástí bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 718/11249.

Dispozice bytu: 3+1

Celková výměra podlahové plochy bytu je **71,8 m²** (bez lodžie a se sklepem).
Výměra byla zjištěna z prohlášení vlastníka budovy.

Technický stav:

Stavebně technický stav domu je dobrý. Stav bytové jednotky nebylo možné zjistit a předpokládá se jako podprůměrný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky 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
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na nemovitosti je zahájena exekuce soudním exekutorem JUDr. Alenou Blažkovou, Ph.D, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 549/1, k.ú. Bohunice LV 3808

Věcná hodnota dle THU

Konstrukce a vybavení bytu bylo zjištěno odborným odhadem, tudíž se jedná o **předpoklad**, protože znalci nebyl umožněn vstup do bytové jednotky.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
Bytová jednotka	Obytné prostory	68,80 m ²	1,00	68,80 m ²
Sklepní kóje	Obytné prostory	3,00 m ²	0,50	1,50 m ²
lodžie	Obytné prostory	4,70 m ²	0,50	2,35 m ²
Celková podlahová plocha		76,50 m²		72,65 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	parkety, ker. dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná a motorová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvody studené a teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	STA rozvody, digestoř
26. Instalační pref. jádra	koupelny, WC

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	72,65
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 632 500
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	53
Opotřebení	%	47,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 925 225

Výpočet porovnávací hodnoty

Jednotka č. 549/1, k.ú. Bohunice

Oceňovaná jednotka

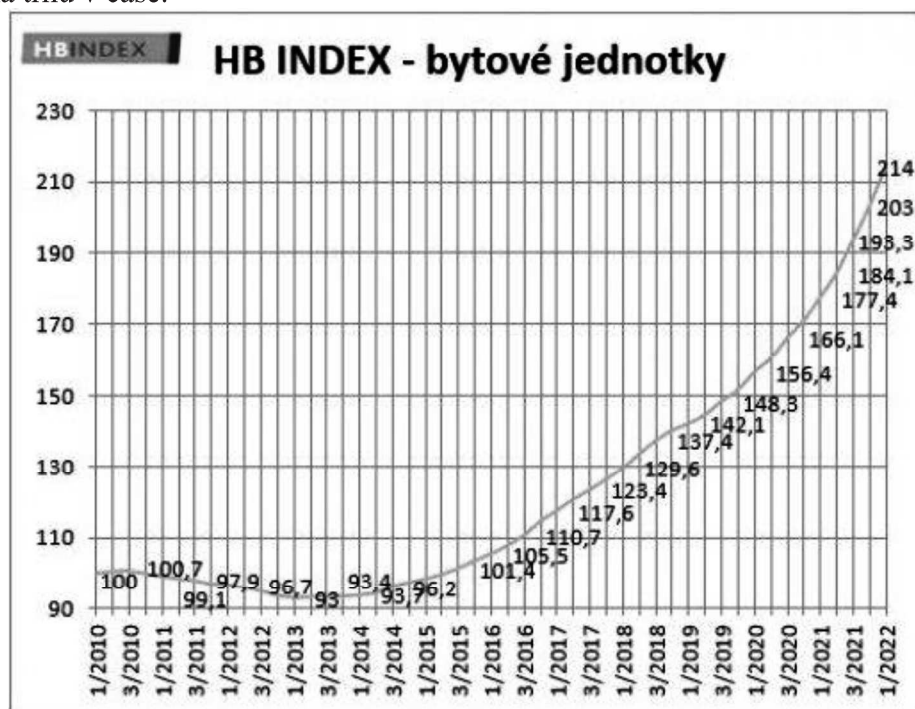
Je provedeno porovnání s podobnými byty ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze znalce.

Porovnávací koeficienty: Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Lokalita:	Brno - Bohunice
Popis:	Bytová jednotka
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	ŽB panely
Užitná plocha:	72,65 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Vzorky, které jsou starší 6 měsíců jsou upraveny pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí na trhu v čase.



Srovnatelné jednotky:

Název:	Bytová jednotka, ul. Loosova			
Popis:	Tech. stav 1967, revitalizace zateplena fasáda i střecha, nová krytina, výtahy Vybavení Byt v původním stavu od doby výstavby, vyměněna pouze plastová okna			
Podlaží:	8. NP			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	Panelová			
Užitná plocha:	67,78 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - BKS 6/2022 - sjednaná cena	1,00			
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00			
K3 Poloha - Lepší	0,95			
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	1,00			
K5 Celkový stav - Obdobný	1,00			
K6 Sklep, balkón - Ano	1,00			
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 500 000	67,78	95 898	0,90	86 308



Zdroj: BKS (databáze znalce)

Název:	Bytová jednotka, ul Bzenecká
Lokalita:	Brno - Vinohrady
Popis:	Tech. stav Bytový dům je z roku 1987, udržovaný, po revitalizaci v r. 2010: zateplení obvodového pláště, nové venkovní omítky, nová střešní krytina a klempířské konstrukce, vstupní dveře, plastová okna, stupačky, rekonstrukce a zasklení lodžii. Bytová jednotka 4160/7 je po částečné rekonstrukci v roce 2012: nová kuchyňská linka, nová koupelna s WC. Technický stav bytového domu i bytu je velmi dobrý, s pravidelnou údržbou. Vybavení bytu je soudobé standardní. Vybavení Byt s pokoji orientovanými na jižní a severní stranu, sestává z chodby, 4 pokojů, kuchyně, koupelny s WC. K bytu přísluší zasklená lodžie a 1 sklep umístěný v 1.NP. PENB tř. C. Podlahy v pokojích jsou betonové s PVC kryté koberci, v kuchyni je PVC, v koupelně keramická dlažba. Okna jsou plastová s dvojsklem, vstupní dveře dřevěné, interiérové dveře dřevěné prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je dálkové teplovodní s litinovými radiátory, ohřev TUV je centrální, elektroinstalace je světelná třífázová (hliník). Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem, myčkou a digestoří. Koupelna společná s WC je vybavená vanou, umývadlem, WC mísou Geberit. číslo řízení V-24199/2021-702
Podlaží:	3. NP
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	Panelová

Užitná plocha:	84,86 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - Sjednaná cena, 10/2021			1,05		
K2 Velikosti objektu - Větší			1,03		
K3 Poloha - Lepší			0,95		
K4 Provedení a vybavení - Lepší, po modernizaci			0,90		
K5 Celkový stav - Obdobný			1,00		
K6 Sklep, balkón - Ano			1,00		
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti			0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
7 000 000	84,86	82 489	0,88	72 590	



Zdroj: KS (databáze znalce)

Název:	Bytová jednotka, ul. Dunajská				
Popis:	Tech. stav Bytový dům byl postaven v roce 1978; v roce 2012 nová střešní krytina, nová plastová okna, kontaktní zateplovací systém stěn domu, nový výtah, úprava vstupu do bytového domu, úprava a zasklení části lodžii. Stav bytového domu byl průměrný. Bytová jednotka s převážně původním vybavením. Novější zejména plastová okna, plastové dveře na lodžii a zasklení lodžie (vše bylo provedeno v roce 2012). Stav bytové jednotky byl průměrný. Vybavení Standardní: dálkové vytápění a dálkový ohřev, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře dřevěné lakované do kovových zárubní, vstupní dveře dýhované do kovové zárubně, na lodžii dveře plastové; povrchy podlah: parkety a položený koberec (pokoj u kuchyňského koutu), parkety (pokoj 2), PVC, keramická dlažba (WC), betonová mazanina (sklepní kóje); vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, smaltovaná vana, kombi WC; vybavení kuchyňského koutu: elektrický sporák, kuchyňská linka, původní digestoř; další vybavení: domácí telefon, datové rozvody.				
Podlaží:	6. NP				
Dispozice:	2+ kk				
Typ stavby:	Panelová				
Užitná plocha:	46,59 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - Sjednaná cena, 10/2021			1,05		
K2 Velikosti objektu - Menší			0,93		
K3 Poloha - Mírně lepší			0,95		
K4 Provedení a vybavení - Obdobné			1,00		
K5 Celkový stav - Srovnatelný			1,00		
K6 Sklep, balkón - Ano			1,00		
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti			0,95		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
4 200 000	46,59	90 148	0,88	79 330	



Zdroj: KS (databáze znalce)

Název: Bytová jednotka, ul. Ondrouškova

Lokalita: Brno - Bystrc

Popis: Tech. stav

Budova pochází asi z roku 1983. Revitalizace budovy byla realizována asi v roce 2007: Během této stavební úpravy došlo k výměně oken na plastové s iz. dvojskly, zateplení fasády a to formou kontaktního systému ETICS z EPS; rekonstrukce střešního pláště a provedení nové krytiny ploché střechy; nově proveden rovněž bleskosvod, vstupní dveře, schránky ve vstupu do domu. Výťah osobní - byl rekonstruován asi před 5 roky. Dále byly rekonstruovány stoupací potrubí ZTI.

Jednotka je prakticky v původním stavu od pořízení, mimo výměny oken (morálně zaostálý stav). Budova je ve středním stavu po revitalizaci

Vybavení

Budova - provedena v panelovém konstrukční systému. Jedná se o budovu o 9 nadzemních podlažích, není podsklepena.

Jednotka – Vytápění je řešeno jako ústřední a teplovodní pomocí litinových článkových radiátorů a ocelových deskových radiátorů (vytápění je plynové z kotelny mimo budovu); ohřev TV je rovněž dálkový. Podlahy jsou provedeny z lepeného PVC, keramických dlažeb a dřevěných parket. Obklady nejsou v jednotce provedené (jedná se o montované umakartové hygienické jádro). V koupelně je smaltovaná, otočné keramické umyvadlo; WC je vybaveno volně stojící WC mísou. Dveře jsou dřevěné hladké v původních dřevěných zárubních. Okna plastová s dvojskly. Vstupní dveře - dřevěné v oc. zárubni. K jednotce náleží polootevřená a nezasklená lodžie. Vybavení kuchyně – plynový sporák, starší kuch. nábytek (bez vlivu na cenu). Jednotka bude po zakoupení kpl. rekonstruovaná.

číslo řízení

V-16143/2021-702

Podlaží: 7. NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: Panelová

Užitná plocha: 58,73 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sjednaná cena 7/2021 1,11

K2 Velikosti objektu - Menší 0,96

K3 Poloha - Lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - Obdobné 1,00

K5 Celkový stav - Obdobný 1,00

K6 Sklep, balkón - Ano 1,00

K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti 0,95



Zdroj: KS (databáze znalce)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 490 000	58,73	76 452	0,96	73 394

Minimální jednotková porovnávací cena	72 590 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	77 906 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	86 308 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	77 906 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	72,65 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 659 871 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 659 871 Kč
Věcná hodnota	1 925 225 Kč

Silné stránky

- v dosahu hromadné dopravy
- pracovní příležitosti v místě
- úplná občanská vybavenost

Slabé stránky

- ztížená možnost parkování v okolí nemovité věci

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. V tomto znaleckém posudku je provedeno porovnání 4 sjednaných cen obdobných nemovitostí (bytových jednotek) z vlastní databáze znalce.

Pro ocenění byly použity sjednané ceny, proto se dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o obvyklou cenu.

Cena obvyklá byla stanovena zaokrouhlením ceny porovnávací.

Věcná hodnota má v posudku pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 23/05-312 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu podílu 1/2 nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného Roberta Bartoše. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. června 2022

6.2. Odpověď

Bytová jednotka č. 549/1

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	1 925 225 Kč
Porovnávací hodnota	5 659 871 Kč
Cena obvyklá podle odborného odhadu znalce – zaokrouhleno	5 660 000 Kč
Ideální 1/2 z ceny obvyklé	2 830 000 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	2 264 000 Kč

Cena obvyklá – slovy: pět milionů šest set šedesát tisíc korun českých

Tržní hodnota id. 1/2 - slovy: dva miliony dvě stě šedesát čtyři tisíc korun českých

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. zaokrouhleně 2 830 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3808	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 27.06.2022	1
Vrácený dopis	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1031-195/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme podle připojené faktury.

V Brně 14.07.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Kabátníkova 105/2
612 00 Brno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2022 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 3808

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoš Jan, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	730822/3835	1/2
Bartoš Robert, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	760719/3803	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 549/1	byt		byt.z.	718/11249
Vymezeno v:				
Budova	Bohunice, č.p. 549, byt.dům, LV 1355			
	na parcele	1861, LV 1355		
Parcela	1861	zastavěná plocha a nádvoří		217m2
	2122	ostatní plocha	jiná plocha	20m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3733/2022-702

Z-3815/2022-702

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 60 D-381/2021 -75 Městský soud v Brně ze dne 10.03.2022. Právní moc ke dni 10.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2022 10:43:46. Zápis proveden dne 05.04.2022.

V-5485/2022-702

Pro: Bartoš Jan, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 730822/3835

Bartoš Robert, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

760719/3803

- o Usnesení soudu o dědictví 60 D-418/2021 -58 Městský soud v Brně ze dne 10.03.2022. Právní moc ke dni 10.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2022 14:32:19. Zápis proveden dne 06.04.2022.

V-5627/2022-702

Pro: Bartoš Jan, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 730822/3835

Bartoš Robert, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

760719/3803

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

LV č. 3808

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2022 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 3808

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

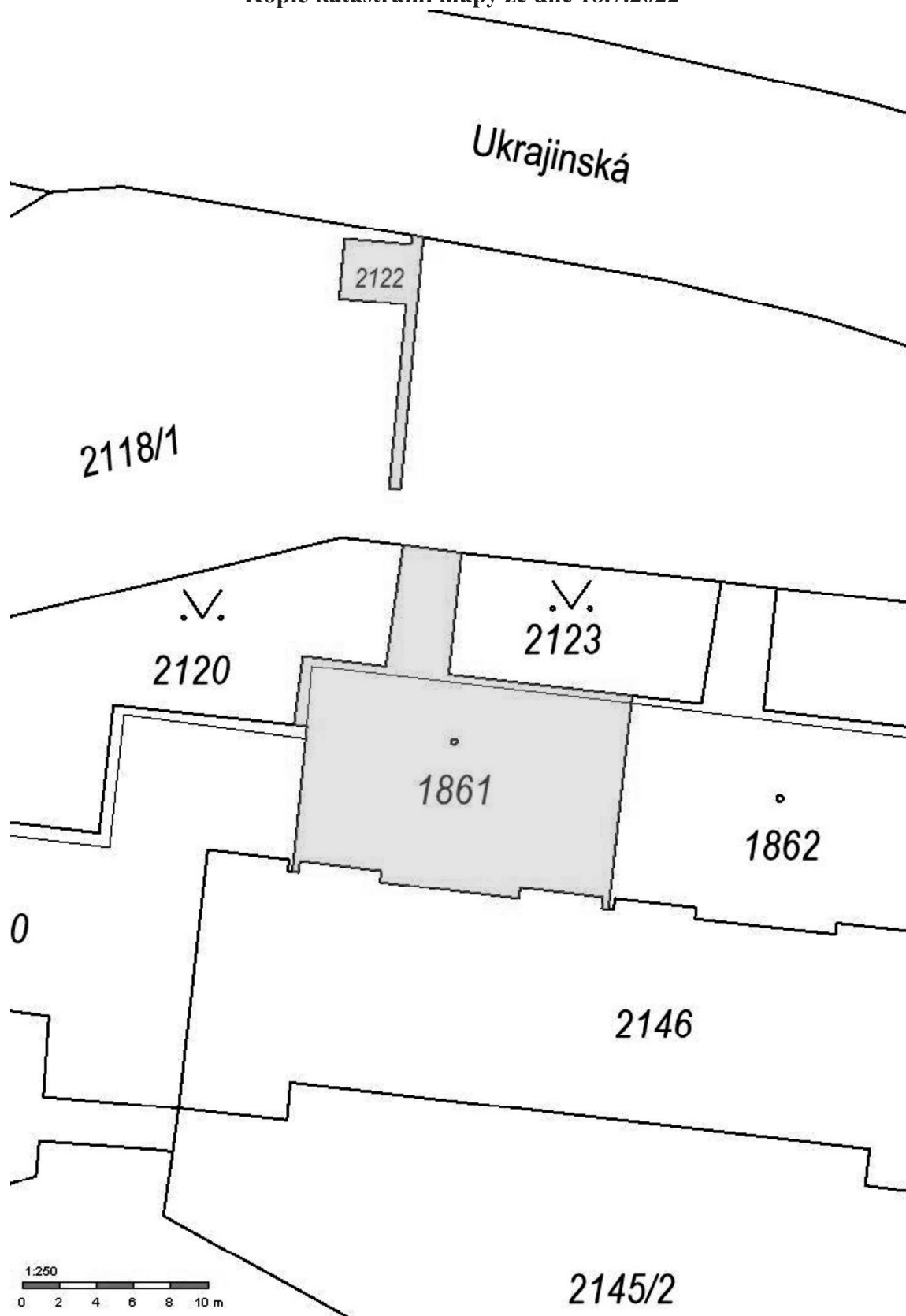
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.05.2022 08:21:29

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 2

Kopie katastrální mapy ze dne 18.7.2022



Pozemek p.č. 1861 a pozemek parc. č. 2122 v k.ú. č. 612006

Mapa oblasti



Fotodokumentace ze dne 27.06.2022



Vrácený dopis

Místo pro podání nálepky

Odesílatel:

Cena poštovní služby



606 00 Brno 6

RR403088271CZ 87.00
14.06.22 231 145 0.012kg
EK,DZ,UX,NL,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Zásilka
uložena dne 17.6.2022

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:
Nemovitost s.r.o.
Kabařnickova 10512
602 00 Brno

DODEJKA

Adresát:
pan
Robert Bartoš
Ukrajinská 549/27
625 00 Brno

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Vrácený dopis

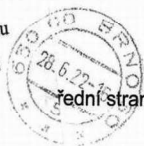
17/6
27/6

ZPĚT
Česká pošta

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐



řední strana je vybavena samopropisovací vrstvou

