

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3209/2014

o ceně nemovitostí v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město,
na ulici **Zahradnická č. or. 4:**
bytu č. 199/1 v bytovém domě č.p. 199 na pozemku parc. č. 1647,
s pozemkem parc. č. 1647, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, PhD.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitosti povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 2373/13

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář
Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 14. srpna 2014

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 14. srpna 2014 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Tento posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2373/13-63 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitostí. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 14. srpna 2014.

Úkolem podepsaného znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu povinného v družstvu „Zahradnická 4, bytové družstvo, Zahradnická 4, 603 00 Brno, IČ 26888921. Vzhledem k faktu, že povinná paní Ludmila Cvečková užívá bytovou jednotku č. 199/1, ke které byl objednatelem zaslán výpis z katastru nemovitostí LV č. 3927, je provedeno ocenění této bytové jednotky. Družstevní podíl povinné lze v tomto případě ztotožnit s obvyklou cenou bytové jednotky č. 199/1.

Vzhledem k výše uvedenému bude provedeno ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

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

1. Ocenění **časovou cenou** - 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.

2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **3927** vyhotovený dne 31.7.2014 pro k.ú. Staré Brno:

A: Vlastník: IČ
 „Zahradnická 4, bytové družstvo,“ Zahradnická 199/4, 60300 Brno 26888921
 B: Nemovitosti: Byt **199/1** spoluvlastnický podíl 886/7793
 budova Staré Brno, č.p. 199, byt. dům, LV 3283
 na parcele 1647 - zastavěná plocha a nádvoří – 427 m²

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **3283** vyhotovený dne 31.7.2014 pro k.ú. Staré Brno

A: Vlastník: mmj. „Zahradnická 4, bytové družstvo,“ Zahradnická 199/4, 60300 Brno
 podíl 886/7793

B: Nemovitosti: Parcela: 1647 - 427 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Staré Brno č.p. 199, byt. dům

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Staré Brno z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz> ze dne 4.9.2014.

1.1.3 Nabývací titul

Podepsaným znalcem bylo opatřeno Prohlášení vlastníka, Sp. zn. V-12781/2006-702, právní účinky vkladu vznikly dnem 18. 9. 2006.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14.8.2014. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná paní Ludmila Cvečková neumožnila přístup do objektu (nepřevzala si doporučenou zásilku s oznámením o termínu provedení místního šetření).

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy POSN,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013. (www.azoposn.cz)

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- Vlastní databáze znalce

Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- Realitní internetové stránky

Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- **byt č. 199/1** v bytovém domě Stré Brno, č.p. 199, včetně podílu na společných částech domu a pozemku
- Pozemek parc. č. 1647 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 427 m²

Nemovitost se nachází ve městě Brně, v katastrálním území Staré Brno, v městské části Brno-střed, na ulici Zahradnická, č. orientační 4. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími bytovými domy z 1. poloviny 20. století. V docházkové vzdálenosti se nachází sportovní hala Rondo a Nemocnice u sv. Anny. Parkovací možnosti v okolí domu jsou značně omezené. Vzdálenost k zastávce MHD je přibližně 150 metrů – tramvajová zastávka Václavská.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	378 327
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Všechny stupně
Obchody a služby:	Kompletní síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je vyrovnaná s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jihovýchodní okraj centrální části města
Vzdálenost k nádraží ČD:	1,2 km
Dopravní podmínky:	Při vedlejší jednosměrné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý k západu
Převládající zástavba:	Bytové domy
Parkovací možnosti:	Omezené na veřejných parkovištích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon, kabelová televize

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový netypový
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště (výtah chybí)
Možnost dalšího rozšíření:	V půdním prostoru
Technická hodnota:	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu, byla prováděna běžná údržba.
Pozemky k objektu celkem:	427 m ²

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nesdělil zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění a hluku v blízkém okolí:	běžná automobilová doprava

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	220/380 V
Plyn:	zemní plyn
Kabelová televize:	zavedena
Telefonní přípojka:	zavedena

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

Pro ocenění pozemků je použita cena z Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna – č. 10.

2.2 Byt (§ 13)

2.2.1 Popis celkový

Byt se nachází v bytovém domě na ulici Zahradnická č. orientační 4. Jedná se o bytový dům řadový koncový, obdélníkového půdorysu, se 2 vchody (předním a zadním). **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí, některé informace byly získány z Prohlášení vlastníka z r. 2006.** Pro ocenění se předpokládá, že je dům podsklepený, má 4 nadzemní podlaží a je zastřešený sedlovou střechou bez obytného podkroví. Sklepní místnosti jsou umístěny v 1.PP. V domě není výtah.

Výměry bytové jednotky, její dispozice a materiálové a konstrukční vybavení domu a jednotky byly zjištěny z Prohlášení vlastníka a částečně při místním šetření nebo odborným odhadem.

Dispozice domu: Vstup do domu je z východní strany z ulice Zahradnická do chodby se schodištěm do všech podlaží domu.

Nosná konstrukce: zděná z cihel pálených v prům. tl. 45 cm

Izolace: proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy: štítová stěna zateplena polystyrenem, do ulice vápenná profilovaná, do dvora břizolitová fasáda

Střecha: sedlová, krov dřevěný

Schodiště: kamenné schodnicové

Střešní krytina: pálené tašky

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

Napojení na přípojky: elektro, voda, kanalizace, plyn, kabelová televize, telefon

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku je 886/7793, tj. 11,369 %.

2.2.2 Popis bytu

Bytová jednotka č. 199/1

Umístění: 1. nadzemní podlaží (zvýšené přízemí)

Dispozice bytu: 3+1

Počet a výměra místností:

Pokoj 1	9,40 m ²
Pokoj 2	24,70 m ²
Pokoj 3	14,50 m ²
Kuchyň	8,20 m ²
Koupelna	3,50 m ²
WC	0,90 m ²
Předsíň	11,10 m ²
Spíž	1,30 m ²
Sklep	15,00 m ²

Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je **88,60 m²** (včetně sklepa). Výměra podlahové plochy místností bytu je **73,60 m²** (bez sklepa). Výměry místností byly převzaty z Prohlášení vlastníka.

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: zděné z cihel pálených prům. tl. 45 cm

Vnitřní úprava stěn: vápenné štukové omítky

Stropy: s rovnými podhledy

Okna: do ulice dřevěná zdvojená, do dvora plastová

Dveře: vchodové hladké plné, vnitřní dle předpokladu dřevěné plné v dřevěných zárubních

Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody

Sanitární zařízení: WC kombi, vana, umyvadlo

Podlahy: předpokládá se PVC a vlýsky

Vytápění: etážový plynový kotel, radiátory

Kanalizace: původní, ze všech zařizovacích předmětů

Zdroj teplé vody: předpokládá se kombinovaný s plynovým kotlem na vytápění

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, plynový sporák

Ostatní: síť UPC, domofon, hydranty

Výměry pro ocenění:

Podlahová plocha místností:

73,60 m²

Podlahová plocha prostor u bytu (sklep):

15,00*0,8 = 12,00 m²

Podlahová plocha pro ocenění celkem:

73,60 + 12,00 = 85,60 m²

2.2.3 Stáří a technický stav objektu a bytu

Objekt:

Stáří: 2014 - 1905 = 109 roků

Dům je užíván dle odborného odhadu od r. 1905. V posledních letech byla provedena revitalizace domu - zateplena fasáda štitové stěny, osazena plastová okna. Prvky dlouhodobé životnosti nejeví známky poruch a jsou v průměrném stavebně-technickém stavu.

Byt:

Stáří: 2014 - 1905 = 109 roků

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí, materiálové a konstrukční vybavení jednotky nebylo možné při místním šetření ověřit. Předpokládáme, že vnitřní vybavení bytu je převážně původní, je prováděna běžná údržba a celkový technický stav je průměrný.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

Vzhledem k tomu, že plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu K (netypový). Byt se ocení nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - jednotka		Byt č. 199/1 v 1.NP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem		Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN14			
Budova	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC	112
Základní cena jednotky dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky			Kč/m²		9 630,00
Podlahová plocha místností jednotky (vč. ev. arkýřů a odpovídajících výklenků, po ev.krácení × 0,8 u sklepů a místností se zešíkmenými stropy pod 2 m)		PPm	m²		85,60
Plocha pro výpočet ceny celkem		PP	m²		85,60
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 4 vyhlášky)	K ₁	-		0,939
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-		1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	-		2,112
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		IT			1,000
Index plochy (příloha č. 2 vyhlášky)		IP			1,000

Koeficient pp		(příloha č. 39 vyhlášky)	pp	-	1,000			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálená taška	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	pravděpodobně vápenné omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná profilovaná, břizolit, zateplený štít	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	pravděpodobně běžné obklady	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	kamenné schodnicové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	plastová	N	0,05400	100	0,05400	1,54	0,08316
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	etážové, plynový kotel	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. Zařízení	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	pravděpodobně kombin. s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC kombi	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	sítě UPC, rozvody domácího telefonu, hydranty	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,01616
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,01616			
Zákl. cena upravená		ZC x K1 x K4 x K5 × Ki × pp	ZCU	Kč/m ²	23 870,03			
Rok odhadu					2014			
Rok pořízení					1905			
Stáří			S	roků	109			
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)		lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	200			
Opotřebení			O	%	54,50			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	2 043 274,57			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	2 043 274,57			
Odpočet na opotřebení			54,50 %	O	Kč	-1 113 584,64		
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	929 689,93			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
ne								
Snížení ceny za doložený výskyt radonu				0 %	Kč	0,00		
Cena ke dni odhadu			C _N	Kč	929 689,93			

2.3 Pozemky stavební (§ 2)

V obci byla vydána cenová mapa stavebních pozemků, pozemek se proto ocení cenou podle platné Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna - č. 10. Pozemky se nachází v oblasti, pro niž je stanovena cena 6 800,- Kč/m².

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1647	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem a dvorem	427	6 800,00	2 903 600,00
Celkem parcely					2 903 600,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
	Cena současný stav (Kč)
<i>Stavby a příslušenství celkem</i>	929 689,93
<i>Pozemky : p.č.</i>	
1647	2 903 600,00
<i>Pozemky celkem</i>	2 903 600,00
Spoluvlastnický podíl na příslušenství ev. pozemku	886/7793
Cena spoluvlastnického podílu příslušenství vč. ev. pozemků	330 115,44
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	929 689,93
Celkem	1 259 805,37
Celkem po zaokrouhlení	1 259 810,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách ve městě Brně z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí.

Lokalita	Brno, k.ú. Veverří, ulice Bayerova						
Typ	3 + 1	Konstrukce	zděná	Podlaží	4/6 NP	Výtah	ano
Tech. stav	Dům i BJ z roku 1928. V roce 2012 byla provedena tepelná izolace obvodových stěn bytového domu, byla osazena nová plastová okna a vstupní dveře do bytového domu, byla provedena oprava lodžii. Byl BJ dobrý, přibližně v roce 2002 byla nově provedena koupelna a WC (keramická dlažba, keramické obklady, zařizovací předměty).						

Lokalita	Brno, Staré Brno, Hybešova						
Typ	2+kk	Konstrukce	zděná	Podlaží	2/4 NP	Výtah	ne
Tech. stav	Asi 105 roků, fasáda a kovové balkony z r. 2001, plast., okna 3 roky. Nutná renovace rám. náplňových dveří a vlýskových podlah.						
Vybavení	Vana, umývadlo, závěsná mísa WC.						
Podl. plocha (m²)	Byt	110,22	sklep	Jen podíl na spol. částech domu	Pl.B/L/T	B 3,45	
Kupní cena (Kč)	3 450 000	cena za m ² podl. pl. bytu (Kč)	31 301		Datum prodeje	8/2013	
Poznámka	Práv. účinky vkladu 10/2013					Zdroj KC	KS
Srovnání	Srovnatelný bytový dům v sousední ulici. Byt bez významných rekonstrukcí.						



Lokalita	Brno, k.ú. Veverčí, ul. Gorkého						
Typ	4+1	Konstrukce	cihla	Podlaží	2/5 NP	Výtah	ne
Tech. stav	po rekonstrukci						
Vybavení	Okna do ulice dřevěná, špaletová, do dvora dřevěná Euro, s izolačním dvojsklem, podlahy v pokojích a v kuchyni plovoucí, laminátové, v koupelně a WC z keramické dlažby, vytápění je ústřední, s vlastním elektrokotlem, s ocelovými otopnými panely, ohřev teplé vody el.boilerem. V kuchyni je kuchyňská linka, elektrická varná deska, elektrická trouba a odsavač par, v koupelně je sprchový kout, dvě keramická umývadla a splachovací kombi záchod, ve WC je splachovací kombi záchod a keramické umývatko.						
Podl. plocha (m²)	Byt	114,82	sklep	6,00	Pl.B/L/T		B 4,95
Kupní cena (Kč)	3 290 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)		28 654		Datum prodeje	03/2013
Poznámka						Zdroj KC	KS
Srovnání	Srovnatelný bytový dům. Větší byt po rekonstrukci.						



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost (m2)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Staré Brno, ul. Zahradnická	73,60	1	BD cca z r. 1905, zateplený štít, plastová okna do dvora. Jednotka 3+1 s předpokládaným standardním vybavením. Sklep 15 m2.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Veverí, ul. Čápkova	100,7	1	BD z r. 1930, průběžně rekonstruovaný. Jednotka 2+1, ÚT kotel na z.p., vlýsky, plastová okna. Sklep 9,8 m2.
2	Veverí, ul. Nerudova	80,33	4	BD z r. 1922, běžná údržba. Jednotka 3+kk, ÚT dálkové, vlýsky, dřevěná špaletová okna. Sklep 3,44 m2.
3	Veverí, Bayerova ul.	74,26	4	BD z r. 1928, po revitalizaci. Jednotka 3+1, ÚT centrální, vlýsky, dlažba, PVC, plastová okna. Sklep 4,65 m2, lodžie 2,42 m2.
4	Staré Brno, ul. Hybešova	49,4	3	BD z r. 1905, po revitalizaci vč. střeby. Jednotka 2+1, plynové přímotopy, vlýsky, PVC, plastová okna.
5	Staré Brno, ul. Hybešova	110,22	2	BD z r. 1908, fasáda, nové balkony. Jednotka 2+kk, vlýsky, plastová okna. Balkon 3,45 m2.
6	Veverí, ul. Gorkého	115	2	BD po rekonstrukci. Jednotka 2+1, ÚT elektrokotel, laminátové podlahy, okna dřevěná EURO. Sklep 6,0 m2, balkon 4,95 m2.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 balkón , sklep	K4 vybavení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	3 282 500	1,00	3 282 500	1,02	1,37	1,00	1,00	1,01	1,05	1,48	2 217 905
2	2 700 000	1,00	2 700 000	1,05	1,09	0,99	1,00	1,00	1,05	1,19	2 268 908
3	2 500 000	1,00	2 500 000	1,03	1,01	1,03	1,02	1,01	1,05	1,16	2 155 172
4	1 558 935	1,00	1 558 935	1,03	0,67	0,97	0,98	1,02	1,05	0,70	2 227 050
5	3 450 000	1,00	3 450 000	1,03	1,50	0,99	1,00	1,00	1,05	1,61	2 142 857
6	3 290 000	1,00	3 290 000	1,05	1,56	1,02	1,03	1,01	1,05	1,82	1 807 692
Celkem průměr										Kč	2 136 597
Celkem - zaokrouhleno										Kč	2 137 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu K3 Koeficient úpravy na balkon nebo lodžii K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - patro (lepší - horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											

* Koeficient K6 Úvaha znalce zohledňuje fakt, že oceňovaná bytová jednotka nebyla zpřístupněna.

3.2 Práva a závady

Při místním šetření nebyla povinná přítomna. Podle sdělení vlastníka při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 3927 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Na nemovitosti tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 259 810,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 137 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	2 100 000,00 Kč

Slovy: dvamilionystotisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3209/2014 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 5. září 2014

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

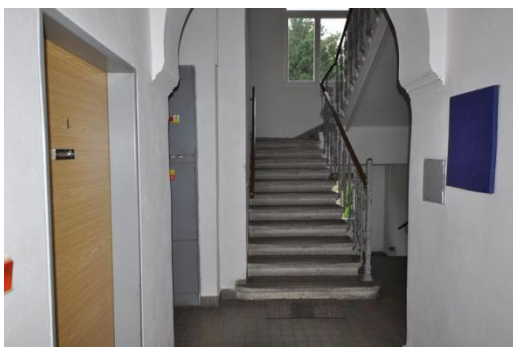
Výpis z katastru nemovitostí LV 3927

Výpis z katastru nemovitostí LV 3283

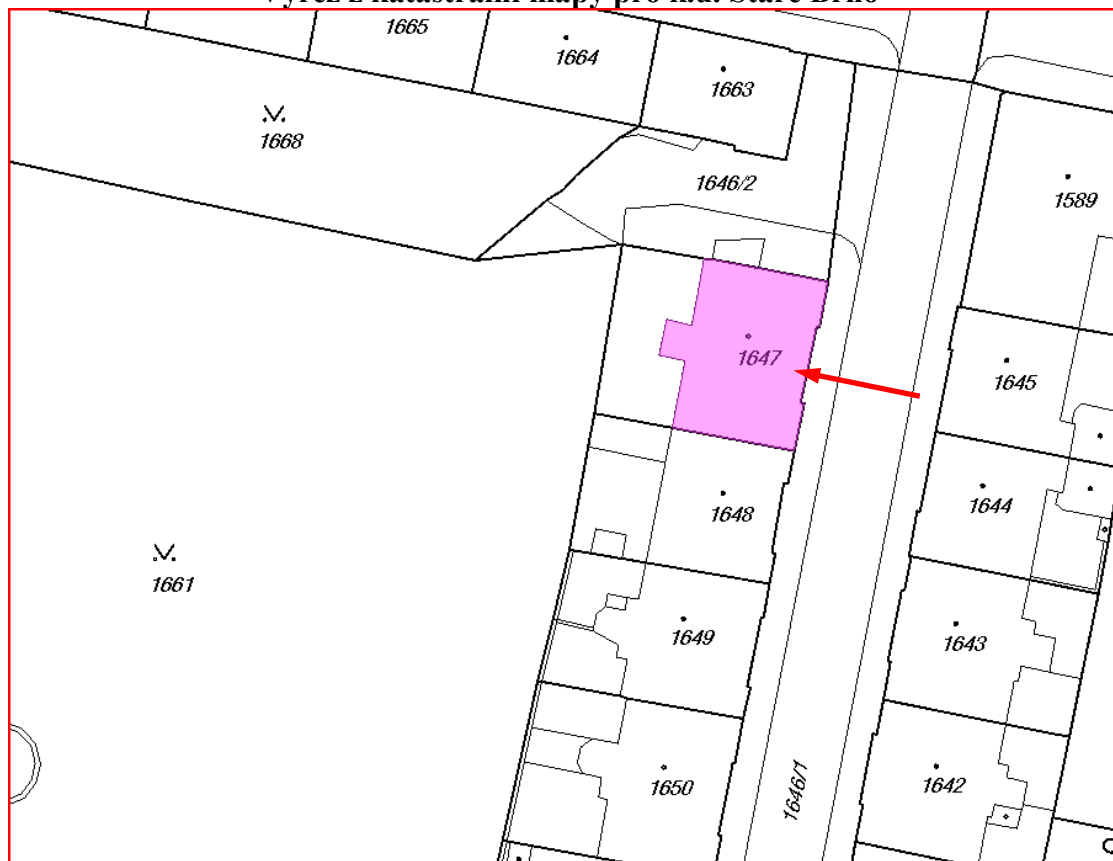
Výřez z katastrální mapy

Výřez z cenové mapy

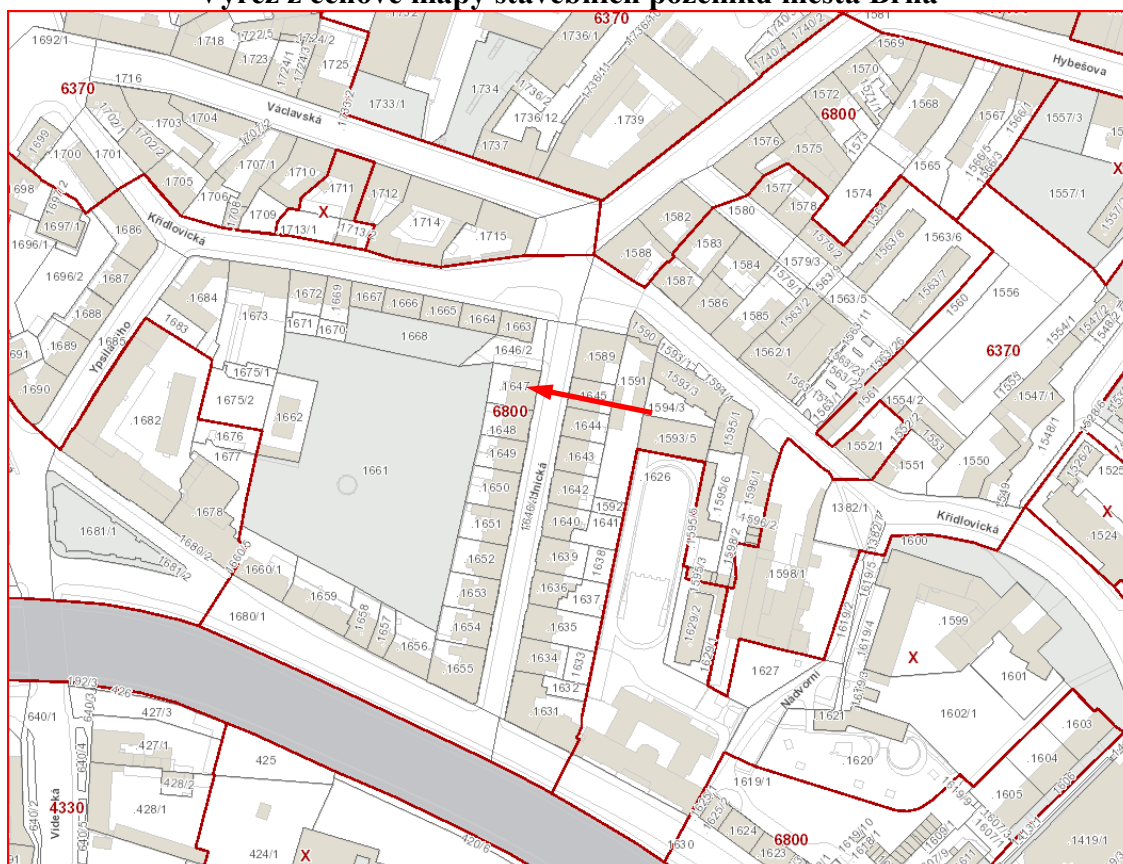
Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Staré Brno



Výřez z cenové mapy stavebních pozemků města Brna



Mapa oblasti

