

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 901-40/20

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 196/21 umístěné v bytovém domě čp. 196/16a, postavené na pozemku p.č. 1589, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a stavební parcele parc. č. 1589, k.ú. Staré Brno, obec Brno - město, zapsané na LV 5500 a 4975

Objednavatel znaleckého posudku:

HL Investment Solutions s.r.o.

IČO: 05980623

Na Příkopě 988/31

110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny nemovitosti za účelem
nedobrovolné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.7.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová

Generála Janouška 872

198 00 Praha 9

tel. 724 242 282

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12. 7. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 196/21 umístěné v bytovém domě čp. 196/16a, postavené na pozemku p.č. 1589, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a stavební parcele parc. č. 1589, k.ú. Staré Brno, obec Brno - město, zapsané na LV 5500 a 4975

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 196/21
Adresa předmětu ocenění: Křídlovická 196/16a
602 00 Brno-město
LV: 5500
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Staré Brno
Počet obyvatel: 380 681
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **14 060,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Vlastník nemovitosti neposkytl součinnost a na výzvu zástavního věřitele k umožnění prohlídky nereagoval a prohlídku neumožnil. Prohlídka exteriéru byla provedena 10. 3. 2020, byl sepsán zástupcem oprávněného zástavního věřitele protokol o provedené kontrole stavu zástavy. Další informace byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město ze dne 7. 7. 2020, k.ú. Staré Brno, LV – 5500
- nahlížení do KN, k.ú. Staré Brno, LV – 4975
- snímek pozemkové mapy, mapa okolí
- Prohlášení vlastníka budovy z 6. 10. 2010
- Dohoda ke změně prohlášení vlastníka o vymezení jednotek ze dne 23. 2. 2017
- Protokol o provedené kontrole stavu zástavy ze dne 10. 3. 2020
- informace a údaje zjištěné z veřejných zdrojů
- fotodokumentace exteriéru pořízená při kontrole stavu zástavy
- fotodokumentace interiéru z veřejně dostupných zdrojů
- platná oceňovací vyhláška MF
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Petr Švehlík, Křídlovická 196/16a, 603 00 Brno, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví, prohlášení vlastníka, dohodu o změně prohlášení vlastníka, protokol o kontrole stavu zástavy a fotodokumentaci exteriéru pořízenou při kontrole zástavy. Prohlídka bytu nebyla umožněna. Fotodokumentace interiéru byla k dispozici ve zveřejněných údajích realitní společnosti nabízející bytovou jednotku k prodeji.

Oceňovaný byt č. 196/21 se nachází v činžovním domě původní zástavby města Brna, v katastrálním území Staré Brno, na nároží ulic Křídlovická a Zahradnická. Byt je umístěn v 5. NP v podkroví domu, kde vestavbou do podkroví vznikly dvě bytové jednotky. Dne 6. 10. 2010 bylo vypracováno Prohlášení vlastníka budovy, dům rozdělen na 21 jednotek. Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle občanského zákoníku - odstranění vady prohlášení, bylo opraveno dne 26. 03. 2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23. 03. 2018. Každému vlastníku jednotky přísluší příslušný podíl dle velikosti bytové jednotky na pozemku p.č. 1589. Bytová jednotka č. 21 je ve vlastnictví pana Švehlíka Petra. Nemovitost zapsanou na LV 5500 získal na základě Smlouvy kupní o převodu vlastnictví jednotky ze dne 19. 1. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 20.01.2012. Nemovitost je zatížena zástavním právem, zákazem zcizení, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájena exekuce.

7. Celkový popis nemovité věci

Jde o řadový rohový bytový dům na nároží ulice Křídlovická a Zahradnická, městské části Staré Brno. Dům je přístupný přímo z chodníku ulice Křídlovická a je umístěn na pozemku p.č. 1589 o velikosti 504 m². Statut místa – Brno – město.

Staré Brno je městská čtvrť západně od centra města. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí, zástavbu tvoří 3-6 patrové původní bytové domy obchodního centra. Pozitivem jsou restaurace, herny, obchody, sídlí zde Fakultní nemocnice u svaté Anny, Masarykův onkologický ústav, pivovar Starobrna. Staré Brno nabízí z katastrálních území statutárního města Brna velké množství památek.

Dům má 1 podlaží podzemní a 5 nadzemních podlaží, přičemž poslední páté je vestavěno do půdního prostoru objektu. Konstrukce domu je zděná, masivní, stropy jsou rovné polospalné, sklonitá střecha s vestavěnými vikýři a střešními okny, klempířské konstrukce úplné. Uliční fasáda domu původní, zdobená okrasnými prvky (balustrády, šambrány, římsy). Fasáda je ve zhoršeném stavebně technickém stavu s nesoudržnou, částečně opadanou omítkou, s vyústěnými zakončeními samostatných topidel WAW pod jednotlivými okny. Společné prostory chodeb jsou opraveny, dům má výtah. Dle prohlášení vlastníka jsou v podzemním podlaží umístěny sklepy a prostory kočárkárny a prádelny, v 1. NP jsou umístěny 4 bytové jednotky, ve 2. až 4. NP vždy 5 bytových jednotek a v 5. NP vznikly dvě podkrovní jednotky. Dům je napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě.

Dle Prohlášení vlastníka je bytová jednotka č. 21 umístěna v 5. NP, velikost 4+1 s terasou. Skladba místností:

- | | |
|----------|----------------------|
| - pokoj | 13,10 m ² |
| - pokoj | 15,50 m ² |
| - pokoj | 26,40 m ² |
| - pokoj | 11,60 m ² |
| - chodba | 20,20 m ² |
| - kuchyň | 24,60 m ² |

- koupelna	10,10 m ²
- WC	2,50 m ²
- komora	3,50 m ²
- komora	3,30 m ²
celkem	130,80 m ²
- terasa	10,20 m ² (nezapočítává se do celkové plochy bytu)

K vlastnictví bytu č. 196/21 patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku p.č. 1589 o velikosti 13080/132210.

Bytová jednotka nebyla zpřístupněna, vlastník je nesoučinný. Na veřejně přístupném portálu realitní kanceláře se uvedená jednotka nabízí k prodeji. Jsou zde zveřejněny fotografie interiéru bytu. Realitní makléř rovněž nezprostředkoval a ani neumožnil prohlídku bytu. Znalkyně zde uveřejněné fotografie ve znaleckém posudku nepoužívá. Pro ocenění vychází z předpokladu, že vybavení bytu je v původním stavu s potřebou provedení základních udržovacích prací.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“.

Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok.

Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita pro srovnání metoda porovnávací dle platného oceňovacího předpisu a jako hlavní porovnávací metoda na trhu s nemovitostmi, ať již prodanými, tak odchodovanými.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B. 1 Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,435}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,435}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

Bytová jednotka č. 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 2
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	50 351,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka č. 21:	130,8 *	1,00 = 130,80 m ²
terasa:	10,2 *	0,17 = 1,73 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>132,53 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,576}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 50\,351,- \text{ Kč/m}^2 * 0,576 = 29\,002,18 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 132,53 \text{ m}^2 * 29\,002,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,000 = 3\,805\,222,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 805 222,33 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č. 1589

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,000 = 0,990$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	14 060,-	0,990		13 919,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1589	504	13 919,40	7 015 377,60
Stavební pozemek - celkem			504		7 015 377,60

Pozemek p.č. 1589 - zjištěná cena celkem = 7 015 377,60 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 805 222,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 015 377,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 13 080 / 132 210

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 015 377,60 Kč * 13 080 / 132 210 = 694 055,96 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 694 055,96 Kč

Bytová jednotka č. 21 - zjištěná cena = 4 499 278,29 Kč

Rekapitulace

bytová jednotka č. 21	4 499 278,- Kč
byt	3 805 222,33 Kč
podíl na pozemku p.č. 1589	694 056,- Kč
jednotková cena bytu včetně pozemku	34 398 Kč/m²

B. 1 Cena dle vyhlášky po zaokrouhlení dle § 50: 4 499 280,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

Pro porovnávací metodu je v současné době na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě dostatek obdobných nemovitostí.

Brno - město	vel. m ²	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,9 *)	koef stavu	koef vybav	úvaha zpracovatele	cena obvyklá Kč	cena Kč/m ²	pozn.
Vodní	107	6 740 000	6 066 000	0,80	1,00	1,00	4 852 800	45 353	novostavba
Pellicova	113	9 500 000	8 550 000	0,65	0,95	0,90	4 751 663	42 050	novostavba u hradu
Nové Sady	200	7 259 000	6 533 100	1,10	1,00	0,90	6 467 769	32 339	výstavba
Dvorského	109	6 700 000	6 030 000	0,95	1,00	1,00	5 728 500	52 555	reko 2006
průměr	132	7 549 750	6 794 775				5 450 183	43 074	

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále zohledněno, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, tudíž je reálný předpoklad snížení původně požadované ceny. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou upraveny korekčním koeficientem 0,9.

Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 7,5 mil. Kč (57,2 tis. Kč/m²). Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 6,8 mil. Kč. Jde o byty velkorozměrové od 107 do 200 m², přičemž průměrná užitná plocha bytů činí 132 m² (plocha posuzovaného bytu). Také jednotkové upravené ceny (koeficientem nabídky) se liší podle stavu, vybavenosti a situování bytů, a to od cca 33 tis. do 84 tis. Kč/m², průměr činí cca 51,5 tis. Kč/m². Po úpravě cen jednotlivých nabídek koeficientem stavu, vybavenosti a úvahou znalce, pak průměrná cena za 1m² plochy činí cca 43 tis. Kč.

Realizované prodeje

Dále byly na trhu s nemovitostmi zjištěny ceny v posledním období realizovaných prodejů. Jde o období 04 až 06/2020. Tuto statistiku vede Next Company s.r.o. Přehled je uveden z převzatých dat pro informaci.

Velikostní kategorie 100 – 110 m²

Brno - město	vel. Kategorie m ²	cena Kč/m ²	datum prodeje	poznámka
Nové Sady	105-110	36 574	06/2020	
Anenská	105-110	63 952	06/2020	prodej za 26 měsíců
Výstavní	105-110	45 152	06/2020	
Křenová	105-110	54 587	05/2020	
Výstavní	105-110	42 894	05/2020	
Cejl	105-110	41 213	04/2020	
Úvoz	100-105	52 632	04/2020	
průměr		48 143		

Velikostní kategorie 110 – 120 m²

Brno - město	vel. Kategorie m ²	cena Kč/m ²	datum prodeje	poznámka
Kobližná	115-120	50 000	06/2020	
Gorkého	110-115	58 745	05/2020	
Křenová	115-120	62 359	04/2020	
Křenová	110-115	65 517	04/2020	
průměr		59 155		

Velikostní nad 120 m²

Brno - město	vel. Kategorie m ²	cena Kč/m ²	datum prodeje	poznámka
Grohova	145-150	43 978	05/2020	
Smetanová	135-140	46 965	05/2020	prodej za 15 měsíců
Veselá	120-125	49 085	05/2020	
Traubová	125-130	44 531	04/2020	
Grohova	275-280	45 097	04/2020	
Solniční	170-175	43 705	04/2020	
Údolní	160-165	47 648	04/2020	
průměr		45 858		

Z evidence prodejů není patrný stav nemovitosti, jen průměrná cena za 1 m² bytu, proto cena za jednotku plochy nesouvisí jen s plochou bytu, ale hlavně s jeho stavebně technickým stavem. Vybrány byly kategorie bytů o velikosti nad 100 m² a rozděleny do tří skupin. V kategorii 100 až 110 m² zvyšuje průměrnou cenu byt prodaný v Anenské ulici za téměř 64 tis. Kč za m² podlahové plochy. Na realizaci prodeje se však čekalo více jak 2 roky, než se našel kupec. Stejně velký byt v ulici Nové Sady se naopak prodal za jednotkovou cenu cca 36,5 tis. Kč, což je způsobeno tím, že statistika nerozlišuje stav a vybavení bytu. V této kategorii je průměr realizovaných cen cca 48 tis. Kč/m². Jde o nižší průměrnou jednotkovou cenu než zjištěnou v kategorii velikosti bytů 110 až 120 m². Tato skutečnost je pravděpodobně způsobena stavebně technickým stavem a vybaveností bytů. Zjištěná průměrná jednotková cena bytů nad 120 m² je necelých 46 tis. Kč/m². I zde se jeden byt ve Smetanové ulici prodal až za 15 měsíců.

Dá se konstatovat, že průměrné ceny za jednotku plochy nejsou v zásadě odlišné od průměrné

ceny zjištěné na trhu. Průměry cen mnoha reprezentantů eliminují jednotlivé rozdílnosti nemovitostí.

S ohledem na zjištěné skutečnosti je navržena průměrná cena 1m² podlahové plochy bytu zjištěná na trhu, a to 43 073 Kč. Při velikosti bytu 132,53 m² jeho cena činí 5 708 465 Kč.

B.2 Cena bytu č. 196/21 porovnávacím způsobem 5 709 000,- Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Petr Švehlík, Křídlovická 196/16a, 603 00 Brno, podíl 1 / 1
Cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že je na

majetek zapsaný na LV 5500 - bytovou jednotku č. 196/21 umístěnou v bytovém domě čp. 196/16a, postaveném na pozemku parc. č. 1589, včetně podílu na tomto pozemku, k.ú. Staré Brno, obec Brno – město

uvaleno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu bytové jednotky č. 196/21 umístěné v bytovém domě čp. 196/16a, postavené na pozemku p.č. 1589, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a stavební parcele parc. č. 1589, k.ú. Staré Brno, obec Brno - město, zapsané na LV 5500. Vlastník nemovitosti není součinný a neumožnil prohlídku nemovitosti. Byla provedena pouze prohlídka exteriéru. K této skutečnosti je přihlédnuto v odhadu možné tržní ceny. Pro zjištění obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda dle platné oceňovací vyhlášky, a to pouze orientačně, a dále metoda porovnáním srovnatelných nemovitostí na trhu. Cena zjištěná na trhu s obdobnými nemovitostmi se pohybuje v průměru za 43 tis. Kč za m² podlahové plochy obdobně velkého bytu. Statistika cen již prodaných nemovitostí v posledním čtvrtletí tohoto roku ukazuje na obdobné průměrné ceny. Znalec se přiklání k ceně zjištěné na trhu s nemovitostmi jako k reálnější hodnotě.

Za předpokladu, že nebudou zjištěny další, v době zpracování posudku neznámé okolnosti (nebyla umožněna prohlídka), které se vztahují ke stavu oceňované nemovitosti, je možné při stanovení obvyklé hodnoty předmětné nemovitosti vycházet z výše uvedených zjištění.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena bytové jednotky č. 196/21, zapsané na LV 5500, a příslušného podílu na pozemku p.č. 1589, k.ú. Staré Brno, obec Brno – město, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka

5 709 000,- Kč

slovy: Pětmiliónůsedmsetdevět tisíc Kč

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN k.ú. Staré Brno ze dne 7. 7. 2020, LV – 5500
- vybrané části Prohlášení vlastníka budovy a Dohody ke změně prohlášení vlastníka
- snímek pozemkové mapy, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 901-40/20 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 901-40/20.