

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1934 / 023 / 2021



## stanovení ceny obvyklé věci nemovité

**bytová jednotka č. 838/7 v bytovém domě č.p. 838,  
ulice Černého č.o. 16, katastrální území Bystrc,  
město Brno, okres Brno – město.**

**Předmětem ocenění je také spoluvlastnický podíl na společných  
částech domu č.p. 838, 839, 840 a pozemcích p.č. 5916, 5917 a 5918.**

**Velikost spoluvlastnického podílu je 7070/288054.**

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 8140 u Katastrálního úřadu  
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno, městská část Brno – Bystrc  
Nám.28.dubna 60, 635 00 Brno

Posudek vypracoval :

Ing. Pavlovský Josef, znalec.

Datum místního šetření:

17. 08. 2021

Datum, ke kterému je ocenění zpracováno:

17. 08. 2021

V Brně, dne

22. 09. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

## 1. Zadání

Úkolem znalce je zjištění **ceny obvyklé a to bytové jednotky č. 838/7**, která se nachází ve městě Brně, katastrální území Bystrc.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby majitele, Statutární město Brno.

Předmětem ocenění bytová jednotka č. **838/7** v bytovém domě č.p. 838, ulice Černého č.o. 16, katastrální území Bystrc, město Brno, okres Brno – město.

Předmětem ocenění je také spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. **838, 839, 840** a pozemcích p.č. **5916, 5917 a 5918**.

Velikost spoluvlastnického podílu je **5535/300770**.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na **LV č. 8140** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Úkolem znalce je stanovení **ceny obvyklé**.

**Ocenění je zpracováno to k datu 17.8.2021.** Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Tento znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti. Nejsou prováděny žádné stavební sondy do konstrukcí, či podrobné zkoumání skrytých konstrukcí.

Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti. Tento znalecký posudek je proveden pro účely zjištění obvyklé ceny.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém za přítomnosti zástupce majitele dne 17.8.2021.

## 2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 8140 ze dne 22.9.2021. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702. Zde je zapsána jednotka
- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 8139 ze dne 22.9.2021. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702 .Zde je zapsán bytový dům a pozemky

- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- evidenční list bytové jednotky
- znalecký posudek, který byl na předmětnou věc nemovitou zpracován v roce 2018
- informace o prodeji obdobných věcí nemovitých
- objednávka na zpracování znaleckého posudku č. 1321200267, která byla vystavena Odborem bytového hospodářství Úřadu městské části Brno – Bystrc dne 13.8.2021
- informace získané jednat z nabídek realitních kanceláří a také z databáze znalce
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška ministerstva financí 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., č.188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2018 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

### 3. Nález

Úkolem znalce je zjištění **ceny obvyklé a to bytové jednotky č. 838/7**, která se nachází ve městě Brně, katastrální území Bystrc.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby majitele, Statutární město Brno.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 488/2020 Sb. se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti**“.

Podle §1a odst.3) „**údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený**“.

Podle §1a odst.4) „*nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky*“.

Podle §1b vyhlášky 488/2020 Sb. „*Určení tržní hodnoty*“ odst. 1) „*tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován*“.

Podle §1c vyhlášky 488/2020 Sb. odst. 1) „*spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná*“.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1a odst.1)** a **§1c odst.1)** vyhlášky č.488/2020 Sb.

## 4. Posudek

### 4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka **č.838/7**, která se nachází v bytovém domě ve městě Brně, městské části Bystrc, při ulici **Černého č.o.16**.

Městská část Bystrc se nachází v severo-západní části města Brna. Vzdálenost do centra města Brna (ulice Česká) je asi 9 km.

V blízkosti je brněnská přehrada. Vzdálenost k přehradě je asi 2,1 km.

Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou. Zastávka městské hromadné dopravy Filipova je ve vzdálenosti asi 175 metrů.

Přístup je po zpevněné komunikaci, parkování je možné na veřejných komunikacích v okolí objektu.

Bytový dům je řadový krajní, má tři vchody (sekce) a stojí na třech pozemcích / parcelách.

Bytový dům je podsklepený a má 5 až 6 nadzemních podlaží, přičemž první nadzemní podlaží je vstupní. Nadstavba pátého a šestého podlaží byla provedena kolem roku 2008.

Okolní zástavbou jsou bytové domy. Jedná se o panelové sídliště postavené v 70-tých a 80-tých minulého století. Tento bytový dům byl postaven kolem roku 1978.

Oceňovaná bytová jednotka č. 838/7 o velikosti 2+1 se nachází ve třetím nadzemním podlaží. Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Střeška je plochá, střešní krytina živičná. Zateplení a výměna oken bylo provedeno před cca 12-ti lety. Lodžie prefabrikovaná. Okna jsou nová plastová, dveře dřevěné hladké v ocelových zárubních.

Nášlapnou vrstvou podlah v obytných místnostech jsou vlýsky, na chodbě PVC. Umakartové jádro.

Vytápění ústřední s centrálním zdrojem, jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, elektroinstalace, plynu. Ohřev vody je také centrální.

Dispozičně se jedná o bytovou jednotku o **velikosti 2+1**.

Započítatelná plocha (sklepní koje a lodžie se uvažuje poloviční výměrou) je **58,90 m<sup>2</sup>**.

Technický stav odpovídá stáří.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: přípojku vody, kanalizaci, plynu, elektro a telefonu.

## 4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 5140 ze dne 22.9.2021:

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

## 4.3. Popis objektu a jednotky

Svislé nosné konstrukce i stropní konstrukce jsou panelové. Dům je zateplen.

Střecha je plochá. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného.

Stěny a stropy jsou omítnuty hladkou omítkou.

Okna plastová, dveře dřevěné plné i prosklené v ocelových zárubních.

Koupelnové jádro je umakartové. V koupelně je dlažba, bez obkladů, na WC bez dlažby i bez obkladů.

V pokojích jsou vlýsky, na chodbě PVC. Vybavení je standardní, ale morálně zastaralé.

Vytápění je ústřední s centrálním zdrojem.

Jsou provedeny rozvody vody, plynu a elektroinstalace. Kanalizace je svedena od všech zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

**Dispozice:**

chodba, kuchyně, 2 x pokoj, koupelna, komora, WC a lodžie. K bytu patří sklepní koje.

Výměry jsou převzaty z evidenčního listu. Lodžie je dle skutečného zaměření. V evidenčním listu je 2,70 m<sup>2</sup>, ve skutečnosti je 4,60 m<sup>2</sup>.

Oceňovaná jednotka č. 838/7 o velikosti 2+1 má plochu celkem **55,40 m<sup>2</sup>** plus sklepní koje 2,40 m<sup>2</sup> + lodžie **4,60 m<sup>2</sup>**. Celková užitná plocha je **62,40 m<sup>2</sup>**.

Započitatelná plocha (sklepní koje a lodžie se uvažuje poloviční výměrou) je **58,90 m<sup>2</sup>**.

#### 4.4. Cena zjištěná (dle cenového předpisu)

##### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. **488/2020** Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997Sb.

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
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 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní lokalita	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,200}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,739}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,200}$$

**1. Bytová jednotka č. 838/7****1.1. byt**Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 4
Stáří stavby:	43 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	53 395,- Kč/m <sup>2</sup>

<i>Podlahové plochy bytu</i>	<i>koeficient dle typu podlahové plochy</i>		
byt č. 835/7:	55,40 *	1,00 =	55,40 m <sup>2</sup>
sklep:	2,40 *	0,10 =	0,24 m <sup>2</sup>
lodžie:	4,60 *	0,20 =	0,92 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>56,56 m<sup>2</sup></u>

Výpočet indexu cenového porovnáníIndex vybavení

<i>Název znaku</i>	<i>č.</i>	<i>V<sub>i</sub></i>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{Iv} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,848}$$



Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,200$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 53\,395,- \text{ Kč/m}^2 * 0,848 = 45\,278,96 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,56 \text{ m}^2 * 45\,278,96 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,200 = 3\,073\,173,57 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 073 173,57 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### **1.2. Pozemky**

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,200$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,200 = 1,200$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 956,-	1,200		7 147,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5916	251	7 147,20	1 793 947,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5917	254	7 147,20	1 815 388,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5918	252	7 147,20	1 801 094,40
Stavební pozemky - celkem			757		<b>5 410 430,40</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **5 410 430,40 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 073 173,57 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 410 430,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 535 / 300 770

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 410 430,40 Kč \* 5 535 / 300 770 = 99 566,89 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 99 566,89 Kč

**Bytová jednotka č. 838/7 - zjištěná cena** = **3 172 740,46 Kč**

**Výsledná cena - celkem:** **3 172 740,- Kč**

slovy: třimilionyjednostosedmdesátdvatisícsemsetčtyřicet Kč

#### 4.5. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale přede vším z informací ze skutečně realizovaných kupních smluv.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu bytových jednotek jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a okolní zástavba. Důležitým faktorem je stavebně technický stav a vybavení.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace.

##### Ve městě Brně bylo prodáno několik srovnatelných bytových jednotek:

V červenci 2021 se (pravděpodobně) prodala bytová jednotka č. 1036/6 v bytovém domě č.p. 1036 stojícím na ulici Lýskova č.o. 7, ve městě Brně, městské části Bystrc

Řadový krajní bytový dům bez nebytových prostor, obdélníkového půdorysného tvaru. Jedná se o panelový dům s plochou střechou, zateplený. Sedm nadzemních podlaží.

Rekonstrukce bytové jednotky 2016.

Jednotka se nachází ve 4.NP. Byt ve velmi dobrém technickém stavu.

Velikosti jednotky je 3+1, dispozice : předsíň, kuchyně, 3 pokoje, koupelna s WC, lodžie, sklep v 1.NP.



Podlahová plocha je 82,76 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **80,05 m<sup>2</sup>**.

Dle ústního sdělení byla cena 5 800 000,- Kč, tj. cca 72 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

V březnu 2021 se prodala bytová jednotka č.758/14 nacházející se v bytovém domě č.p.758, ulice Opálkova č.o. 16, město Brno, městská část Bystrc.

Samostatně stojící bytový panelový dům, podsklepený, osm nadzemních podlaží. Standardní bytový panelový dům, zateplený. Střecha plochá. Okna plastová, dveře dřevěné, PVC.

Umakartové jádro.

Ústřední vytápění, kuchyňská linka, standardní zařizovací předměty.

Byt je v původním technickém stavu, bez rekonstrukce.

Je situován ve 3. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 2+1 s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, lodžie, sklep.

Započitatelná plocha je **63,05 m<sup>2</sup>**.

Kupní cena (V-4686/2021-702) byla cena 5 500 000,- Kč, tj. cca **77 320,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červenci 2021 se prodala bytová jednotka č. 340/11 v bytovém domě č.p. 340, 641, 342, ulice Stamicova č.o. 2, ve městě Brně, městské části Kohoutovice.

Řadový bytový dům, obdélníkového půdorysného tvaru. Jedná se o panelový dům s plochou střechou, zateplený. Podsklepený, čtyři nadzemní podlaží.

Okna plastová, žaluzie, dveře dřevěné do ocelových zárubní, podlahy PVC a dlažba, ÚT dálkové, litinové radiátory, kuch. linka s vest. spotřebiči, zděné jádro, keramické obklady, umyvadlo, vana, WC mísa.



Kolem roku 2018 provedena v bytě kuchyňská linka, dlažba v chodbě a kuchyni, vstupní dveře, koupelna s WC a el. mimo pokoj, Standardní vybaven. Byt se nachází ve 4.NP. Byt je v dobrém technickém stavu.

Velikosti jednotky je 3+1, dispozice : předsíň, kuchyně, 2 pokoje, koupelna s WC, lodžie, sklep v 1.NP

Podlahová plocha je 62,80 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **60,10 m<sup>2</sup>**.

Dle ústního sdělení byla cena 4 900 000,- Kč, tj. cca 81 530,- Kč/m<sup>2</sup>.

V srpnu 2021 se prodala bytová jednotka č. 607/3 v bytovém domě č.p. 607, ulice Heyrovského č.o. 5, ve městě Brně, městské části Bystrc.

Samostatně stojící bytový dům bez nebytových prostor, obdélníkového půdorysného tvaru, jedna sekce, s novější dvoupodlažní nástavbou, se sedlovou střechou, krytina tašková, zateplený, výtah.

Podsklepený, šest nadzemních podlaží. Byt je v 1.nadzemním podlaží.



Okna plastová, dveře dřevěné do ocelových i obložkových zárubní, podlahy koberce, PVC a dlažby, ÚT dálkové, litinové radiátory, kuchyňská linka se spotřebiči, umyvadlo, vana, WC mísa.

Byt je po částečné dřívější rekonstrukci – kuch. linka, dlažba v chodbě, koupelna a WC, dobrý stav, standardní vybavení. Dům po revitalizaci, dvoupodlažní nástavba.

Velikosti jednotky je 3+1, dispozice : předsíň, komora, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, 2 zasklené lodžie, sklep v 1.PP.

Podlahová plocha je 81,21 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **75,90 m<sup>2</sup>**.

Kupní smlouva (V-15840/2021-702) s cenou 6 000 000,- Kč, tj. cca 79 050,- Kč/m<sup>2</sup>.

V srpnu 2021 se prodala bytová jednotka č. 303/102 v bytovém domě č.p. 303, ulice Chopinova č.o. 13, město Brna, městská část Kohoutovice.

Samostatně stojící bytový dum, čtvercového půdorysného tvaru, jeden vchod, s dvoupodlažní nástavbou, se sedlovou střechou, krytina tašková, zateplený, výtah.

Podsklepený, šest nadzemních podlaží. Byt je v 1.nadzemním podlaží.

Panelový bytový dům, okna plastová, dveře dřevěné do ocelových zárubní, podlahy

PVC a dlažby, vytápění dálkové ústřední, deskové radiátory, kuchyňská linka se spotřebiči, umyvadlo, vana, WC mísa.



Byt je po částečné rekonstrukci, kuchyňská linka, zděné jádro, zařizovací předměty, dobrý stav, standardní vybavení. Dům po revitalizaci, dvoupodlažní nástavba.

Byt o velikosti 2+1 s dispozicí : předsíň, komora, kuchyně, 2 pokoje, koupelna, WC, zasklená lodžie, sklep v 1.PP.

Podlahová plocha je 60,98 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **58,56 m<sup>2</sup>**.

Dle KS (V-17738/2021-702) byla cena 5 367 000,- Kč (bez provize), tj. cca **91650,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V dubnu 2021 se prodala bytová jednotka č.579/22 nacházející se v bytovém domě č.p.579, ulice Valouškova č.o. 2, město Brno, městská část Bystrc.

Samostatně stojící bytový panelový dům, podsklepený, osm nadzemních podlaží. Standardní bytový panelový dům, zateplený.

Střecha plochá. Okna plastová, dveře dřevěné do ocelových, PVC, dlažby.

Ústřední vytápění, kuchyňská linka, standardní zařizovací předměty.

Byt je po celkové rekonstrukci.

Je situován v 6. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 3+1 s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, lodžie, sklep.

Započitatelná plocha je **71,13 m<sup>2</sup>**.

Kupní cena (V-6484/2021-702) byla cena 5 500 000,- Kč, tj. cca **77 320,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V prosinci 2020 se prodala bytová jednotka č.1017/4 nacházející se v bytovém domě č.p.

1017,1018 a 1019, ulice Foltýnova č.o. 39, město Brno, městská část **Bystrc**.

Řadový koncový bytový dům, nepodsklepený, devět nadzemních podlaží. Dům má tři vchody / sekce. Standardní bytový panelový dům.

Střeška plochá. Okna plastová, dveře dřevěné do ocelových, PVC, dlažby.

Ústřední vytápění, litinové radiátory, kuchyňská linka, standardní zařizovací předměty.

Byt je po rekonstrukci.

Byt je ve 2. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 3+1 s dispozicí : chodba, šatna, koupelna, WC, pokoj, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, lodžie, sklep.

Započitatelná plocha je **81,45 m<sup>2</sup>**. Jedná se o prodej v prosinci loňského roku.

Dle kupní smlouvy (V-22890/2020-702) byla cena 5 000 000,- Kč, tj. cca **61 400,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V dubnu 2021 se prodala bytová jednotka č.1075/14 nacházející se v bytovém domě č.p.

1075, 1076 ulice Rerychova č.o. 6, město Brno, městská část Bystrc.

Samostatně stojící bytový dům, nepodsklepený, třináct nadzemních podlaží. Dům má dva vchody / sekce. Standardní bytový panelový dům.

Střeška plochá. Okna plastová, dveře dřevěné do ocelových, PVC, koberce.

Ústřední vytápění, litinové radiátory, kuchyňská linka, standardní zařizovací předměty.

Byt je v původním stave, bez rekonstrukce .

Byt je ve . nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 1+1 s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj, kuchyně, lodžie, sklep.

Započitatelná plocha je **42,94 m<sup>2</sup>** .

Kupní cena (V-5488/2021-702) 2 800 000,- Kč, tj. cca **65 200,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červenci (30.7.) 2021 se prodala bytová jednotka č.673/12 v bytovém domě č.p.673, ulice Spodní č.o. 8, město Brna, městská část Bohunice.

Řadový vnitřní bytový panelový dům, třináct nadzemních podlaží.

Panelový dům s 59 -ti byty. Střeška plochá. Okna plastová, dveře dřevěné do obložkových zárubní, laminátové podlahy, dlažba, ústřední vytápění, litinové radiátory, kuchyňská linka, běžné zařizovací předměty.

Byt po celkové rekonstrukci, pěkný byt, velmi dobrý technický stav.

Byt je ve 4.nadzemním podlaží.



Byt o velikosti 2+kk s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj, pokoj s kk, sklep.

Podlahová plocha je 44,50 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **43,80 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-15928/2021-702) byla cena 4 500 000,- Kč, tj. cca **102 740,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červenci 2021 se prodala bytová jednotka č. 540/10 nacházející se v bytovém domě č.p.540, ulice Ukrajinská č.o. 9, město Brno, městská část Bohunice.

Řadový vnitřní bytový panelový dm, podsklepený, osm nadzemních podlaží.

Střeška plochá. Okna plastová, dveře dřevěné do ocelových, laminátové podlahy, dlažba, ústřední vytápění, litinové radiátory, kuchyňská linka, běžné zařizovací předměty.



V roce 218 nová koupelna včetně zařizovacích předmětů, podlahy, dveřní křídla, pěkný byt, velmi dobrý technický stav.

Byt je v 1. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 3+1 s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj, pokoj, obývací pokoj, komora, kuchyně, lodžie, sklep.

Podlahová plocha je 69,70 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **65,40 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-14010/2021-702) byla cena 5 290 000,- Kč, tj. cca **80 890,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červnu 2021 se prodala bytová jednotka č. 119/12 nacházející se v bytovém domě č.p. 118,119, ulice Výstavní č.o. 28, město Brno, městská část Staré Brno.

Řadový koncový zděný bytový dům. Dva vchody. Nepodsklepený, sedm nadzemních podlaží, střeška plochá.

Okna plastová, dveře dřevěné, podlahy koberce, vlýsky, PVC, dlažba. Vytápění ústřední, radiátory litinové. Zařizovací předměty standardní. Byt bez rekonstrukce, starší vybavení. Dům je po částečné revitalizaci.



Byt je v 5. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 2+1 s dispozicí : chodba, koupelna, WC, 2x pokoj, kuchyně, balkon, sklep.

Podlahová plocha je 58,19 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **56,04 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-16804/2021-702) byla cena 4 600 000,- Kč, tj. cca **82 080,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červnu (30.6.) 2021 se prodala bytová jednotka č.981/12 nacházející se v bytovém domě č.p.981, ulice Kuršova č.o. 6, město Brno, městská část Bystrc.

Samostatně stojící bytový panelový dům, podsklepený, osm nadzemních podlaží.

Střeška plochá. Okna plastová, dveře dřevěné do ocelových, PVC, dlažby. Ústřední vytápění, litinové radiátory, kuchyňská linka, zděné jádro, standardní zařizovací předměty.

V roce 2010 celková rekonstrukce bytu, pěkný byt, dobrý technický stav.

Byt je ve 3. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 3+1 s dispozicí : chodba, šatna, koupelna, WC, pokoj, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, lodžie, sklep.



Podlahová plocha je 72,51 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **70,06 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-13143/2021-702) byla cena 5 500 000,- Kč, tj. cca **78 500,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červenci (21.7.) 2021 byla prodána bytová jednotka č. 804/17 nacházející se v bytovém domě č.p.803, 804,805, ulice Černého č.o. 54, město Brno, městská část Bystrc.

Řadový koncový bytový dům, podsklepený, šest nadzemních podlaží. Dům má tři vchody / sekce.

Kolem roku 2007 nadstavba nad panelovým domem. Tento byt je v nadstavbě. Střeška plochá, částečně sedlová.

Panelový bytový dům. Okna plastová, dveře

dřevěné do obložkových zárubní. Podlahy plovoucí laminátové, dlažby. Ústřední vytápění, deskové radiátory, kuchyňská linka, zděné jádro, standardní zařizovací předměty.

Byt z roku 2007, pěkný byt, dobrý technický stav. Pěkná terasa.

Byt je v 6. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 2+kk s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, terasa (26,2 m<sup>2</sup>), sklep.



Podlahová plocha je 89,81 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **74,87 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-14925/2021-702) byla cena 5 500 000,- Kč, tj. cca **73 460,- Kč/m<sup>2</sup>**.



V červnu 2020 byla prodána bytová jednotka č. 834/14 nacházející se v bytovém domě č.p.834, 797 a 798, ulice Černého č.o. 32, město Brno, městská část Bystrc.

Řadový koncový bytový dům, podsklepený, šest nadzemních podlaží. Dům má tři vchody / sekce. Kolem roku 2007 nadstavba nad panelovým domem. Tento byt je v nadstavbě. Střecha plochá, částečně sedlová.

Panelový bytový dům. Okna plastová, dveře dřevěné do obložkových zárubní. Podlahy plovoucí laminátové, dlažby. Ústřední vytápění, deskové radiátory, kuchyňská linka, zděné jádro, standardní zařizovací předměty. Byt z roku 2007, pěkný byt, dobrý technický stav. Byt je v 6. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 3+kk s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, pokoj, terasa (26,2 m<sup>2</sup>), sklep.

Započitatelná plocha je **63,58 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-8677/2020-702) byla cena 4 700 000,- Kč, tj. cca **73 900,- Kč/m<sup>2</sup>**.

V červenci (29.7.) 2021 se prodala bytová jednotka č. 898/19 nacházející se v bytovém domě č.p. 896, 897, 898, ulice Št'ouračova č.o. 10, město Brno, městská část **Bystrc**.

Řadový vnitřní bytový dům, nepodsklepený, devět nadzemních podlaží.

Jedná se o standardní bytový panelový dům, střecha plochá, okna plastová, dveře dřevěné do ocelových zárubní, PVC, dlažby.

Ústřední vytápění, litinové radiátory, kuchyňská linka, standardní zařizovací předměty.

Částečná rekonstrukce bytu, dům po částečné revitalizaci.

Byt je v 8. nadzemním podlaží.

Byt o velikosti 2+1 s dispozicí : chodba, koupelna, WC, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, lodžie, sklep.

Podlahová plocha je 61,42 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha je **58,95 m<sup>2</sup>**.

Dle kupní smlouvy (V-15959/2021-702) byla cena 4 350 000,- Kč, tj. cca **73 800,- Kč/m<sup>2</sup>**.



### Oceňovaný byt

Oceňovaná jednotka č. 838/7 o velikosti 2+1 má plochu celkem **55,40 m<sup>2</sup>** plus sklepní koje 2,40 m<sup>2</sup> + lodžie **4,60 m<sup>2</sup>**. Celková užitná plocha je **62,40 m<sup>2</sup>**.

Započitatelná plocha (sklepní koje a lodžie se uvažuje poloviční výměrou) je **58,90 m<sup>2</sup>**.

Na základě výše uvedeného odvozuji jednotkovou cenu pro výpočet porovnávací hodnoty ve výši **76 000,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Započitatelná plocha **58,90 m<sup>2</sup>** x **76 000,- Kč/m<sup>2</sup>** = **4 476 400,- Kč**

**Cena bytové jednotky zjištěná porovnávacím způsobem je 4 475 000,- Kč**

#### 4.6. Omezení vlastnických práv

Podle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 8140 ze dne 22.9.2021 se k oceňovaným nemovitostem :

**nevážou žádná zástavní práva a věcná břemena**

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

#### 5. Odůvodnění

Úkolem znalce je zjištění **ceny obvyklé a to bytové jednotky č. 838/7**, která se nachází ve městě Brně, katastrální území Bystrc.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby majitele, Statutární město Brno.

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 situovanou v městské části Bystrc.

Oceňovaná jednotka č. 838/7 o velikosti 2+1 má plochu celkem **55,40 m<sup>2</sup>** plus sklepní koje 2,40 m<sup>2</sup> + lodžie **4,60 m<sup>2</sup>**. Celková užitná plocha je **62,40 m<sup>2</sup>**.

Započitatelná plocha (sklepní koje a lodžie se uvažuje poloviční výměrou) je **58,90 m<sup>2</sup>**.

Jednotka se nachází ve standardním panelovém bytovém domě. Dům je po revitalizaci, bytová jednotka v běžném technickém stavu.

**Cena zjištěná dle platného cenového předpisu : 3 172 740,- Kč**

slovy: třímilionyjednostosedmdesátdvatisícsemsetčtyřicet Kč

**Cena bytové jednotky zjištěná porovnávacím způsobem je 4 475 000,- Kč**

## 6. Závěr

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuji **cenu obvyklou jednotky č. 838/7** zapsanou na listu vlastnictví č. 4906 pro katastrální území Bystrc ve výši:

**4 475 000,00 Kč**

slovy: čtyřimilionyčtyřistasedmdesátpěttisíc Kč

V Brně, dne 22.9.2021

Ing. Josef Pavlovský

*Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.*

### **Znalecká doložka**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.*

*Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1934/023/2021 znaleckého deníku.*

V Brně, dne 22.9.2021

Ing. Josef Pavlovský

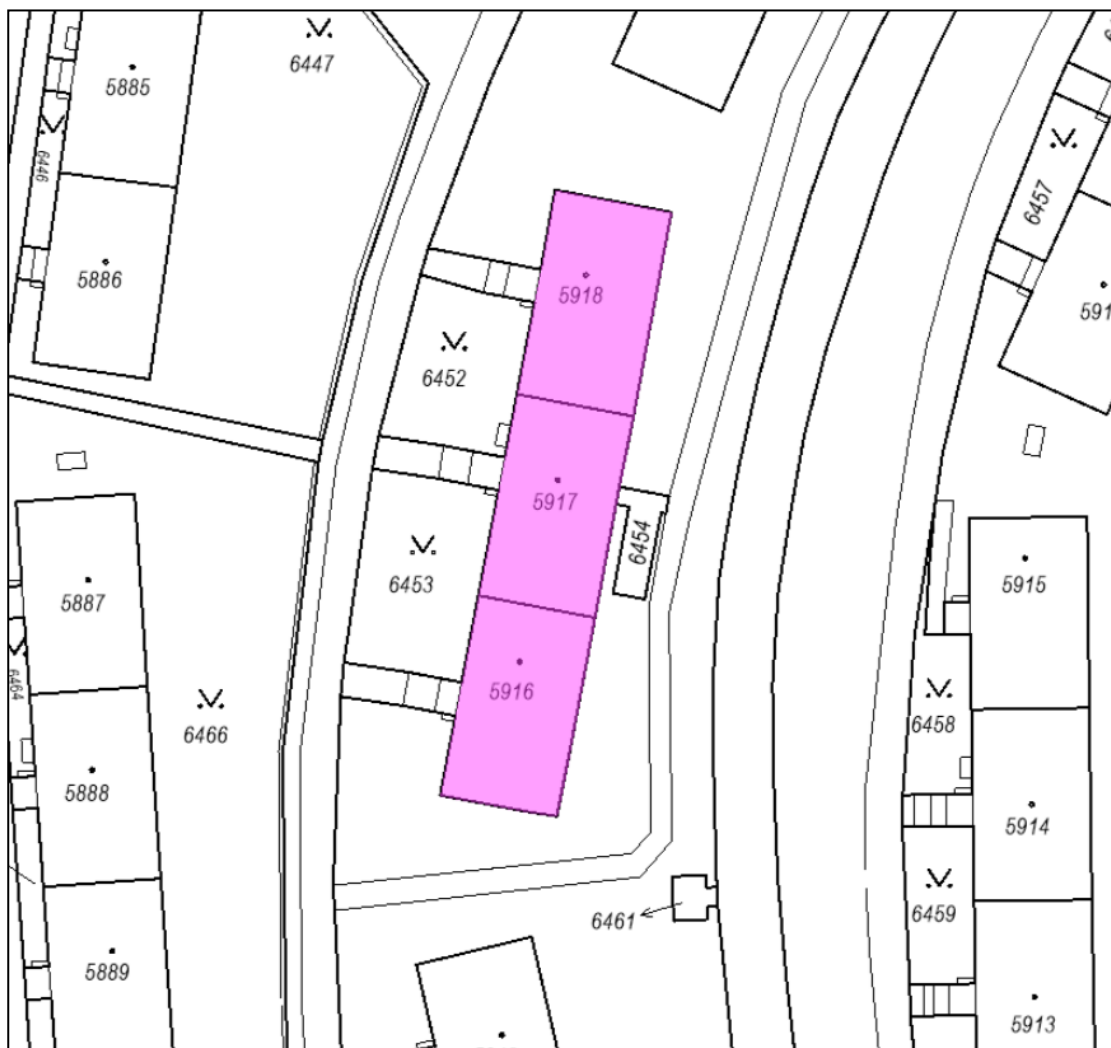
---

## **Přílohy:**

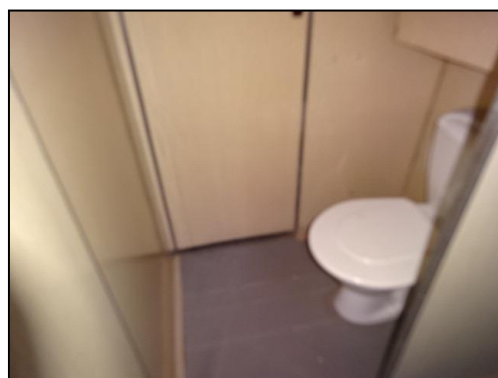
---

- **kopie výpisu z katastru nemovitostí bytová jednotka**
- **kopie výpisu z katastru nemovitostí – dům, pozemky**
- **katastrální mapa**
- **fotodokumentace**
- **mapa okolí nemovitosti**

### Katastrální mapa



### Fotodokumentace



### Mapa s vyznačením polohy nemovitosti

