ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047486/2024

Obor/odvětví/specializace: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.j. 1282/3 v bytovém domě č.p. 1282 na pozemku s parc.č. 2403 a spoluvlastnický podíl 6535/367276 na společných částech nemovitosti a pozemku s parc.č. 2404 v k.ú. Černá Pole.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Kocléřovská 231
542 42 Pilníkov
telefon: 602 693 504
datová schránka: au8u8dw
Číslo posudku v evidenci znalce: 2243/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš

Číslo jednací: 179 EX 59/24-61

OBVYKLÁ CENA	**6 000 000 Kč**

Počet stran: 40 **Počet vyhotovení:** 4 **Vyhotovení číslo: 1**

Podle stavu ke dni: 20.05.2024 **Vyhotoveno:** V Brně 05.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Bod II: Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí v SJM povinného a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 59/24-16 ze dne 9.2.2024, a to:
- byt číslo jednotky 1282/3 v budově č.p. 569, 570, 1282, stojící na pozemku parc. č. 2403 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6263, spolu s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 6535/367276.

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6535/367276 na:
- pozemek parcelní číslo. 2403 o výměře 1581m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6171, na pozemku stojí stavba: Černá Pole, č.p. 569, 570, 1282, byt. dům

- zeleň parcelní číslo. 2404 o výměře 675m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6171

- byt. dům č.p. 569, 570, 1282 stojící na parcele č. 2403 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6171

Bod III: Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

Bod IV: Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 20.5.2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.05.2024 za přítomnosti p. Tamáše.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do KN pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
https://www.firmy.cz/instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní úřady
https://mapy.cz/ - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.,) 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 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.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Použité metody:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případní omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Černá Pole
Adresa nemovité věci: Ryšánkova 1282/10, 613 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Tamáš Pavel a Tamášová Olga, Ryšánkova 1282/10, 613 00 Brno, LV: 6263, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje:
SMJ - Tamáš Pavel a Tamášová Olga, Ryšánky 1282/10, Černá Pole, 613 00 Brno

Výčet sebraných a vytvořených dat:
- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon c. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška c. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností a zpřístupněna byla celá nemovitost. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. Centrální část města tvoří samostatný okres Brno-město. Brno leží na soutoku řek Svratky a Svitavy, jeho katastrální plocha je 230,2 km2 a žije zde přibližně 380 000 obyvatel. Brno je významným administrativním střediskem a centrem soudní moci. Sídlí zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší státní zastupitelství a Nejvyšší správní soud, a další významné instituce jako Úřad pro ochranu hospodářské soutěže a Veřejný ochránce práv. Mezi nejvýznamnější dominanty města patří hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad Veveří a Brněnská přehrada.

Brno je obcí s kompletní občanskou vybaveností. Nacházejí se zde zdravotnická zařízení (nemocnice, ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a nákupní centra. Z technické vybavenosti jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace a plyn. Brno je významným dopravním uzlem jak železniční, tak autobusové dopravy. V rámci města je doprava zajištěna městskou hromadnou dopravou (MHD).

V Brně se nacházejí dvě letiště: mezinárodní letiště Brno-Tuřany a vnitrostátní letiště Brno-Medlánky.

Černá Pole jsou městská čtvrť severně od centra Brna. Její katastrální území má rozlohu 2,46 km2. Území pozdějších Černých Polí bylo k Brnu připojeno postupně v letech 1850, 1912 a 1919. Od 24. listopadu 1990 jsou Černá Pole rozdělena mezi městské části Brno-sever (většina území), Brno-střed (jihozápadní část s parkem Lužánky) a Brno-Královo Pole (malá část na severozápadě). Žije zde přes 20 000 obyvatel.

Dům na adrese Ryšánkova 1282/10 se nachází v městské části Brno-sever, v katastrálním území Černá Pole. Tato rezidenční oblast se vyznačuje bytovými domy. Dopravní dostupnost je výborná, nejbližší zastávky MHD jsou zastávka Dětská nemocnice, vzdálená přibližně 300 metrů (4 minuty chůze), obsluhovaná tramvajovými linkami 9 a 11 a autobusovými linkami 44 a 53, a zastávka Tomanova, vzdálená přibližně 350 metrů (5 minut chůze), obsluhovaná tramvajovými linkami 5 a 9.

V okolí domu se nachází kompletní občanská vybavenost. K dispozici jsou obchody jako Lidl (800 metrů, asi 10 minut chůze) a Albert (1,2 km, asi 15 minut chůze nebo 5 minut tramvají). Menší potraviny a večerky jsou v dosahu 5-10 minut chůze. Fakultní nemocnice

Brno je vzdálená přibližně 500 metrů (asi 7 minut chůze). Školy a školky jsou rovněž snadno dostupné, například Základní škola a mateřská škola Brno na Zemědělské 29 (1 km, asi 12 minut chůze) a Střední škola uměleckomanažerská (600 metrů, asi 8 minut chůze).

Pro rekreaci a odpočinek je ideální blízký park Lužánky, vzdálený přibližně 1 km (asi 12 minut chůze), což je největší a nejstarší městský park v Brně. V okolí se nachází i několik menších sportovních zařízení a dětských hřišť, především kolem parku Lužánky. Ryšánkova ulice je klidná rezidenční ulice, která není příliš zatížena dopravou a vede souběžně s ulicí Milady Horákové, jednou z hlavních tepen vedoucích do centra Brna. Centrum města (náměstí Svobody) je vzdálené přibližně 2,5 km (asi 10 minut tramvají) a Hlavní nádraží přibližně 3 km (asi 15 minut tramvají).

Ryšánkova 1282/10 se nachází v dobře dostupné lokalitě s kompletní občanskou vybaveností v okolí. Výhodou je blízkost Fakultní nemocnice Brno, dobré dopravní spojení do centra města a dostatek zeleně v podobě blízkého parku Lužánky.

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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2405	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
2466	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka s dispozicí 2+1 ve 2. NP s balkonem, sklepní kójí a spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a pozemcích.
Bytový dům postavený přibližně v roce 1960 je zděný na železobetonových základech. Vodorovná nosná konstrukce je železobetonová. Střešní konstrukce je tvořena plochou a sedlovou střechou a jako střešní krytina je použito mPVC a tašková krytina. V roce 2015 v domě proběhla revitalizace. Ve stejném roce proběhla i revitalizace bytové jednotky. Bytový dům je vytápěný dálkově, ohřev vody je dálkový. Z IS dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Bytový dům má 6 NP a je v něm 51 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek.

Na LV se nachází věcné břemeno provozování a údržba předávací stanice. Oprávnění pro: Teplárny Brno, a.s., Povinnost k: Jednotka: 1282/3. **- Nemá vliv na obvyklou cenu.**

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení. Oprávnění pro: ULC INVEST s.r.o., Povinnost k: Jednotka: 1282/3. **- Nemá vliv na obvyklou cenu.**

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Tamáš Pavel, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno. **- Nemá vliv na obvyklou cenu.**

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha. Povinnost k: Tamáš Pavel, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno. **- Nemá vliv na obvyklou cenu.**

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby 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	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV se nachází věcné břemeno provozování a údržba předávací stanice. Oprávnění pro: Teplárny Brno, a.s., Povinnost k: Jednotka: 1282/3.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení. Oprávnění pro: ULC INVEST s.r.o., Povinnost k: Jednotka: 1282/3.

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček. Povinnost k: Tamáš Pavel, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno.

Na LV se nachází zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha. Povinnost k: Tamáš Pavel, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle sdělení vlastníka není oceňovaná věc pronajímána.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.j. 1282/3
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemky s parc.č. 2403, 2404

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
   1.1. Bytová jednotka č.j. 1282/3
2. Porovnávací hodnota
   2.1. Bytová jednotka
3. Hodnota pozemků
   3.1. Pozemky s parc.č. 2403, 2404

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídící se standardy oceňovací praxe: věcná hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat.. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývají z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.j. 1282/3
Adresa předmětu ocenění:	Ryšánkova 1282/10 613 00 Brno
LV:	6263
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Černá Pole
Počet obyvatel:	396 101

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **10 562,00 Kč/m^2**

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}463}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}010}$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,536**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,061**

1. Bytová jednotka č.j. 1282/3

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 3
Stáří stavby:	84 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 27):	94 878,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyně:	11,61 *	1,00 =	11,61 m^2
chodba:	7,80 *	1,00 =	7,80 m^2
pokoj 1:	18,45 *	1,00 =	18,45 m^2
pokoj 2:	17,10 *	1,00 =	17,10 m^2
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m^2
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m^2
sklep:	5,34 *	0,10 =	0,53 m^2
balkon:	4,08 *	0,17 =	0,69 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,48 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - Zařazeno do	III	0,00

kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.

10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací. II 1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (9 + 15)= **0,880**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}880 = \mathbf{0{,}924}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,010**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 94 878,- Kč/m^2 * 0,924 = 87 667,27 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,48 m^2 * 87 667,27 Kč/m^2 * 1,010 * 1,050= 5 529 923,40 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 529 923,40 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemky s parc.č. 2403, 2404</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,010**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 0,970 * 1,050 = **1,029**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	10 562,-	1,029		10 868,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2403	1 581	10 868,30	17 182 782,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2404	675	10 868,30	7 336 102,50
Stavební pozemky - celkem			2 256		**24 518 884,80**

Pozemky s parc.č. 2403, 2404 - zjištěná cena celkem = 24 518 884,80 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky s parc.č. 2403, 2404 = 24 518 884,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 24 518 884,80 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 5 529 923,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 24 518 884,80 Kč
Spoluvlastnický podíl: 6 535 / 367 276
Hodnota spoluvlastnického podílu:
24 518 884,80 Kč * 6 535 / 367 276 = 436 268,40 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 436 268,40 Kč

Bytová jednotka č.j. 1282/3 - zjištěná cena = 5 966 191,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.j. 1282/3

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	11,61 m^2	1,00	11,61 m^2
chodba	Obytné prostory	7,80 m^2	1,00	7,80 m^2
pokoj 1	Obytné prostory	18,45 m^2	1,00	18,45 m^2
pokoj 2	Obytné prostory	17,10 m^2	1,00	17,10 m^2
koupelna	Obytné prostory	2,50 m^2	1,00	2,50 m^2
WC	Obytné prostory	0,80 m^2	1,00	0,80 m^2
sklep	Ostatní prostory	5,34 m^2	0,50	2,67 m^2
balkon	Ostatní prostory	4,08 m^2	0,50	2,04 m^2
Celková podlahová plocha		**67,68 m^2**		**62,97 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá; krov, sedlová
5. Krytiny střech	mPVC, tašková krytina
6. Klempířské konstrukce	plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	KZS, tenkovrstvá omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	sekční
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	plovoucí, keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkový
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	digestoř, domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	62,97
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 148 500
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	56
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**2 361 375**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	62,97 m^2
Plocha pozemku:	2 256,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt 3+kk, ul. Chaloupeckého náměstí**
Lokalita: Chaloupeckého náměstí č.p. 211/1, Brno
Popis: Cihlový byt 3+kk o podlahové ploše 70,5 m2 se sklepem 2,9 m2 v Brně, Chaloupeckého nám., Královo Pole. Byt se nachází ve 4. NP/5. NP bytového domu s výtahem, orientovaný na JV a JZ, všechny místnosti mají přístup z předsíně. Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí před 7 lety, zahrnující výměnu rozvodů, topení, podlahových krytin a instalaci klimatizace. Dům byl zrekonstruován v letech 2014-2016, zahrnující stoupačky, zateplení fasády, okna, střechu a solární panely. Energetická náročnost budovy je třída B.
Podlaží: 4.NP
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: Bytový dům
Užitná plocha: 70,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej - V-20811/2023-702	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší objekt	1,01
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - Lepší provedení	0,95
K5 Celkový stav - Srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej - V-20811/2023-702; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - Lepší provedení; Celkový stav - Srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - Srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 1.11.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 978 785	70,50	98 990	0,96	**95 030**

Název: **Byt 2+kk, ul. Drobného**
Lokalita: Drobného č.p. 312/48, Brno
Popis: Prosluněný byt 2+kk o celkové ploše 55,05 m2 se nachází ve čtvrtém patře cihlového domu v lokalitě Černá Pole, na ulici Drobného. Byt disponuje prostorným pokojem připraveným na kuchyňský kout a jedním menším pokojem, koupelnou s vanou a WC. K bytu náleží balkon situovaný do klidného vnitrobloku, přístupný z předsíně. Byt vyniká světlem a vzdušností díky vysokým stropům historické stavby. Topení a ohřev vody jsou centrální, s nízkými náklady na bydlení.
Užitná plocha: 55,05 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-15396/2023-702	1,05
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - Horší provedení	1,05
K5 Celkový stav - Srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-15396/2023-702; Velikosti objektu - Srovnatelná velikost; Poloha - Srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - Horší provedení; Celkový stav - Srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - Srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 27.07.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 800 000	55,05	87 193	1,10	**95 912**

Název: **BJ 3+1, ul. Fišova**
Lokalita: Fišova č.p. 423/27, Brno
Popis: Prostorný byt 3+1 o užitné ploše 66 m2 se nachází na ulici Fišova v Černých Polích, Brno. Byt je ve druhém patře čtyřpatrového cihlového domu bez výtahu a je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Dispozice zahrnuje neprůchozí pokoje, prostornou kuchyň, koupelnu, samostatné WC a šatnu. Dva balkony o rozloze 5 m2 jsou orientovány na severovýchod a jihozápad. Byt disponuje komorou, částečně parketami a novou PVC podlahou v jednom pokoji. Topení je dálkové z teplárny, ohřev vody zajišťuje plynový bojler, který je potřeba vyměnit. Elektrické rozvody jsou původní v hliníku. K bytu náleží zděný sklep o velikosti 6 m2 a parkování je možné před domem v modrých zónách pro rezidenty.
Užitná plocha: 71,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej - V-14344/2023-702	1,05
K2 Velikosti objektu - Větší objekt	1,01
K3 Poloha - Srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - Horší provedení	1,05
K5 Celkový stav - Srovnatelný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej - V-14344/2023-702; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - Horší provedení; Celkový stav - Srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - Srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 26.07.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 190 000	71,00	87 183	1,11	**96 773**

Minimální jednotková porovnávací cena	95 030 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	95 905 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	96 773 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**95 905 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,97 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 039 138 Kč**

3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky s parc.č. 2403, 2404
Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Oceňované pozemky se nachází při zpevněné veřejné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří bytové domy. Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru.

V okolí městské části Brno - Černá pole se v minulosti obchodovalo cca 10 nezastavěných zasíťovaných porovnatelných pozemků, jejich nabídkové ceny se podle velikosti pohybovaly od cca 20 000,- Kč/m2 do 30 000,- Kč/m2. Po provedené redukci 10 % na zastavěnost oceňovaného pozemku se tento interval sníží na 18 000,- Kč/m2 až 27 000,- Kč/m2. Oceňované pozemky jsou v zastavěné části obce, jsou zasíťované, tzn. že vzhledem k jejich výměře, poloze a zastavěnosti, lze pro stanovení jejich ceny použít jednotkovou cenu 25 000,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2403	1 581	25 000,00	6 535 / 367 276	703 275
ostatní plocha	2404	675	25 000,00	6 535 / 367 276	300 260
Celková výměra pozemků		**2 256**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 003 535**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.j. 1282/3		5 966 191,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	5 529 923,40 Kč	
1.2. Pozemky s parc.č. 2403, 2404	436 268,40 Kč	
	= 5 966 191,80 Kč	

Zjištěná cena - celkem: 5 966 191,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 966 190,- Kč

slovy: pět milionů devět set šedesát šest tisíc jedno sto devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 5 966 190 Kč

slovy: pět milionů devět set šedesát šest tisíc jedno sto devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.j. 1282/3	2 361 375,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka	6 039 137,80 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky s parc.č. 2403, 2404	1 003 535,- Kč

Porovnávací hodnota	**6 039 138 Kč**
Věcná hodnota	**3 364 910 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 003 535 Kč

Obvyklá cena	**6 000 000 Kč**

slovy: šest milionů Kč

Silné stránky

Dobrá občanská vybavenost.

Slabé stránky

Málo parkovacích míst v okolí.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu a zjištěnou cenu (jako povinnou součást znaleckého posudku) nemovité věci ke dni 20.5.2024.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo níže uvedené.

Bod II: Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí v SJM povinného a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 59/24-16 ze dne 9.2.2024, a to:
- byt číslo jednotky 1282/3 v budově č.p. 569, 570, 1282, stojící na pozemku parc. č. 2403 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6263, spolu s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 6535/367276.

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6535/367276 na:
- pozemek parcelní číslo. 2403 o výměře 1581m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6171, na pozemku stojí stavba: Černá Pole, č.p. 569, 570, 1282, byt. dům

- zeleň parcelní číslo. 2404 o výměře 675m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6171

- byt. dům č.p. 569, 570, 1282 stojící na parcele č. 2403 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Černá Pole, na listu vlastnictví č. 6171

Bod III: Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

Bod IV: Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou **obvyklou cenu** předmětné nemovitosti včetně příslušenství, bez zjištěných práv a závad se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 20.5.2024, ve výši: 6 000 000 Kč.

Obvyklá cena	**6 000 000 Kč**
slovy: šest milionů Kč	

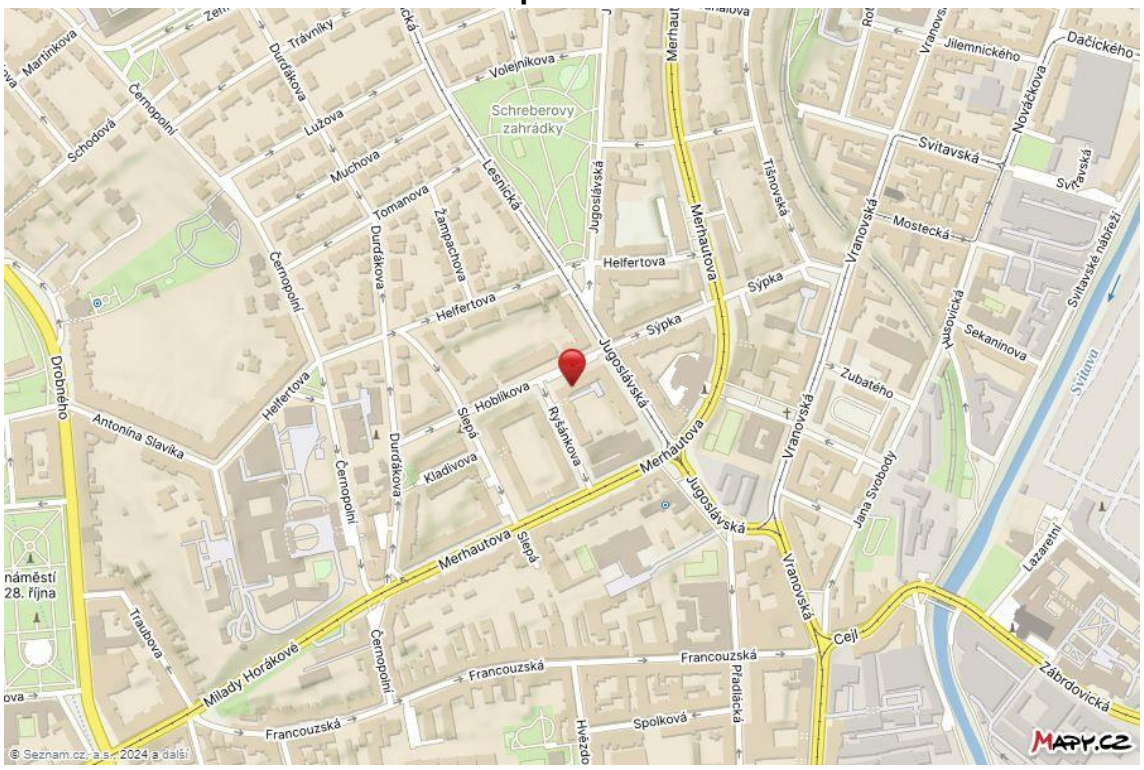
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

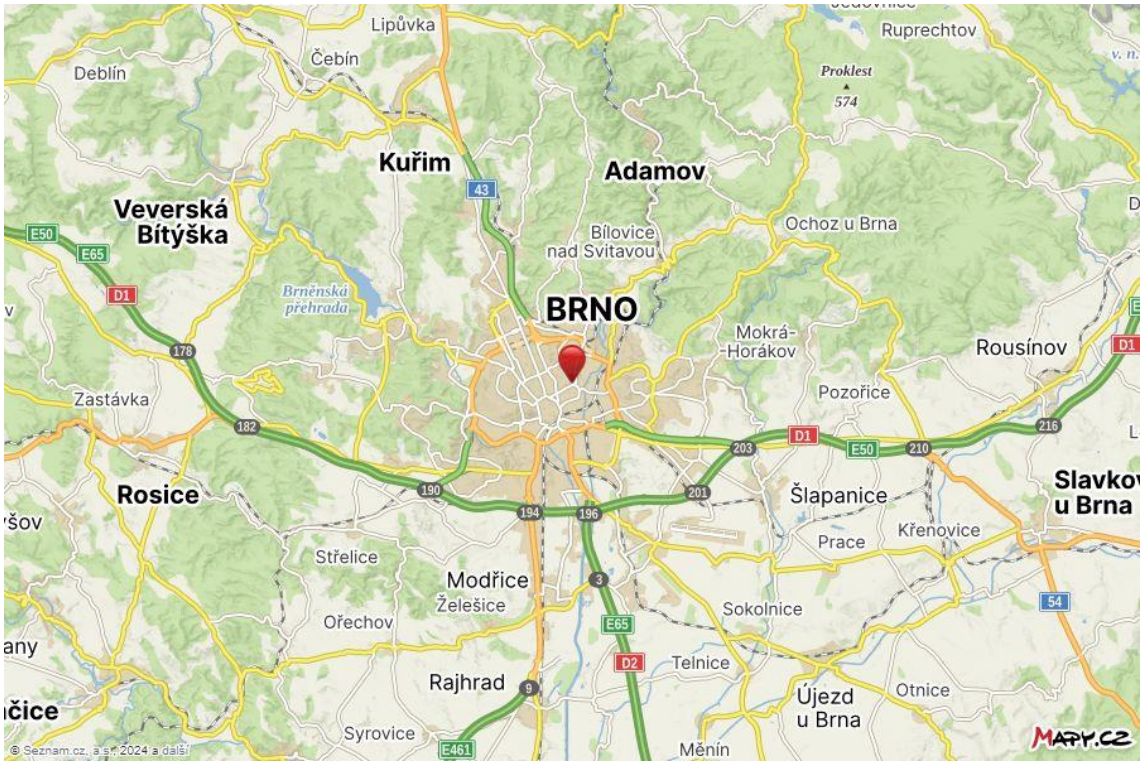
Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

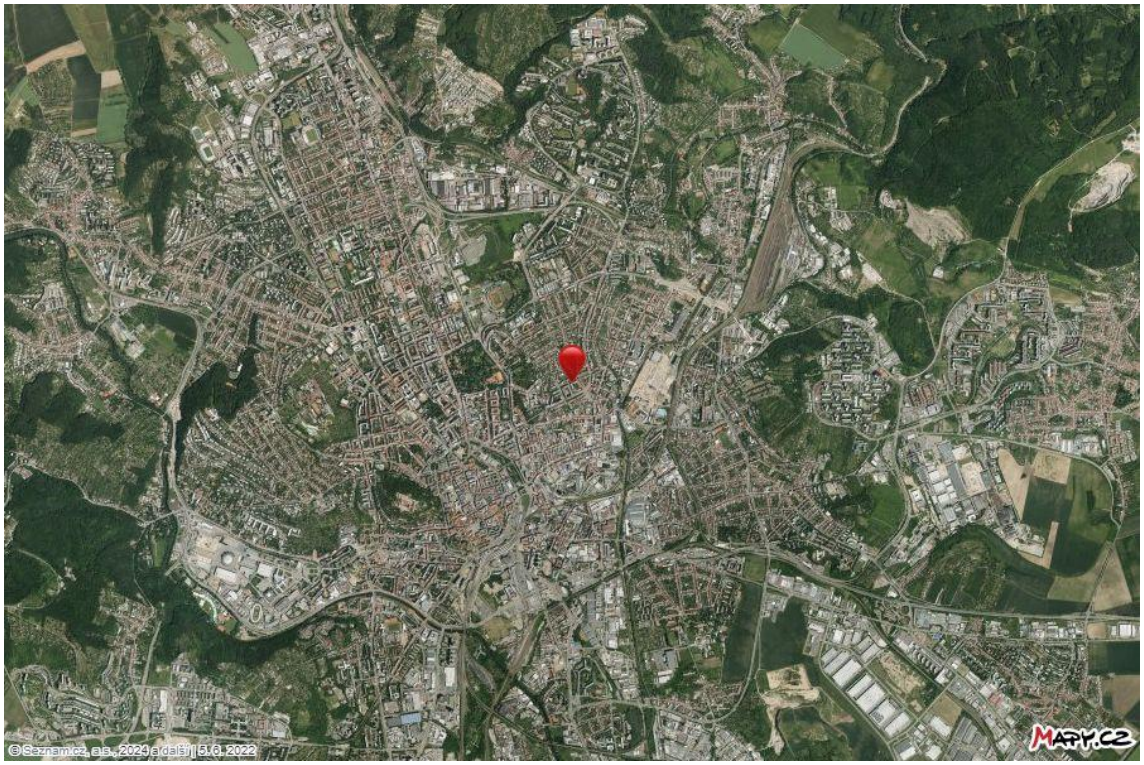
	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6263 ke dni 27.04.2024.	4
Informace o povodních	1
Fotodokumentace	3

Mapa oblasti

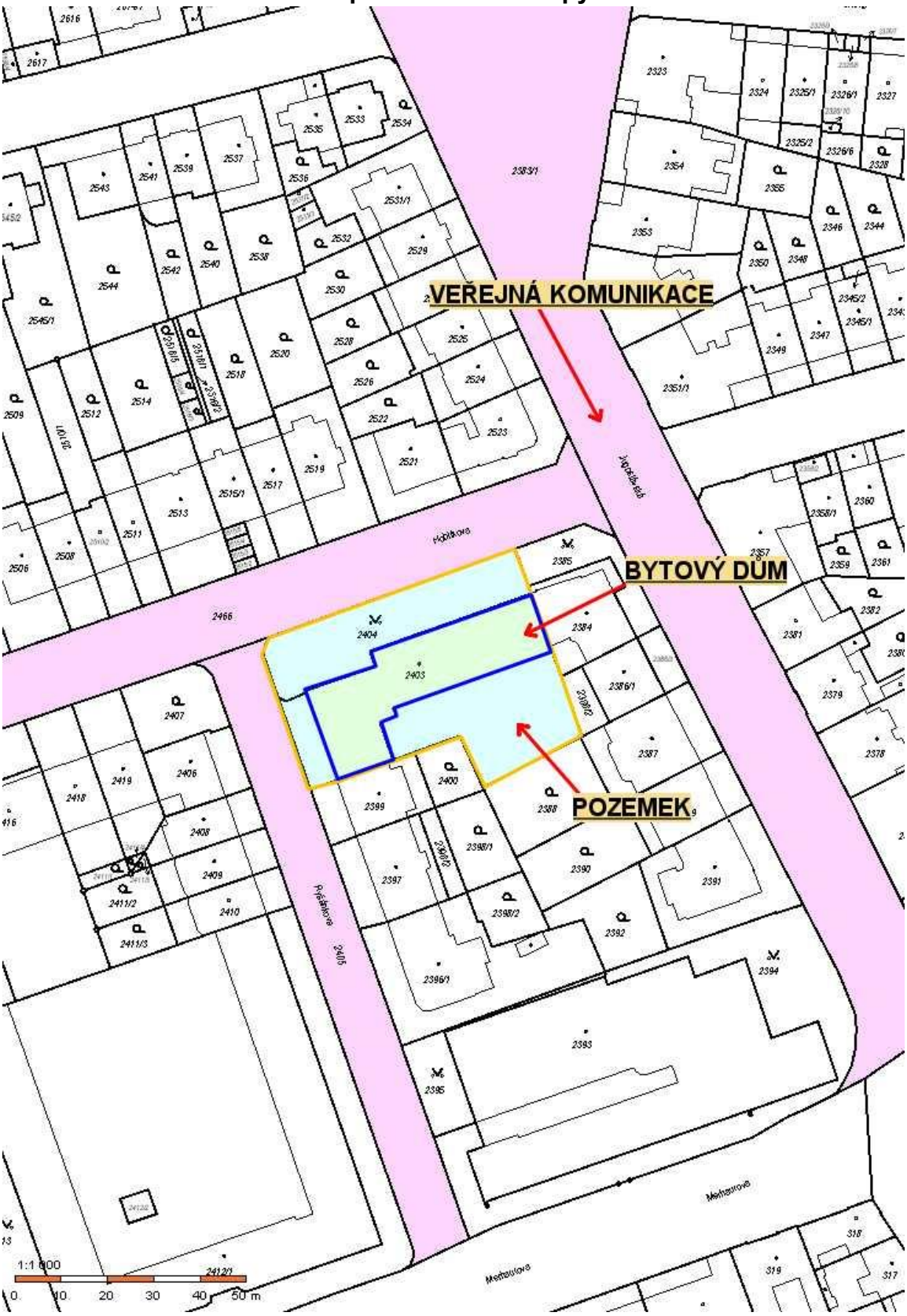




Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6263 ke dni 27.04.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2024 20:47:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 59/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610771 Černá Pole** List vlastnictví: **6263**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Tamáš Pavel a Tamášová Olga, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno	[redacted]	
SJM = společné jmění manželů		

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1282/3	**byt**		**byt.z.**	**6535/367276**

Vymezeno v:

Budova **Černá Pole, č.p. 569, 570, 1282, byt.dům, LV 6171**

na parcele **2403, LV 6171**

Parcela	**2403**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1581m2**
	2404	**ostatní plocha**	**zeleň**	**675m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  provozování a údržba předávací stanice dle čl. IX. smlouvy

  Oprávnění pro

  Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 46347534

  Povinnost k

  Jednotka: 1282/3

  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2013.**

  V-7024/2013-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  ve výši 15.070.800,- Kč (i k podílu na pozemcích)

  Oprávnění pro

  ULC INVEST s.r.o., Špitálské náměstí 1044/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 08457557

  Povinnost k

  Jednotka: 1282/3

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 07:39:06. Zápis proveden dne 07.09.2021.**

  V-17553/2021-702

  Pořadí k **21.07.2021 07:39**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6263 ke dni 27.04.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2024 20:47:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**
Kat.území: **610771 Černá Pole** List vlastnictví: **6263**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. V. smlouvy (i k podílu na pozemcích)
Oprávnění pro
ULC INVEST s.r.o., Špitálské náměstí 1044/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 08457557
Povinnost k
Jednotka: 1282/3

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 07:39:06. Zápis proveden dne 07.09.2021.**
V-17553/2021-702

Pořadí k **21.07.2021 07:39**

o **Zástavní právo smluvní**
ve výši 15.070.800,- Kč (i k podílu na pozemcích)
Oprávnění pro
ULC INVEST s.r.o., Špitálské náměstí 1044/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 08457557
Povinnost k
Jednotka: 1282/3

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2021 13:45:16. Zápis proveden dne 16.09.2021.**
V-18033/2021-702

Pořadí k **26.07.2021 13:45**

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva (i k podílu na pozemcích)
Oprávnění pro
ULC INVEST s.r.o., Špitálské náměstí 1044/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 08457557
Povinnost k
Jednotka: 1282/3

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2021 13:45:16. Zápis proveden dne 16.09.2021.**
V-18033/2021-702

Pořadí k **26.07.2021 13:45**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš
Povinnost k
Tamáš Pavel, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-59/2024 -15 ze dne 09.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 18:09:50. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Velké Meziříčí**
Z-583/2024-746

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6263 ke dni 27.04.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2024 20:47:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610771 Černá Pole** List vlastnictví: **6263**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Pavel Tamáš, r.č. [redacted]

Povinnost k

Jednotka: 1282/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-59/2024 -16 Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou ze dne 09.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 18:09:50. Zápis proveden dne 21.02.2024; uloženo na prac. Brno-město**

Z-1785/2024-702

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 179 EX-59/2024 - 16 ze dne 09.02.2024. Právní moc ke dni 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2024 18:02:26. Zápis proveden dne 22.03.2024; uloženo na prac. Brno-město**

Z-4029/2024-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Tamáš Pavel, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno,

RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-03495/2024 -20 Exekutorský úřad Přerov ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 22:10:21. Zápis proveden dne 15.04.2024; uloženo na prac. Brno-město**

Z-5126/2024-702

Související zápisy

Zrušen zákaz dle § 44a odst. 1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu

Listina **Oznámení o zákazu nakládat s nemovitostí 203 Ex-03495/2024 -37 (vyrozumění o zániku omezení nakládat s majetkem) ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 14:16:46. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Brno-město**

Z-5509/2024-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 28.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2013.**

V-16358/2013-702

Pro: **Tamáš Pavel a Tamášová Olga, Ryšánkova 1282/10, Černá Pole, 61300 Brno** *RČ/IČO:* [redacted]

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.

strana 3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6263 ke dni 27.04.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2024 20:47:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610771 Černá Pole** List vlastnictví: **6263**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: *Vyhotoveno: 28.04.2024 00:53:05*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: 61300, Brno-město, Brno, Ryšánkova 1282/10

Obec: Brno | Část obce: Černá Pole | PSČ: 61300

Ulice: Ryšánkova | Číslo popisné: 1282 | Číslo orientační: 10

Stát: ČESKÁ REPUBLIKA

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa

PSČ	**61300**	Pošta	**Brno 13**
Městská část	**Brno 13**	Část obce	**Černá Pole**
Ulice	**Ryšánkova**	Číslo domovní/orientační	**1282/10**
Okres	**Brno-město**	Obec	**Brno**
Geo X	**1159765.63**	Geo Y	**597042.56**

UPI

Riziko povodeň	**1**	Riziko kriminalita	**4**
Riziko vichřice		Riziko vloupání	**4**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu	**budova s číslem popisným**	Počet bytů	**51**
Dokončení	**31.12. 1960**	Počet podlaží	**6**
Druh konstrukce	**Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací**	Obestavěný prostor (m^3)	
Zastavěná plocha (m^2)	**785**	Podlahová plocha (m^2)	
Připojení kanalizace	**Přípoj na kanalizační síť**	Připojení plyn	**Plyn z veřejné sítě**
Připojení vodovod	**S vodovodem**	Vybavení výtahem	**S výtahem**
Způsob vytápění	**Centrální dálkové (kotel mimo st**	Zpusob využití	**bytový dům**

Parcela

Kmenové číslo	**2403**	Číslo	**2403**
Poddělení čísla		Výměra parcely	**1581**
Způsob využití		Druh pozemku	**zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely	**Pozemková**		

Fotodokumentace

Pohled na dům

Pohled na dům

Číslo popisné

Zvonky

Pohled na dům

Pohled na dům

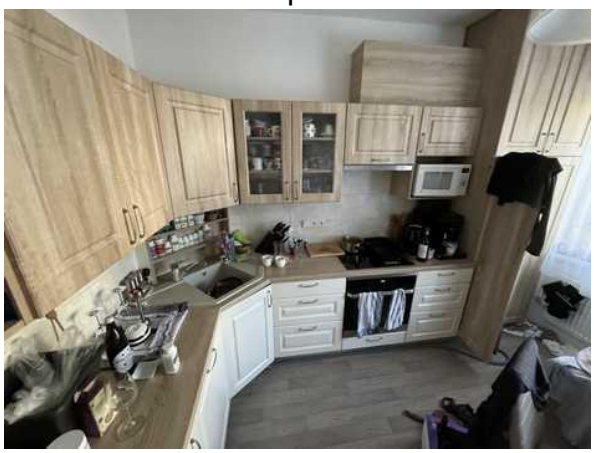
Fotodokumentace

Chodba

WC

Koupelna

Kuchyně



Kuchyně

Pokoj

Fotodokumentace

Pokoj

Pokoj

Balkon

Balkon

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 122024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047486/2024.

V Brně 05.06.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Kocléřovská 231
542 42 Pilníkov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.5.