

Ing. Viktor MRŇOUS
soudní znalec v oborech ekonomika a stavebnictví

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1674 – 15 / 2020

Ve věci:

stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci – bytové jednotky v ulici Výstavní 15 – byt vedený na LV č. 6278, číslo jednotky 303/9 v budově č.p. 303 na pozemku p. č. 800, vedeném na LV 6218, včetně spoluvlastnického podílu 2716/72043 na společných částech domu a pozemku p. č. 800, k. ú. Staré Brno, okres Brno - město, obec Brno, Jihomoravský kraj



Objednatel: GAVLAS, spol. s r.o. IČ: 604 72 049
Politických vězňů 21, 120 00 Praha 1

Vlastník: Petr Dědek

Účel ocenění: Ocenění se provádí za účelem stanovení odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13

Vypracoval: Ing. Viktor Mrňous

Ocenění provedeno k datu: 15. 4. 2021

Datum vypracování: 10. 5. 2021

Posudek obsahuje 9 listů + 6 listů příloh.

Předáno ve dvou vyhotoveních.

Výtisk číslo: 1

1. SITUACE

1.1 Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka bytové jednotky č.303/9 ve 3.NP byla provedena dne 15.4.2021. Bytový dům se nachází v ulici Výstavní ve statutárním městě Brno, konkrétně v městské části – katastrálním území Staré Brno, okres Brno – město, v Jihomoravském kraji. Stavba bytového domu je dle odhadu z r. 1920, má tři nadzemní podlaží a podkroví (NP), jednoho podzemního podlaží (PP), je v něm umístěno 11 bytových jednotek. Bytový dům je přístupný z ulice Výstavní zhruba v polovině této ulice. Přístup je z ulice Výstavní – z pozemku parcelní číslo 791/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Brna. Bytový dům je po částečné rekonstrukci, je využíván k bydlení a částečně jsou prostory suterénu jsou vedeny jako komerční prostory. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci, včetně vestavěného kuchyňského koutu, nábytku a spotřebičů. Bytovou jednotku tvoří jedna místnost s vestavěnou koupelnou s umyvadlem a sprchovým koutem. WC se nachází přes společnou chodbu. V místnosti WC je toaleta, umyvadlo a pračka (pračka není zahrnuta v ceně bytu).

Parkování je možné na přilehlých komunikacích ve vlastnictví města.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 6278, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno - město, vyhotovený dálkovým přístupem dne 5.11.2020,
- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 6217, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno - město, vyhotovený dálkovým přístupem dne 5.11.2020,
- kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaného pozemku dle LV č. 6217 pro k.ú. Staré Brno získané dne 24.4.2020 z nahlížení do katastru nemovitostí dostupného na internetu,
- mapa lokality, získaná z internetu, včetně leteckého snímku.

1.3 Účel ocenění

Ocenění se provádí za účelem stanovení odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13. Ocenění nelze použít pro jiné účely.

1.4 Práva a závady

1.4.1 Zástavní práva

Na předloženém listu vlastnictví č. 6217 není v oddíle C k oceňovanému pozemku zapsáno žádné zástavní právo.

Na předloženém listu vlastnictví č. 6278 je v oddíle C k oceňované bytové jednotce zapsáno:

- **zástavní právo smluvní** ve výši 2.890.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 5.780.000,- Kč vzniklé do 20.4.2040 (i k podílu na pozemku); oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00; povinnost k jednotce 303/9; na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva, právní účinky zápisu k 20.1.2016 (V-1334/2016-702);
- **zákaz zřízení** bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva; oprávnění pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00; povinnost k jednotce 303/9; na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva, právní účinky zápisu k 20.1.2016 (V-1334/2016-702);
- **rozhodnutí o úpadku** (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona); povinnost pro Dědek Petr, [redacted] podle listiny Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 47 INS-9806/2019 A-11 Krajský soud v Brně ze dne 24.7.2019; právní účinky zápisu k 19.8.2019 (Z-11783/2019-702)

1.4.2 Věcná břemena a ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví č. 6217 a č. 6278 není zapsáno žádné věcné břemeno ani ostatní omezení.

1.4.3 Ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví č. 6217 je v oddíle B zapsán způsob ochrany – ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovitá národní památka.

Na předloženém listu vlastnictví č. 6278 nejsou zapsána žádná ostatní omezení.

1.4.4 Ekologické zátěže

Nepředpokládá se, že by na nemovité věci vázly ekologické zátěže.

2. NÁLEZ**2.1. Vlastnické a evidenční údaje**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 6217				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský		Okres:	CZ0642 Brno-město
Obec:	582786 Brno		Katastrální území:	610089 Staré Brno
Ulice:	Výstavní		č.o.:	15
Vlastníci				Podíl
FO		<u>Petr Dědek</u>		<u>2 716 / 72 043</u>
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Brno-město		Objekt občanské vybavenosti č.p. 303		na pozemku p.č. ANO
Pozemky				
800	Pozemková parcela	Parcela KN	321 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ číslo 6278				
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0642 Brno-město	
Obec:	582786 Brno	Katastrální území:	610089 Staré Brno	
Ulice:	Výstavní	č.o.:	15	
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: ██████████	Petr Dědek	██████████	1 / 1

2.2. Vyhodnocení souladu právního stavu se skutečností

Z dostupných podkladů nebyly zjištěny žádné zásadní nesrovnalosti.

2.3. Dokumentace a skutečnost

Předpokládá se, že užívání nemovitosti je správné bez zásadních rozdílů oproti skutečnosti.

2.4. Popis předmětu ocenění

2.4.1. Obecná situace

Obec/město: Brno (1 195 327 obyvatel dle ČSÚ 2020)

Lokalita: Město Brno je krajským městem Jihomoravského kraje, druhým největším městem v České republice. Zároveň je důležitou křižovatkou dálničních i železničních komunikací, nachází se zde i letiště. Městskou částí Staré Brno rozděluje od městské části Štýřice na jihu řeka Svatava, na severu sousedí s městskou částí Brno střed. Lokalita je napojena na městskou hromadnou dopravu autobusovou a tramvajovou se zastávkami v dostupné vzdálenosti. Ve městě Brně je vybavenost a infrastruktura kompletní, vše se nachází v dosahu MHD.

Městská část Staré Brno je tvořena starší bytovou výstavbou, historickými objekty, zdravotnickými objekty, ale i sportovními objekty. Díky blízkosti centra a dobré občanské vybavenosti se jedná o poměrně žádanou lokalitu z hlediska bydlení.

Situování nemovitostí: Bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou je situován ve východní části městské části Staré Brno cca uprostřed ulice Výstavní. Ulice Výstavní je klidná městská komunikace se souvislou zástavbou bytových domů, na západě navazuje na ulici Křížkovského na východě končí na Mendlově náměstí. Ulice se nachází cca 350 m od řeky Svatavy. Přístup do objektu je z ulice Výstavní přes pozemek parcelní číslo 791/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Brna. Bytový dům je ze své východní strany v souvislé zástavbě domů a ze své západní strany domem sousedícím s objektem patřícím FN Svatá Anna Brno. Nejbližší zastávka tramvaje je vzdálena pouhých 200 m od bytového domu na Mendlově Náměstí, které je významným uzlem městské hromadné dopravy v Brně. Supermarkety, lékárny, restaurace, sportoviště atd. jsou ve vzdálenosti do 1km.

Občanská vybavenost: Město Brno je krajským městem Jihomoravského kraje, druhým největším městem v České republice, má veškerou občanskou vybavenost a infrastrukturu.

2.4.2. Popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka č. 303/9 na adrese Výstavní 303/15, Brno zapsaná na LV č. 6278 a umístěná na pozemku parcelní číslo 800, zapsaném na LV č. 6217 v k. ú. Staré Brno, je umístěna v 3.NP bytového domu, BD má 11 bytových jednotek. Bytový dům má celkem tři nadzemní podlaží, obytné podkroví a jedno podzemní podlaží, je využíván k bydlení a částečně jsou prostory suterénu jsou vedeny jako komerční prostory. Konstrukce domu je zděná, se sedlovou střechou (výměna střešní krytiny v roce 2014), fasádu tvoří štuková fasáda po revitalizaci (v roce 2015), výplně otvorů tvoří dvojité špaletová okna (vyměněna v roce 2014), celá budova je po částečné rekonstrukci (elektroinstalace, fasáda, střecha, okenní výplně), jinak v původním udržovaném stavu. Součástí objektu jsou sklepní prostory umístěné v suterénu objektu. V objektu není výtah. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, kanalizaci a plynovod. Parkování je možné na přilehlých veřejných komunikacích.

Bytová jednotka o dispozici 1 + KK orientovaná do vnitrobloku, je po rekonstrukci v roce (2007 a 2015), včetně vestavěného kuchyňského koutu, nábytku a spotřebičů. Bytovou jednotku tvoří jedna místnost s vestavěnou koupelnou s umyvadlem a sprchovým koutem. WC se nachází přes společnou chodbu. V místnosti WC je toaleta, umyvadlo a pračka. WC je užíváno společně s jednotkou č. 303/10. Vytápění je lokální elektrickými přímotopy. Rekonstrukce bytového jádra včetně rozvodů vody a kanalizace byla provedena v roce 2007. Rekonstrukce elektroinstalace byla provedena v roce 2015. V bytové jednotce jsou původní vchodové dveře. Okna vyměněna v roce 2014 za dvojítá, špaletová, podlaha s položeným kobercem. V kuchyňském koutě jsou vestavěné spotřebiče – varná deska, trouba, mikrovlnná trouba, myčka a lednice. Nad kuchyňským koutem je vestavěno obytné mezipatro na spaní včetně postele a svítidel. V koupelně je umístěno umyvadlo, sprchový kout, na stěnách je keramický obklad, ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem.

Jednotka je vedena v operátu KN jako byt, svým technickým provedením a dispozičním uspořádáním je určena výhradně k bydlení. Technický stav bytu i víceúčelové stavby je vyhovující.

Přístup do bytového domu je z ulice Výstavní - pozemek parcelní číslo 791/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Brna.

3. POSUDEK

3.1. Metody ocenění

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

podle § 2 „**(1)** Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.“.

podle § 2 „**(3)** V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

podle § 2 „**(4) Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

podle § 2 „**(5)** Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“.

Podle vyhlášky 488/2020

podle § 1a - Určení obvyklé ceny **(1) „Obvyklá cena** se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě 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 obliby.“

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

Podle § 1b Určení tržní hodnoty „(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.“

Způsoby oceňování:

1) Způsob porovnávací

Výsledná cena je stanovena na základě srovnání s obdobnými nemovitými věcmi v obdobných podmínkách a známou cenou sjednanou při prodeji těchto nemovitých věcí. V případě, že není k dispozici dostatek informací o realizovaných cenách, lze využít i nabídek v realitní inzerci. V takovém případě je ovšem nezbytné zohlednit, že většina prodávajících si nechává prostor pro vyjednávání a skutečné realizované ceny mohou být nižší. Dalším problémem je možná nepřesnost nebo nedostatek v inzerci uváděných informací.

2) Způsob nákladový

Výsledkem nákladového způsobu ocenění je věcná hodnota, tedy reprodukční cena nemovité věci (cena nové věci) snižovaná o příslušné opotřebení. Věcná hodnota často doplňuje ostatní metody ocenění a umožňuje investorovi získat představu, zda je ekonomicky výhodnější koupit stávající nemovitost nebo postavit novou.

3) Způsob výnosový

Při tomto způsobu ocenění je na nemovitou věc nahlíženo z pohledu zisku, který může její vlastnictví formou pronájmu přinášet. Tyto zisky se odúročí (diskontují) na současnou hodnotu. Výnosové metody ocenění se zpravidla používají u nemovitostí komerčního charakteru, resp. nemovitostí u nichž se předpokládá výnos z pronájmu.

3.2. Použitá metoda ocenění

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí byla provedena depistáž uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, tak aby mohlo být provedeno porovnávacím způsobem ocenění nemovité věci. Výsledek depistáže je nulový nálezkem uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou oceňovateli dostupné. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota za pomoci metody porovnávací na základě nabídek srovnatelných pozemků a bytových jednotek v realitní inzerci, zejména na serveru Sreality.cz.

3.3. Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty bytové jednotky

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj + kuchyňský kout	byt	22,28 m ²	1,00	22,28 m ²
koupelna	byt	1,79 m ²	1,00	1,79 m ²
WC	byt	3,09 m ²	1,00	3,09 m ²
Celková podlahová plocha		27,16 m²		27,16 m²

Podlahová plocha	[m ²]	27,16
Započitatelná plocha	[m ²]	27,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	80 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 172 800
Stáří	roků	131
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	
Věcná hodnota (VH)	Kč	

3.4. Stanovení jednotkové ceny pozemku metodou porovnávací

Výpočet hodnoty pozemku

Obdobné stavební pozemky nacházející se ve srovnatelných lokalitách se nabízejí k prodeji v cenových relacích cca 20.000,- Kč/m². Výsledná jednotková cena představuje průměrnou cenu těchto nabízených nemovitostí upravenou cenovými koeficienty. Pozemky jsou v této lokalitě téměř nedostupné vzhledem k zastavěnosti území a regulativům územního plánu Statutárního města Brna.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	800	321	20 000	2716 / 72043	6 420 000
Celková výměra pozemku:		321	Hodnota pozemku celkem:		6 420 000
Výměra vlastnického podílu		12,10	Hodnota vlast. podílu pozemku		242 032

3.5. Stanovení jednotkové ceny a tržní hodnoty bytové jednotky metodou porovnávací

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Bytová jednotka						Brno, Výstavní 303/15	
	27,16	3.NP	1+KK				
Srovnávané jednotky							
Bytová jednotka 1+kk, 30 m ²							
Bytová jednotka 1+kk, v nově vzniklém developerském projektu BD Košinoval v Brně - Králově Poli. V bytě podlahové topení, klimatizace, vinylové podlahy dub, bezpečnostní vstupní dveře, vnitřní dveře Sapeli, koupelny Ptáček, francouzské okna se zábranou. V ceně bytu bude zbudovaná nová kuchyňská linka na míru a vestavěná skříň/botník v chodbě. Bytový dům se momentálně finalizuje a kolaudace je plánovaná v květnu 2021. K bytu je možné přikoupit garážové stání v podzemním podlaží, cena 700.000,- Kč. Zdroj: Sreality.cz, Home4living, ze dne 24.4.2021 Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, před kolaudací - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vyšší standart, novostavba, WC součástí bytové jednotky - koeficient 0,86; Celkový stav - novostavba - koeficient 0,88; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;							
Novostavba	30.00		1+kk	3 750 000	125 000	0.68	85 000

Košinoval, Brno - Královo Pole



Bytová jednotka 1+kk, 29 m²

Byt v novostavbě činžovního domu z roku 2011 s výtahem a vlastní kotelnou. Byt se nachází v 2. patře a je situován do vnitrobloku domu, tím pádem zde není slyšet ruch z ulice a hlavní cesty. Byt má obytnou plochu 29 m². Skládá se z prostorné chodby se skříní, obývacího pokoje s kuchyňskou linkou a prostorné koupelny s WC a sprchovým koutem. Byt se prodává včetně vybavení – na míru udělané postele, která šetří místo v bytě a sedačky.

Zdroj: Sreality.cz, Broker Consulting, a.s., ze dne 24.4.2021

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vyšší standard, novostavba, WC součástí bytové jednotky - koeficient 0,92; Celkový stav - novostavba - koeficient 0,93; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Novostavba	29,00	1+kk	2 990 000	103 103	0,84	86 607
------------	-------	------	-----------	---------	------	--------

Křenová, Brno**Bytová jednotka 1+kk, 31 m²**

Byt po částečné rekonstrukci o dispozici 1+kk se nachází na ulici Molákova v městské části Brno - Líšeň. Bytová jednotka má celkovou plochu 30,5 m² a skládá se z pokoje s kuchyňským koutem, odkud je přístupný balkon s výhledem, dále pak koupelny, která je standardně vybavena sprchovým koutem, toaletou a umyvadlem a prostorné předsíně. Byt se nachází ve vyhledávané lokalitě, která je klidná a přitom v těsné blízkosti a dostupnosti do centra Brna. Hlavními výhodami bytové jednotky je její poloha v dostupnosti od centra Brna, blízké spojení MHD.

Zdroj: Sreality.cz, Bidli, ze dne 24.4.2021

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - horší dostupnost centra - koeficient 1,05; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - balkon, WC v rámci bytové jednotky - koeficient 0,89; Celkový stav - lepší technický stav domu - koeficient 0,98; Vliv pozemku - okrajová část města - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Bytový dům	31,00	1+kk	2 989 000	96 419	0,91	87 741
------------	-------	------	-----------	--------	------	--------

Molákova, Brno - Líšeň**Bytová jednotka 1+kk, 29 m²**

Byt v panelovém bytovém domě o dispozici 1+kk, o celkové výměře 29 m², v Brně Žabovřeskách. Byt je po rekonstrukci. Bytový dům po celkové revitalizaci. K bytu náleží sklep o výměře 3 m². Z pokoje se vychází na prostornou nově zasklenou lodžii. Koupelna i kuchyň luxusně zrekonstruována. V koupelně se nachází prostorný sprchový kout. V obývací místnosti je obezděný lihový krb který vyhřeje byt. Byt se prodává zařízen včetně ledničky, pračky, televize, vestavěných skříní. V bytě je nově instalovaná klimatizace.

Zdroj: Reality.cz, MM Reality, ze dne 24.4.2021

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - vzdálenější centra - koeficient 0,93; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší vybavení, WC v bytové jednotce, lodžie - koeficient 0,86; Celkový stav - lepší technický stav domu - koeficient 0,92; Vliv pozemku - okrajová lokalita - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Bytový dům	29,00	1+kk	3 550 000	122 414	0,72	88 138
------------	-------	------	-----------	---------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	10,95 %	Variační koeficient po úpravách:	1,40 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	--------

Započitatelná plocha:	27,16 m ²
-----------------------	----------------------

Minimální jednotková cena:	85 000 Kč/m ²	Minimální cena:	2 308 600 Kč
----------------------------	--------------------------	-----------------	--------------

Průměrná jednotková cena:	86 872 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 359 444 Kč
---------------------------	--------------------------	----------------	--------------

Maximální jednotková cena:	88 138 Kč/m ²	Maximální cena:	2 393 828 Kč
----------------------------	--------------------------	-----------------	--------------

Stanovená jednotková cena:	86 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 360 204 Kč
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Vychodilova, Žabovřesky

4. ZÁVĚR

Výsledná tržní hodnota bytové jednotky 303/9 včetně vlastnického podílu na pozemku 2716/72043 činí celkem:	2 360 000,-- Kč
--	-----------------

Tržní hodnota, bytové jednotky vedené na LV č. 6278, pro katastrální území Staré Brno včetně spoluvlastnického podílu 2716/72043 na budově č. popisné 303 a pozemku parcelní číslo 800 LV č. 6217, katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno - město, Jihomoravský kraj, ke dni 15. 4 .2021 činí:

2.360.000,– Kč

Cena slovy: dvamilionytřistašedesát korun českých

Stanovená tržní hodnota by se dle názoru znalce neměla lišit od obvyklé ceny, stanovené dle § 13, zákona č. 26/2000 Sb. v souladu s definicí obvyklé ceny dle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

Tržní hodnota nemovitosti je v souladu s definicí tržní hodnoty podle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

ZNALCKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 11. 12. 1995 pod č.j. Spr 3058/94 pro základní obor stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské, obor ekonomika odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, dále dne 17. 8. 1999 pod č.j. Spr 2727/99 v oboru ekonomika se specializací oceňování podniků. Znalecký posudek je zapsán pod č. 1674-15/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle kvidace – faktura č. 15/2021.

V Brně dne 10. 5. 2021

Ing. Viktor Mrňous

PŘÍLOHY

1. Katastrální mapa + ortofoto mapa
2. Mapa – situace širších vztahů s vyznačením bytového domu
3. Fotodokumentace bytové jednotky a bytového domu

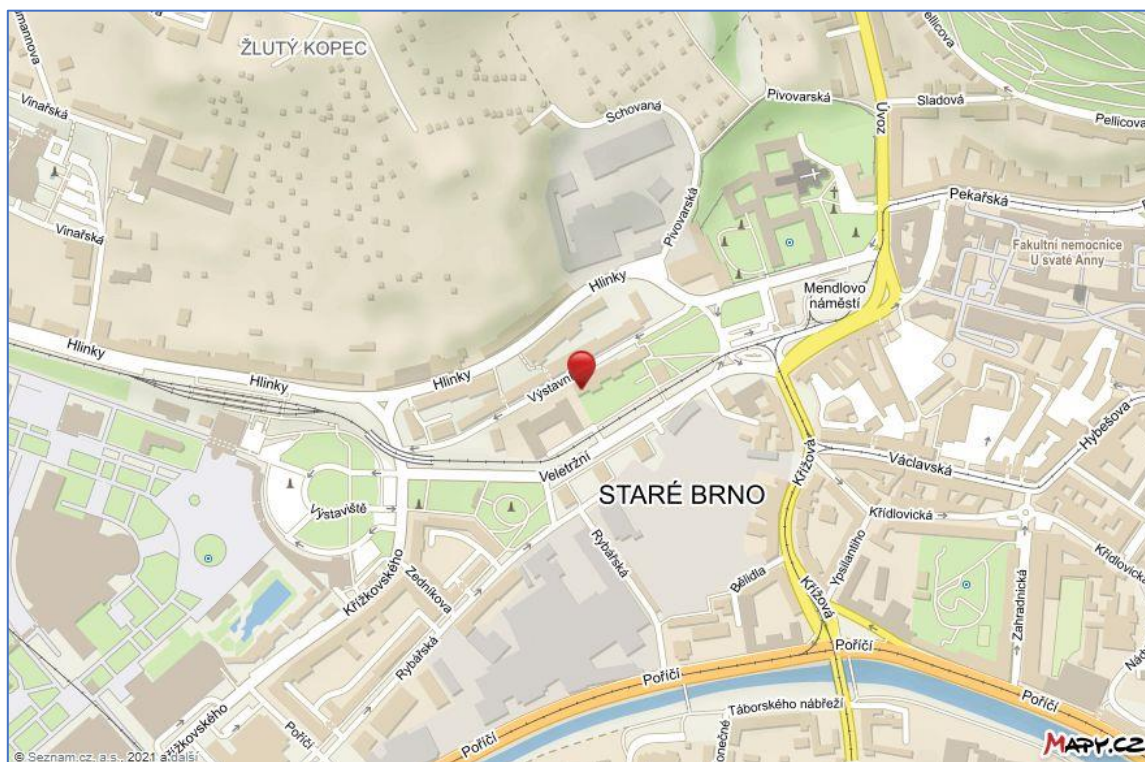
Kopie katastrální mapy s vyznačení p.č. 800



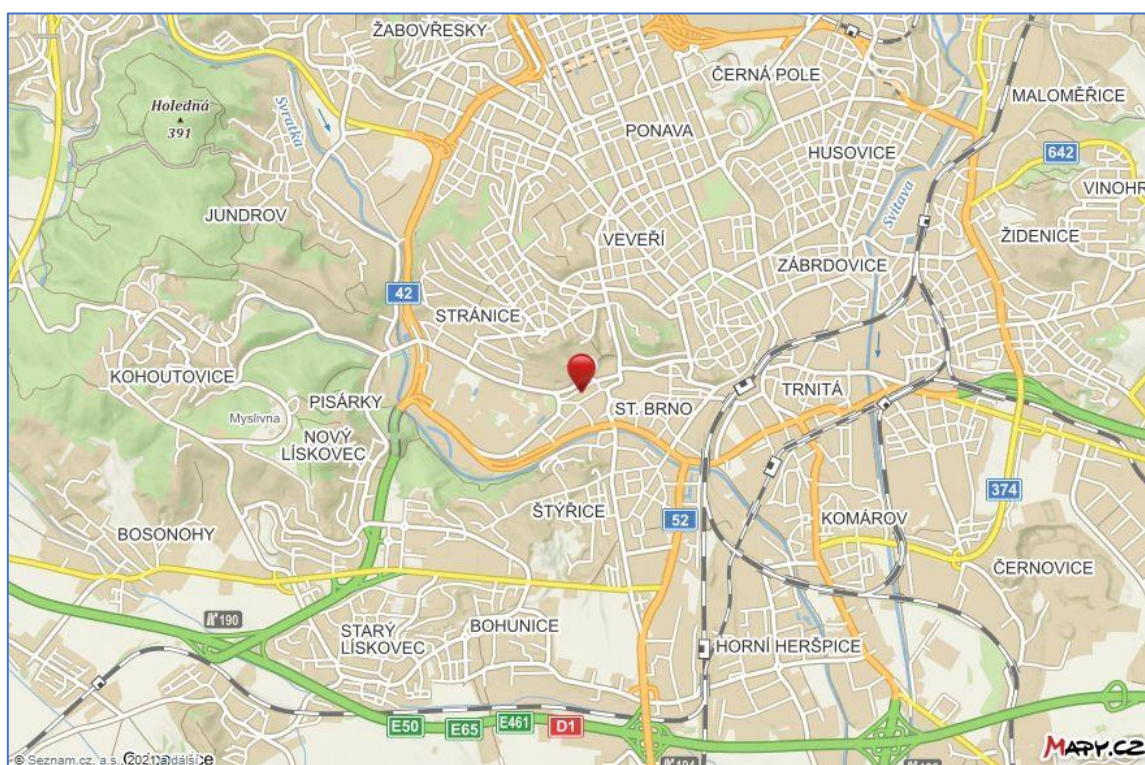
Otofoto mapy katastrální mapy



Mapa lokality s vyznačením bytového domu



Mapa – situace širších vztahů s vyznačením bytového domu



Fotodokumentace bytové jednotky a bytového domu



Obývací pokoj s kk



Kuchyňský kout, nad kk je mezipatro s prostorem ke spaní



Kuchyňský kout



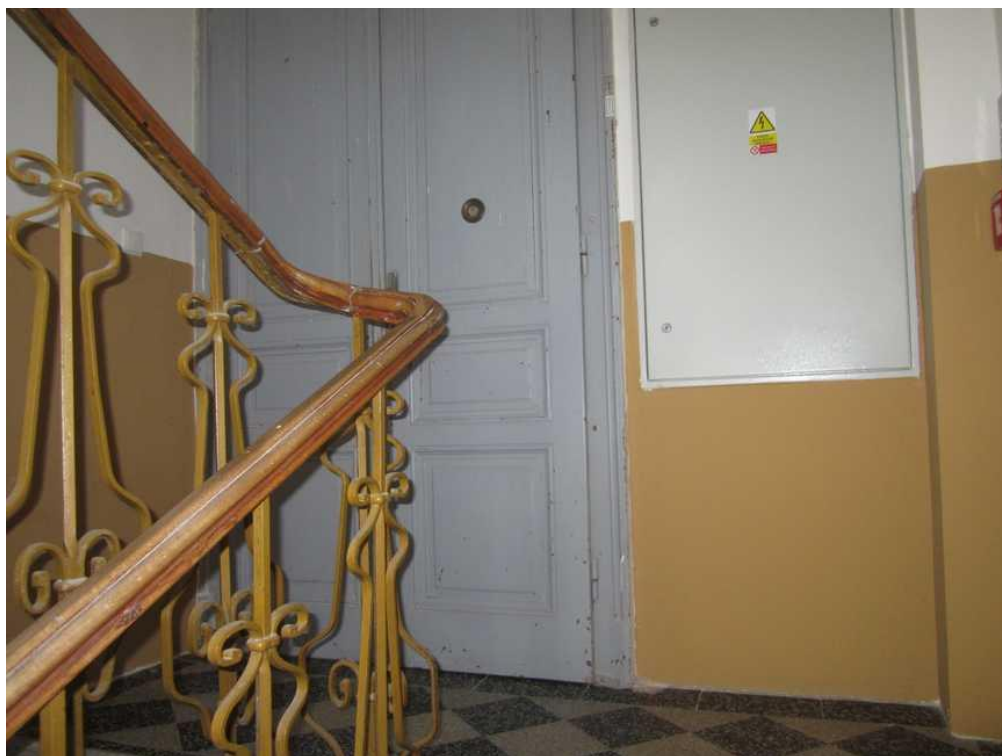
Sprchový kout



Chodba ve 3.NP, napravo je vchod do bytové jednotky č. 303/9



WC s umývadlem, společné pro jednotky 303/9 a 303/10



Vchod do společné chodby ve 3.NP



Vchod do bytového domu č.p. 303