

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 4025-325/2014**

O ceně podílu o velikosti 2391/10000 na bytovém domě v Brně, Husovice, Valchařská 57/7, vč.příslušenství a pozemku p.č.1172, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 218 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.2635 pro k.ú.Husovice



**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA a.s.  
Křenová 299/26  
60200 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny pro účely dražby

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 5.8.2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Tršicích 6.8.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 2391/10000 na bytovém domě v Brně, Husovice, Valchařská 57/7, vč.příslušenství a pozemku p.č.1172, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 218 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.2635 pro k.ú.Husovice

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Podíl na bytovém domě
Adresa předmětu ocenění:	Valchařská 57/7 602 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Husovice
Počet obyvatel:	378 327

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2014 za přítomnosti znalce a vlastníka, pana Bagara.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z LV č.2635 pro k.ú.Husovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Podíl o velikosti 2391/10000:

SJM Bagar Pavol a Bagarová Božena, Valchařská 57/7, Husovice, 614 00 Brno  
r.č.650719/6894 a 655428/6750

odpovídají skutečnosti

## **6. Dokumentace a skutečnost**

PD objektu nebyla předložena

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící bytový dům s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími. Má sedlovou střechu, krytina z tašky, bleskosvod není instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, fasáda je zateplená, okna plastová. Výtah v domě není, schody jsou teracové. V domě se nachází dva byty dispozice 3+1, dva byty dispozice 1+1 a dva byty dispozice 2+1. K oceňovanému podílu náleží právo užívání bytu dispozice 3+1, nacházející se ve 2.nadzemním podlaží. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, PVC a laminátu. WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, kuchyň je s linkou a sporákem. Vytápění je ústřední etážové s plynovým kotlem. Teplá voda je z kotle. K bytu náleží sklep. Dům je starý nejméně 80 roků, stav dobrý, v roce 1998 byla provedena částečná rekonstrukce domu. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

I když jde o podíl na bytovém domě, pro účely stanovení obvyklé ceny oceňuji jako byt dispozice 3+1.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Byt 3+1**

### **2. Věcná břemena vážnoucí na nemovitosti**

#### **2.1. Věcné břemeno**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,918}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Byt 3+1**

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemek**

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1172	218,00	2 470,00	538 460,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					<b>538 460,-</b>

**Pozemek - zjištěná cena** = **538 460,- Kč**

**Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemek	=	538 460,-Kč
		<hr/> 538 460,- Kč

<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu</b>	<b>=</b>	<b>538 460,- Kč</b>
---	----------	---------------------

**Vlastní ocenění jednotky****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno 6
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	29 369,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
pokoj:	11,2 *	1,00 = 11,20 m <sup>2</sup>
ložnice:	15,8 *	1,00 = 15,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	15,98 *	1,00 = 15,98 m <sup>2</sup>
kuchyň:	16,8 *	1,00 = 16,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,55 *	1,00 = 3,55 m <sup>2</sup>
chodba:	2,56 *	1,00 = 2,56 m <sup>2</sup>
WC:	1,21 *	1,00 = 1,21 m <sup>2</sup>
sklep:	10,36 *	0,80 = 8,29 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<hr/> 75,39 m <sup>2</sup>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

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

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,777}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,900$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 29\,369,- \text{ Kč/m}^2 * 0,777 = 22\,819,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,39 \text{ m}^2 * 22\,819,71 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 1,020 = 1\,579\,306,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,579\,306,95 \text{ Kč}}$$

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 538 460,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 391 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$538\,460,- \text{ Kč} * 2\,391 / 10\,000 = 128\,745,79 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 128 745,79 Kč

**Byt 3+1 - zjištěná cena**

= **1 708 052,74 Kč**

## Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

### 2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno - právo udržovat, opravovat a provozovat úchyt trakčního vedení - Dopravní podnik města Brna, a.s.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

**Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

10 000,- Kč

= **10 000,- Kč**

\* 2 391 / 10 000

**Ocenění věcného břemene činí**

= **2 391,- Kč**



## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Byt 3+1

1 708 052,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 708 052,70 Kč**

**Celkem**

---

**1 708 052,70 Kč**

#### **Věcná břemena**

#### **2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

2.1. Věcné břemeno

2 391,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí:**

---

**2 391,- Kč**

**Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:**

**1 705 661,70 Kč**

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

---

**1 705 661,70 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Byt 3+1

1 708 052,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 708 052,70 Kč**

**Celkem**

---

**1 708 052,70 Kč**

## Věcná břemena

### 2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

#### 2.1. Věcné břemeno

2 391,- Kč

Hodnota věcného břemene činí:

2 391,- Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:

1 705 661,70 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 705 661,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 705 660,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetpěttisícšestsetšedesát Kč

# Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Věcné břemeno - právo udržovat, opravovat a provozovat úchyt trakčního vedení - Dopravní podnik města Brna, a.s.. Tato závada je zohledněna při stanovení obvyklé ceny.

Zástavní právo soudcovské ve výši 15.400,- Kč s příslušenstvím, k podílu 2391/10000 - Regular economy s.r.o., Ovocný trh 572/11, Praha. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



byt 3+1 v Brně - Husovicích. Byt se nachází v panelovém bytovém domě. Byt má celkovou plochu 64 m<sup>2</sup> a nachází se ve čtvrtém nadzemním podlaží. Vytápění a ohřev vody jsou centrální. Požadovaná cena 2.000.000,- Kč. Včetně právního servisu.



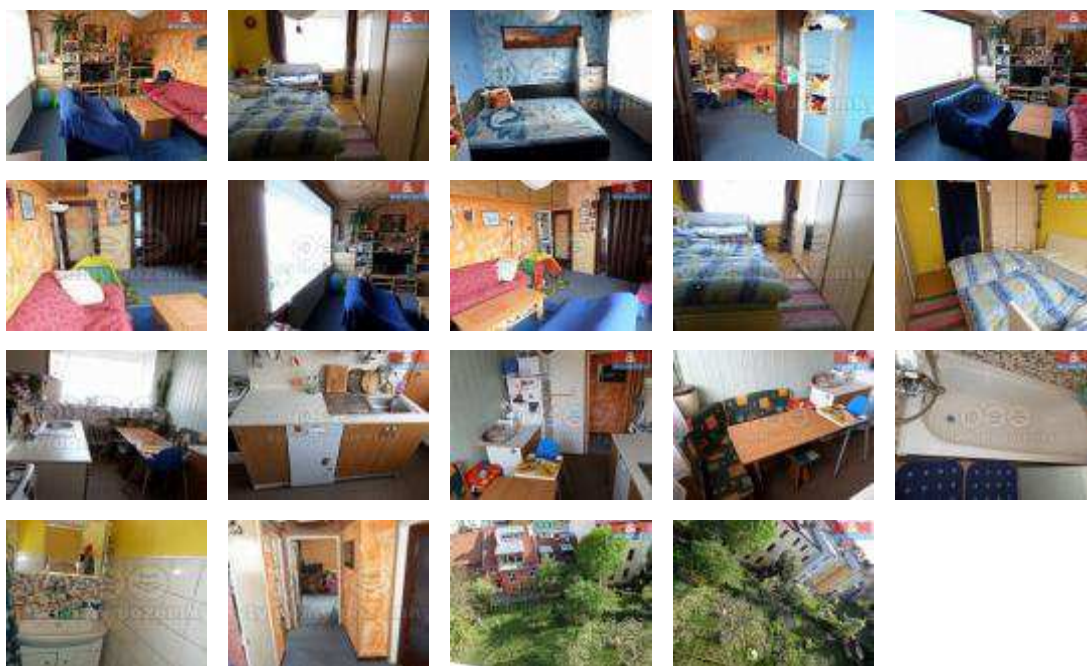
Prodej bytu o velikosti 3+1 na ulici Podpísečná v Brně v k.ú. Židenice. Byt menšího typu je určen k celkové vnitřní rekonstrukci. Součástí bytu je vstupní chodba, tři pokoje, kuchyň, oddělená koupelna a WC, dva malé balkony (kazatelny) a sklepní box. Byt je situován v osmipodlažním cihlovém domě s výtahem, u zastávky MHD, kostela, poblíž nákupních příležitostí, několika mateřských školek, základní školy, nedaleko zdravotního střediska a sportovního areálu (tenisové kurty, fotbalový stadion). Byt bude volný dohodou. Cenově dostupné bydlení s možností rekonstrukce podle vlastních představ. Dispozice: Velikost: 3+1; celková výměra bytu: 57,8 m<sup>2</sup>; výměra pokojů: 19,0 m<sup>2</sup>, 12,6 m<sup>2</sup> a 8,3 m<sup>2</sup>; kuchyň: 7,7 m<sup>2</sup>; konstrukce: cihlová; vlastnictví: osobní; podlaží: 6/8; chodba 5,9 m<sup>2</sup>, sklepní box 2,0 m<sup>2</sup>; podlahy: parkety, dlažba, PVC; samostatná měřidla: ano vyjma topení; orientace: SZ, JZ; náklady na byt: 4.886 Kč/měsíc + el.+ plyn; nastěhování: dohodou; Vybavení: kuchyňská linka se spotřebiči (sporák, dřez, baterie, spíž), plastová okna, žaluzie, zařízení koupelny (vana, umyvadlo, připojení pračka) a WC, možnost telefonu, možnost kabelové televize a internetu, 2x balkon (kazatelny) a sklepní box. Požadovaná cena 1.700.000,- Kč.



Prodej 3+1 v OV o CP 60 m<sup>2</sup> v žádaně brněnské lokalitě Černá pole, ulice Provazníková. Byt se nachází ve zrevitalizovaném cihlovém domě (zateplení, střecha, okna, stoupačky). Náleží k němu lodžie, sklep a z lodžie je nádherný výhled na Brno Požadovaná cena 1.900.000,- Kč. Možnost slevy.



Pěkný cihlový byt OV 3+1, Brno – Obřany, ul. Fryčajova, 73 m<sup>2</sup>, velká lodžie, 8.p. / 8, výtah. Jedná se o prostorný byt v cihlovém domě s orientací převážně na východ, s pěkným volným výhledem, v žádané lokalitě Obřan. Velmi dobrá dopravní obslužnost a dostupnost MHD. Dobré podmínky pro parkování. Dům je po kompletní revitalizaci: zateplení; střecha; stupačky; plastová okna; lodžie; výtah; společné prostory. Dispozice bytu ( viz. foto ): pokoje 20,81 – 15,08 – 12,93 m<sup>2</sup>; kuchyň 10,18 m<sup>2</sup>; předstíň 5,64 m<sup>2</sup>; komora 1,96 m<sup>2</sup>; koupelna s vanou 2,95 m<sup>2</sup>; samostatné WC 0,96 m<sup>2</sup>; velká lodžie 6,48 m<sup>2</sup> ). K bytu náleží sklep 2,4 m<sup>2</sup>. Vybavenost bytu ( viz. foto ): zděné jádro; plastová okna; kuchyňská linka včetně plynového sporáku a digestoře; měřiče spotřeby studené a teplé vody; měřiče tepla a regulační ventily; keramické obklady; na podlaze PVC, dlažba. Vytápění a ohřev vody zajišťuje společná plynová kotelná. Měsíční náklady na bydlení činí 4 290 Kč ( z toho fond oprav 900 Kč ) + inkaso. Revitalizace domu je zaplacená; byt je bez dluhů. Požadovaná cena 2.100.000,- Kč včetně právního servisu.



Prodej družstevního bytu 3+1, o celkové velikosti 62 m<sup>2</sup>, v Brně na ul. Helfertova. Byt bude převeden do OV a je vybaven plastovými okny, částečně nové podlahy. Byt se nachází ve 4.NP/5.

V blízké době je plánovaná revitalizace domu, který se nachází na klidném místě s výbornou občanskou a dopravní dostupností do centra Brna. Blízkosti se nachází sportoviště. Požadovaná cena 2.290.000,- Kč.

Negativně působí skutečnost, že není provedeno prohlášení vlastníka, a také průchozí pokoje.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.610.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 10.000,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

**Obvyklou cenu podílu o velikosti  
2391/10000 na nemovitosti stanovuji na  
1.600.000,- Kč.**

Slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

V Tršicích 6.8.2014

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.13.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4025-325/2014 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2635 ze dne 30.7.2014	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	3



# Snímek katastrální mapy



## Fotodokumentace nemovitosti







## Mapa oblasti



