

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6042 – 214 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 17298/19-88

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 5

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor

Sídlo:

Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

IČ:

49720821

Zhotovitel:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Sídlo:

Přemyslova 38/1285

500 08 Hradec Králové

IČ:

2630 2047

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.

Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů

kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,

s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

info@znalci-cr.cz

mail:

Zpracovatelé:

Tomáš Zatloukal, DiS., Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák

Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně

stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.

v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 17298/19-88 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 20.04.2020.

Posudek obsahuje:

31 stran včetně příloh

Posudek se předává:

v jednom vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

10.06.2020

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
B POSUDEK	4
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2 Ocenění	5
3 Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených	20
C REKAPITULACE	21
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	23
E PŘÍLOHY	23

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 17298/19-88.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 4215

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
44/5	byt		byt.z.	7260/220433
Vymezeno v:				
Budova	Štýřice, č.p. 44, 765, 766, byt.dům, LV 2893			
	na parcele	568/1, LV 2893		
Parcela	568/1	zastavěná plocha a nádvoří		1364m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Příslušenství bytu mimo byt: sklepní kóje.

Součástí ocenění: přístavek na popelnice (součástí pozemku parc.č. 568/1), oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu.

Součástí pozemků je rostlinstvo: pozemek parc.č. 568/1: okrasné stromy (15 kusů).

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzala dne 22.04.2020 - viz doručenska v příloze posudku, následně reagovala telefonicky s tím, že situaci nerozumí, s oceněním nesouhlasí a k obhlídce bytu nesvolí. Po několika dalších telefonátech a emailu jsme přikročili k místnímu šetření, a to dne 26.05.2020. Na místě jsme nikoho nezastihli. V nastalé situaci tak ohledání mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst, bez účasti povinné.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 10.06.2020, což je den
ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 4215, k.ú. Štýřice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 20.04.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 17298/19-88
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření

- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2019

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Bytová jednotka č. 44/5 má dispozici 3+1, s balkónem a sklepní kóji. Nachází se ve 2.NP bytového zděného domu, který má tři hlavní vchody (č.p. 44, 765, 766) v mezipatře z ulice a tři zadní vchody v 1.PP. Bytový dům má půdorysný tvar přibližného písmene „L“, je řadový, koncový, kde z jedné strany navazuje na sousední bytový dům, je postaven na pozemku parc.č. 568/1, který přesahuje zastavěnou část, směrem za dům a do strany, kde tvoří část předzahrádky a dvůr. Pozemek je rovinný v úrovni mezipatra, v zadní části je terén u domu snížen do 1.PP. Bytový dům se nachází v městské čtvrti Štýřice, jihozápadně od centra města Brna.

Bytový dům je podsklepený, má pět nadzemních podlaží. V 1.PP se nachází sklepní kóje, místnosti pro společné užívání (kočárkárna s kolárnou, prádelna, tři komory, předsklepi, kancelář, výměňková stanice). V mezipatře (úroveň okolního terénu) 1.PP - 1.NP jsou hlavní vstupy, byty a nebytové prostory. Od 2.NP do 5.NP jsou byty. V domě jsou tři schodiště, bez výtahů. Bytový dům byl revitalizován. Na okraji pozemku je přístavek na popelnice z betonových tvárnic, s ocelovou pozinkovanou konstrukcí s pletivem a otvíravými částmi. Nejbližší okolní zástavbu tvoří hlavně bytové domy, dále jsou supermarkety a komerční objekty. V blízkosti před domem vede tramvajová trať. Centrum města Brna je ve vzdálenosti 1,8 km. Přístup ke stavbě je možný z ulice Renneská třída, nebo přes vjezdovou bránu a branku, do dvora z ulice Gallašova, oplocení je provedeno drátěnými výplněmi na ocelových sloupcích, z ulice je včetně betonové podezdívky. Nejbližší tramvajová zastávka „Vsetínská“ je ve vzdálenosti cca 200 m, autobusová zastávka „Vojtova“ je ve vzdálenosti cca 350 m. Parkování je možné ve dvoře, nebo na vyhrazených parkovacích stáních podél silnice.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před více jak 80 lety; údržba: dobrá, provedena revitalizace		
Počet podlaží:	podsklepeno, 5 nadzemních podlaží (příčemž 5.NP je upravené podkroví); vstup z ulice je v mezipatře (1.PP-1.NP)		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné v tl. 45 cm z cihel; zatepleno (od terénu)		
Stropy:	nezjištěno		
Střecha:	tvár valbový; krov je dřevěný	Krytina střechy:	plechová (pásky); pálená (tašky)
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, oplechování střešních prostupů z pozinkovaného plechu, lakované okenní parapety s bočními krytkami		
Vnitřní povrchy:	nezjištěno		
Vnější povrchy:	kontaktní zateplovací systém (od terénu); v 5.NP (podkroví) částečně dřevěný prkenný obklad		
Schody:	jsou; nosná část a povrch stupňů nezjištěno		

Dveře:	vnitřní nezjištěny, vstupní jsou kovové – prosklené	Vrata:	nejdou
Okna:	plastová s izolačním zasklením		
Povrch podlah:	nezjištěno		
Vytápění:	centrální dálkové, do radiátorů		
Ohřev teplé vody:	centrální dálkové		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	nejdou	Vybavení kuchyni:	sporák
Ostatní:	rozvod domácího telefonu, rozvod antén pod omítkou, kamerový systém		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace součástí a příslušenství.

Pravděpodobná dispozice: 2.NP: 3x pokoj, kuchyně, předsíň, WC, koupelna, balkon; příslušenství bytu mimo byt: sklepní kóje v 1.PP

Srovnávací parametry dle Prohlášení vlastníka:

Podlahové plochy bytu	Výměra [m ²]	koefficient dle typu podlahové plochy	Započitatelná výměra [m ²]
pokoj 1	25,90	1,0	25,90
pokoj 2	11,60	1,0	11,60
pokoj 3	14,00	1,0	14,00
kuchyně	9,50	1,0	9,50
předsíň	6,60	1,0	6,60
WC	1,10	1,0	1,10
koupelna	3,90	1,0	3,90
balkón	5,00	0,5	2,50
sklepní kóje (příslušenství bytu mimo byt)	3,00	0,5	1,50
Započítaná podlahová plocha bytu:			76,60

Poznámka: započitatelná plocha bytové jednotky je vypočítána ve smyslu "Doporučených zásad oceňování nemovitostí", vydaných Českou bankovní asociací.

Technický stav:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše dobré údržbě.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4215 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dále upozorňujeme na existenci věcného břemene, jeho ocenění je provedeno samostatně, viz níže.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Byt 3+1**

Nabídková cena: 4 050 000 Kč

Upravená nabídková cena: 56 250 Kč/m²

Lokalita: ulice Blodkova, Brno – Židenice

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 8

Užitná plocha: 72 m²

Balkón: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 s balkónem a podílem na zahradě v cihlovém bytovém domě s výtahem. Dispozice: obývací pokoj, pokoj, dětský pokoj, kuchyně. Okna plastová a dřevěná. Podlahy ve všech pokojích parkety. V koupelně vana, samostatné WC. K bytu patří sklep.



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Bonus Brno

Křenová 524/69, 60200 Brno

bonusbrno.century21.cz

2) Byt 3+1

Nabídková cena: 4 520 000 Kč

Upravená nabídková cena: 58 701 Kč/m²

Lokalita: ulice Souhrady, Brno – Bohunice

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 8. podlaží z celkem 8

Užitná plocha: 77 m²

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 po rekonstrukci se nachází v 7. patře panelového domu s výtahem. Součástí bytu je zasklená lodžie a sklepní koje. Jádru je zděné, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Na chodbě je vestavěná skříň s dalšími úložnými prostory ve stropní části. Kuchyň s plynovou varnou deskou, elektrickou troubou, myčkou je součástí. Dětský pokoj pohledově rozdělen na dvě části. Dvě okna s vnitřními žaluziemi a venkovní stínící roletou. Obývací pokoj a na něj navazující ložnice. Klimatizace nainstalovaná v obývacím pokoji. Bezpečnostní vstupní dveře a videotelefon. V bytovém domě proběhla kompletní revitalizace v roce 2011.



Zdroj:

REALITNÍ AGENTURA PRORADOST

Lidická 3461/9b, 69002 Břeclav

www.reality-proradost.cz

3) Byt 3+1

Nabídková cena: 3 500 000 Kč

Upravená nabídková cena: 59 322 Kč/m²

Lokalita: ulice Vídeňská, Brno – Štýřice

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 9. podlaží

Užitná plocha: 59 m²

Balkón: Ano

Sklep: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 s balkonem a sklepem, v 9. patře panelového domu. Dům po revitalizaci, byt je v původním stavu, okna dřevěná původní. Dispozice: kuchyně, 3x pokoj, předstíh, spíž, koupelna, WC, balkon po výměně, sklep.



Zdroj:

Realitní kancelář Centralpoint

Svátovského 2340/11, 62800 Brno

www.sreality.cz

4) Byt 3+1

Nabídková cena: 3 850 000 Kč

Upravená nabídková cena: 60 156 Kč/m²

Lokalita: ulice Kneslova, Brno – Černovice

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 7. podlaží z celkem 10

Užitná plocha: 64 m²

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 s lodžii, dvěma sklepy. Byt se nachází v cihlovém domě. Byt se samostatnými vstupy do pokojů je situovaný v 7. NP domu s výtahem. V bytě se nachází komora.



Zdroj:

Realitní kancelář Unicareal s.r.o.

Roubalova 455/4, 60200 Brno

www.unicareal.cz

5) Byt 3+1

Nabídková cena: 3 900 000 Kč

Upravená nabídková cena: 60 938 Kč/m²

Lokalita: ulice Švermova, Brno – Bohunice

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 64 m²

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Byt o dispozici 3+1 se nachází v prvním patře, v panelovém domě s výtahem. Dům prošel revitalizací (zateplení, okna, vstupní dveře, stoupačky). Byt je v původním stavu (původní kuchyně i jádro). Dispozice: vstupní chodba, ze které je vstup do všech pokojů. V bytě je spíž, dva pokoje, úložný prostor před vstupem do kuchyně, kuchyně, obývací pokoj se vstupem na lodžii s prosklenou zásuvnou stěnou. Součástí je sklepní kóje.



Zdroj:

Realitní kancelář QUATRO REALITY, s.r.o.

Národních hrdinů 12/1, 69002 Břeclav

www.quatro-reality.cz

6) Byt 3+1

Nabídková cena: 4 490 000 Kč

Upravená nabídková cena: 62 361 Kč/m²

Lokalita: ulice Moldavská, Brno – Bohunice

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 72 m²

Lodžie: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 umístěný v 1.NP bytového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Plastová okna, interiérové dveře jsou většinou zásuvné. Jádru je zděné. V pokojích jsou dubové broušené parkety. Z obývacího pokoje je vstup na lodžii. V bytě jsou úložné prostory. V předsíni jsou vestavné skříně a šatna. Dům je zateplený a v dobrém stavu.



Zdroj:

ARTOSS realitní kancelář, s.r.o.

Mlýnská 388/68, 60200 Brno

www.artossreality.cz

7) Byt 3+1

Nabídková cena: 5 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 64 409 Kč/m²

Lokalita: ulice Úvoz, Brno – Veverí

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 7

Užitná plocha: 93 m²

Balkón: Ano

Sklep: Ano

Rok rekonstrukce: 2009

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Vybavení: Částečně

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 ve druhém podlaží cihlového domu. Byt se skládá ze tří neprůchozích pokojů, kuchyně, kde se nachází spíž a balkon orientovaný do vnitrobloku, koupelny, WC a šatny/komory. V bytě jsou instalovány měděné rozvody elektřiny. V bytě jsou plastová okna do vnitrobloku a nová dřevěná do ulice. Přibližně před 10 lety se v bytě rekonstruovala koupelna, kuchyně i topení a ohřev vody (nyní vlastní plynový kotel). V bytě je v jednom z pokojů krb. K bytu náleží sklep. Ve vnitrobloku je možno využívat společnou zahradu.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

www.mmreality.cz

8) Byt 3+1

Nabídková cena: 4 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 66 533 Kč/m²

Lokalita: ulice Renneská třída, Brno – Štýřice

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 3. podlaží

Užitná plocha: 75 m²

Vybavení: Ano

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 ve třetím podlaží panelového domu. Součástí je zařízení. Dům je po revitalizaci.

K bytu náleží sklepní kóje. Dispozice: 3 pokoje, koupelna, WC, předsín, kuchyň a balkón.



Zdroj:

Realitní kancelář PJ - REALITY, spol. s r.o.

Václavská 225/13, 60300 Brno

www.pjreality.cz

9) Byt 3+1

Nabídková cena: 5 590 000 Kč

Upravená nabídková cena: 78 732 Kč/m²

Lokalita: ulice Bezručova, Brno – Staré Brno

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 5. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 71 m²

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1, který se nachází v 5.NP zděného domu s výtahem. Byt prošel kompletní rekonstrukcí, dokončenou v roce 2020, nové rozvody vody, nová elektřina, vinylová podlaha, samostatné WC, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem. Ústřední topení – kondenzační plynový kotel, výměna oken před 5 lety. Podhledy se zabudovaným osvětlením po celém bytě, bez kuchyně, pouze s přípravou, s vývody vody, odpadu, elektřiny, kde se počítá s připojením indukční desky.



Zdroj:

Realitní kancelář Reality Vysočina s.r.o.

Beckovského 2045, 58001 Havlíčkův Brod

www.realityvysocina.com

10) Byt 3+1

Nabídková cena: 6 190 000 Kč

Upravená nabídková cena: 84 795 Kč/m²

Lokalita: ulice Výstavní, Brno – Staré Brno

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 4. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 73 m²

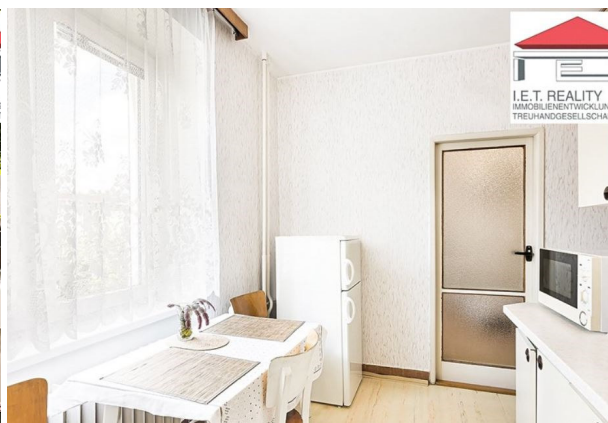
Balkón: Ano

Sklep: Ano

Výtah: Ano

Popis:

Byt o dispozici 3+1 ve 4.NP v rekonstruovaném cihlovém domě s výtahem. Součástí bytu je kuchyňská linka. K bytu náleží balkon a sklep v suterénu domu.

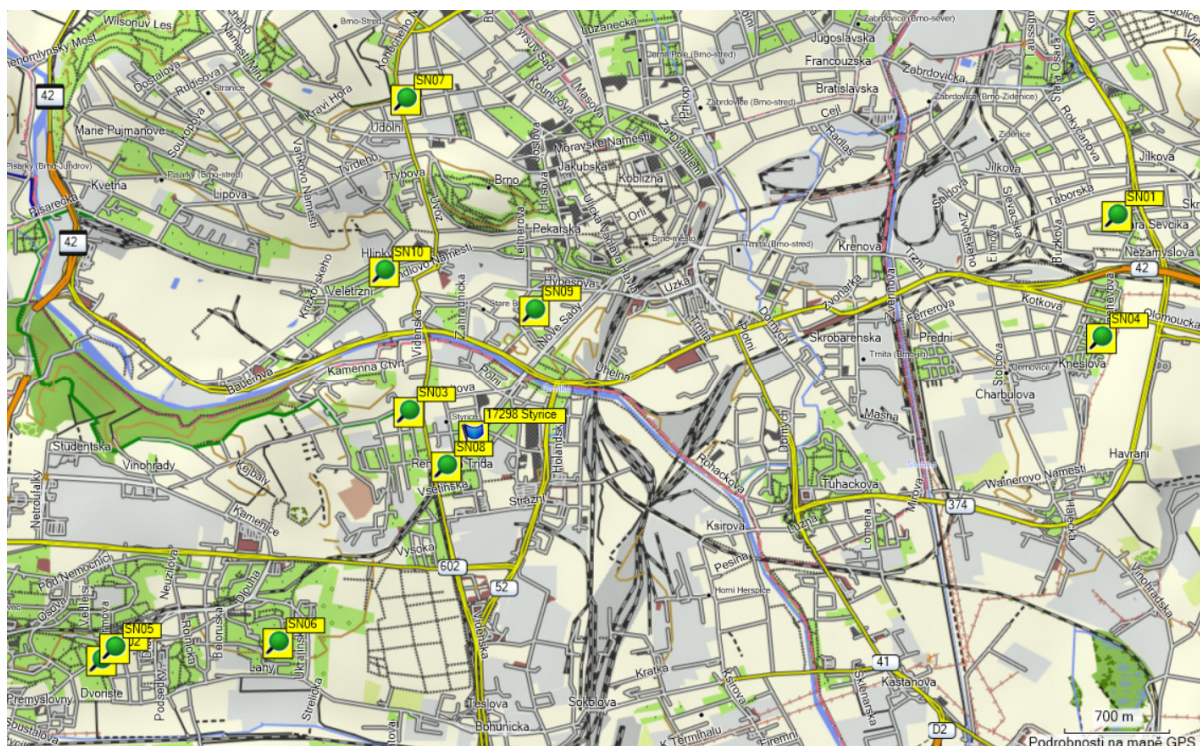


Zdroj:

Realitní kancelář I.E.T. Reality, s.r.o.

náměstí Svobody 87/18, 60200 Brno

www.iet-reality.cz

Lokalizace srovnávacích nemovitých věcí:

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti Io					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	ostatní	
SN 1	72,00	56 250	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	61 720
SN 2	77,00	58 701	0,95	1,10	1,00	0,90	1,00	55 209
SN 3	59,00	59 322	0,95	1,00	0,90	1,05	1,00	53 256
SN 4	64,00	60 156	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	57 006
SN 5	64,00	60 938	0,95	1,10	0,95	1,05	1,00	63 520
SN 6	72,00	62 361	0,95	1,10	1,00	0,90	1,00	58 651
SN 7	93,00	64 409	0,95	0,90	1,10	1,00	1,00	60 576
SN 8	75,00	66 533	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	60 046
SN 9	71,00	78 732	0,95	0,90	0,95	0,90	1,00	57 555
SN 10	73,00	84 795	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	72 499
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								60 004
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								5 345
Minimální hodnota								53 256
AP - SO								54 659
Aritmetický průměr [AP]								60 004
AP + SO								65 349
Maximální hodnota								72 499
Výměra:	76,60 m ²							4 596 300
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								4 596 300

3 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4215 existuje omezení vlastnického práva. Jedná se o věcné břemeno provozování, udržování a oprav horkovodní přípojky k obytným domům, zřízené ve prospěch Teplárny Brno, a. s.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

provozování, udržování a oprav horkovodní přípojky k obytným domům (pouze k podílu na pozemku)

smlouva ze dne 27.4.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 7.7.1998

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,

RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Jednotka: 44/5

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4919/1998.

POLVZ:287/1998

Z-3000287/1998-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.): §16b odst. 5) zákona: Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota věcného břemene činí: **- 10 000,- Kč**

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: 4215

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B *Nemovitosti*

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
44/5	byt		byt.z.	7260/220433
Vymezeno v:				
Budova	Štýřice, č.p. 44, 765, 766, byt.dům, LV 2893			
	na parcele			568/1, LV 2893
Parcela	568/1	zastavěná plocha a nádvoří		1364m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene, indikujeme ke dni ocenění na:

4 596 300,- Kč

Ztrátovou hodnotu věcného břemene:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
provozování, udržování a oprav horkovodní přípojky k obytným domům (pouze k podílu na pozemku)
smlouva ze dne 27.4.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 7.7.1998
Oprávnění pro
Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: 46347534
Povinnost k
Jednotka: 44/5
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4919/1998.
POLVZ:287/1998
Z-3000287/1998-702
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

indikujeme ke dni ocenění na:

- 10 000,- Kč

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice List vlastnictví: 4215

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
44/5	byt		byt.z.	7260/220433
Vymezeno v:				
Budova	Štýřice, č.p. 44, 765, 766, byt.dům, LV 2893			
	na parcele 568/1, LV 2893			
Parcela	568/1	zastavěná plocha a nádvoří		1364m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

4 586 300,- Kč

sloly: Čtyřimilionypětsetosmdesátšesttisíctřista korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6042 – 214 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 10.06.2020

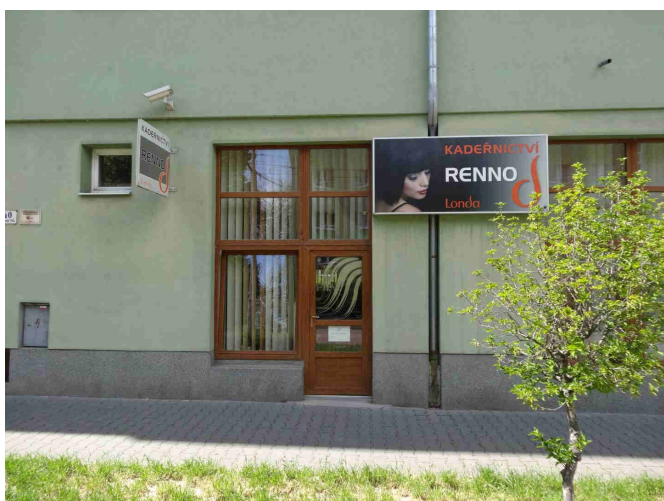
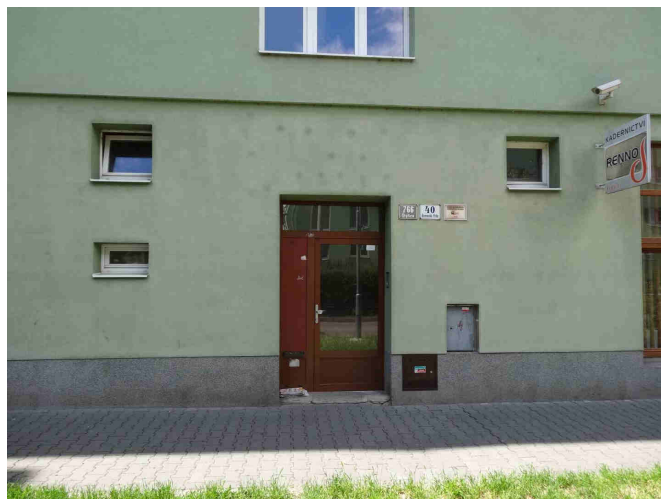
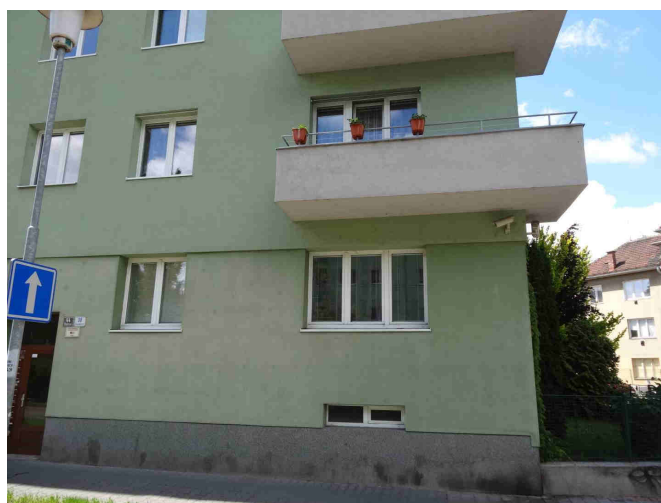
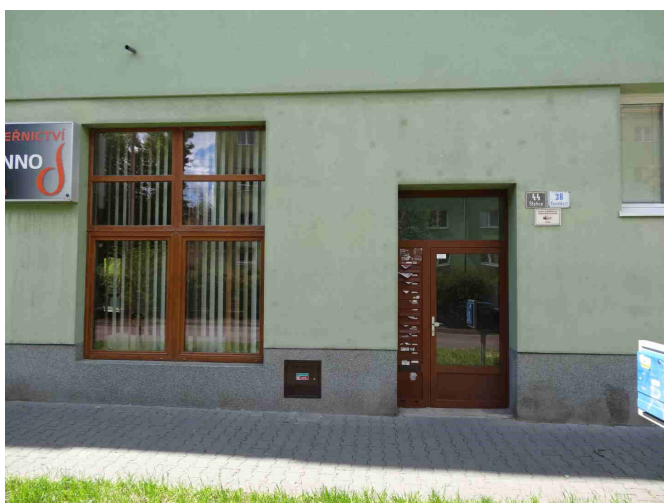
Podpis za znalecký ústav:

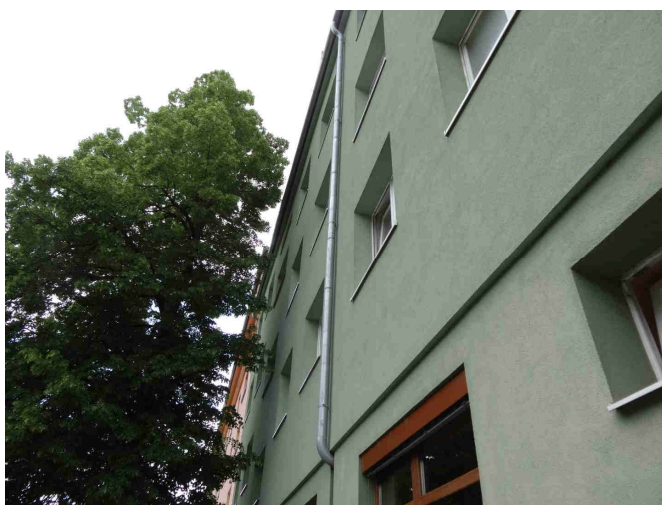
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

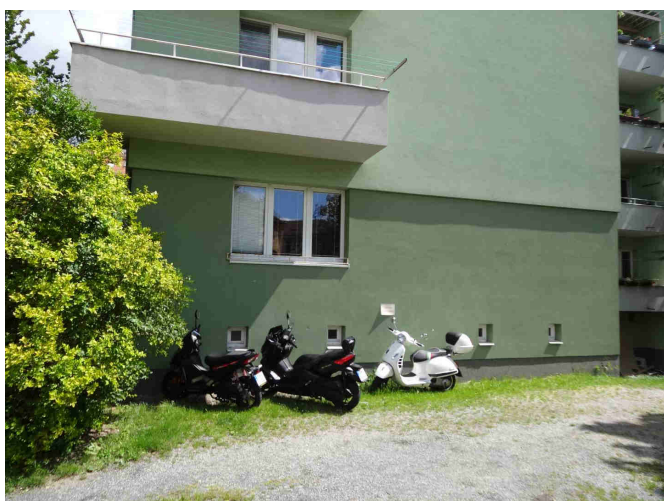
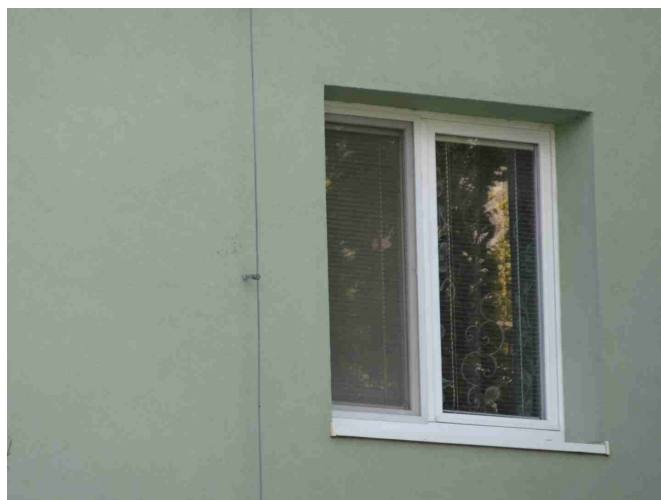
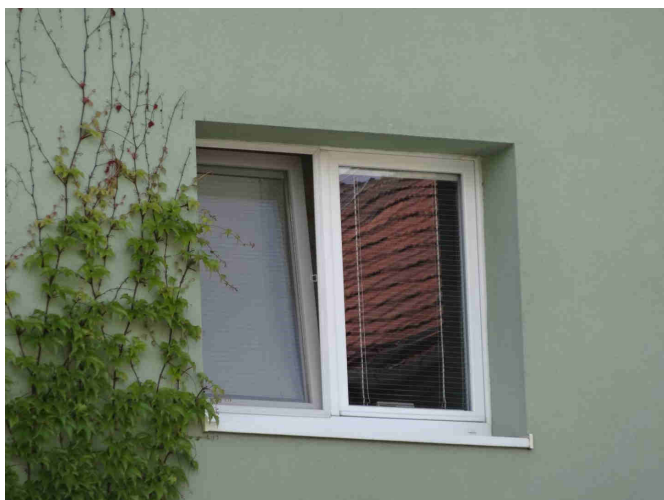
E PŘÍLOHY

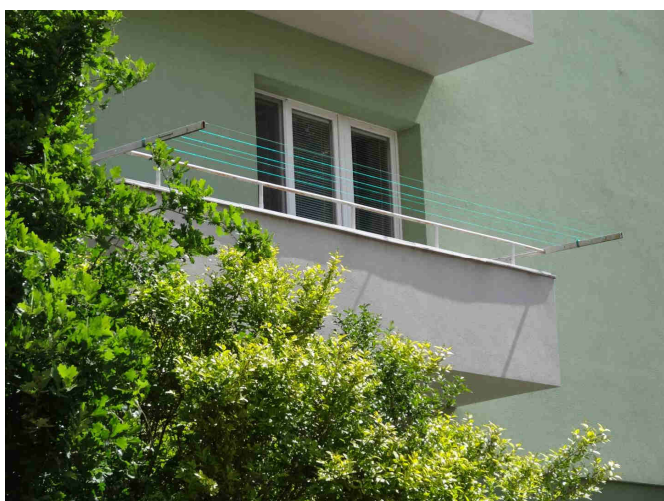
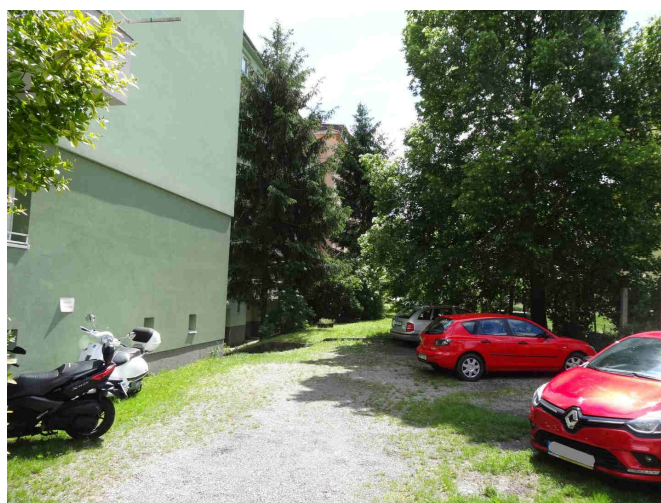
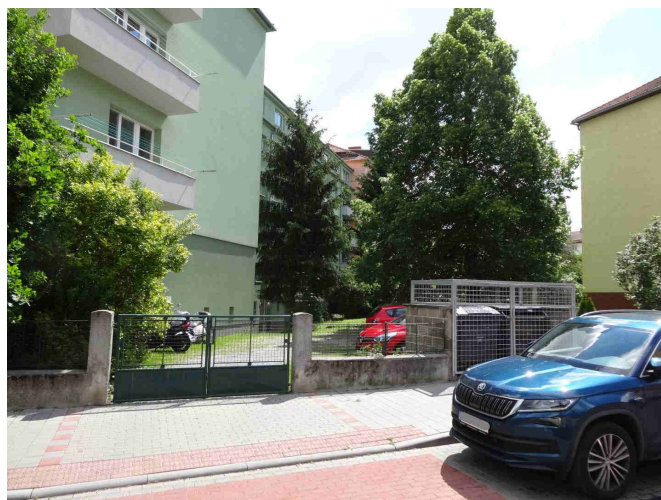
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Poštovní doručka

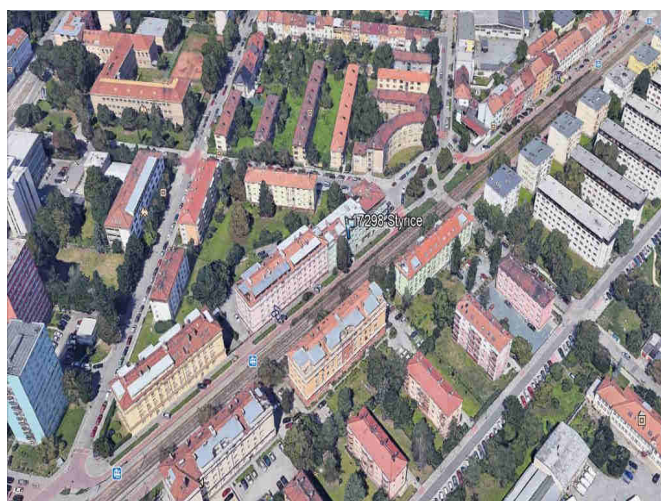
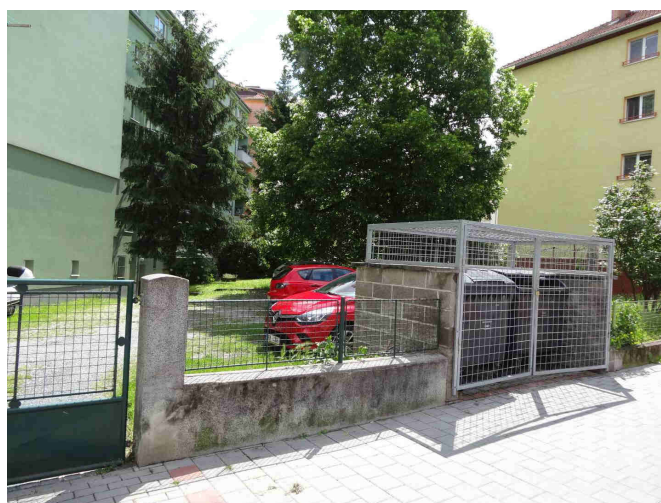


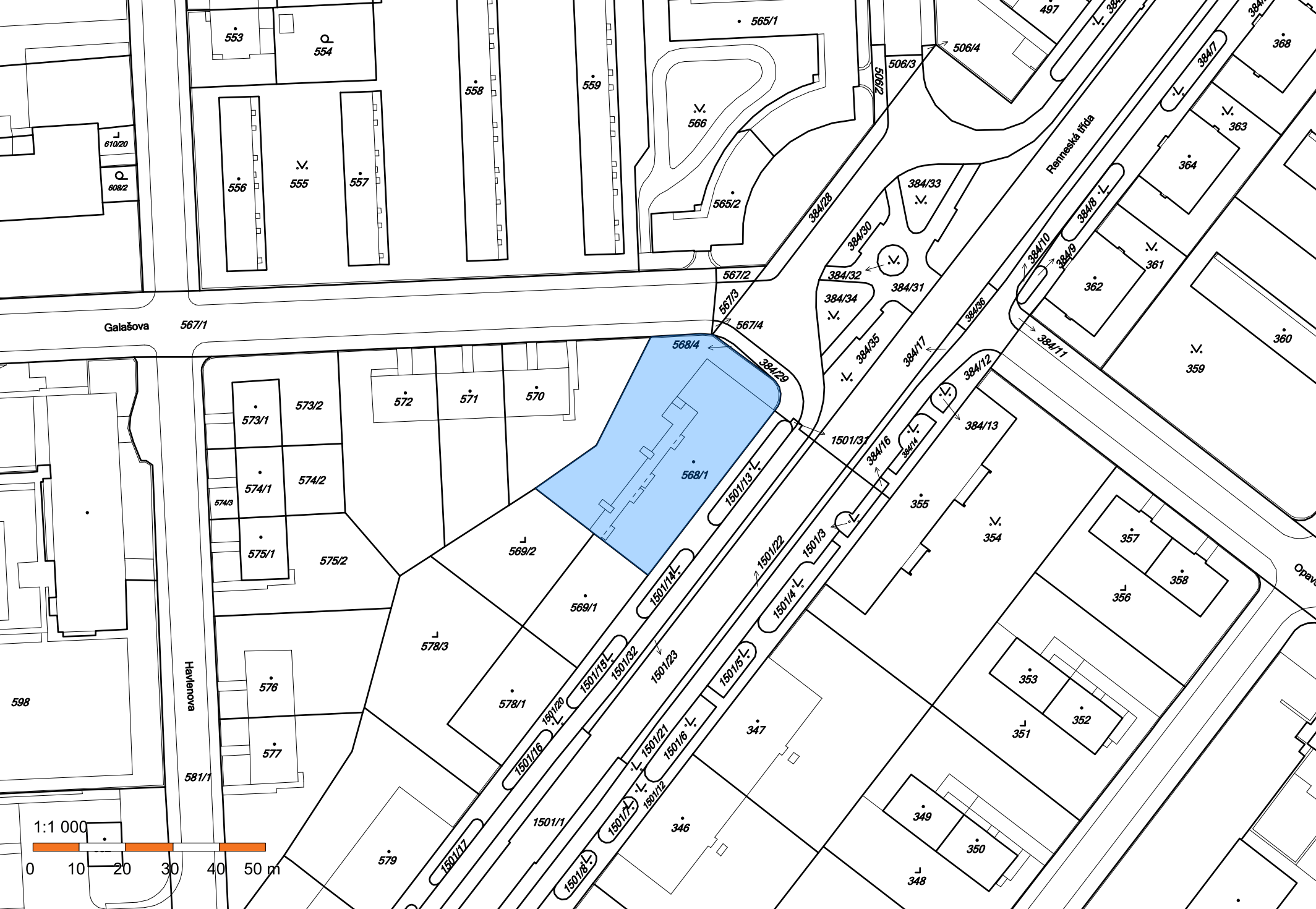












Zásilka
uložena dne

UHLÍK ŠTĚPÁN

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Doslat: ODHADCI A ZNALCI
P.O.BOX 58
66902 ZNOJMO

Martin Vašata

Adresát:



RR 25918845 2 1F

Pitašová Silvie
Renneská třída 44/38
639 00 Brno

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

22-04-2007

podpis

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **129531536-28595-200612165744**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **31** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Hana Častulíková

Vystavil:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 12.06.2020



129531536-28595-200612165744

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek

(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.