

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6823-44/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.1279/19 zapsané na LV 3520 v k.ú.Černovice

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6823

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>12 500 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 23

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 11.4.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 16.4.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení bytovou jednotku zapsanou na LV 3520 v k.ú.Černovice jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.1279/19 jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 3520

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Černovice  
Adresa nemovité věci: Řehořova 1279, 602 00 Brno

### Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Balcar, Bezručova 67/4, 602 00 Brno, LV: 3987, podíl 1 / 1

viz. příloha

### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

### Místopis

Krajské město Brno v Jihomoravském kraji . Ve městě městská hromadná doprava, zastávka vlaků, autobusů a kompletní občanská vybavenost. V místě slepé ulice Řehořové je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova č. p. 1279 se nachází po levé straně této ulice jako samostatně stojící v sousedství stávající zahrádkářské kolonie - viz. situace v příloze.

Okolí tvoří převážně bytové domy. Oceňovaný bytový dům pravděpodobně z roku 2013 postavený jako novostavba.

Mírně atypický standartní zděný bytový dům bez podsklepení. V I.NP garážová stání ( NBJ č.1279/100) , společné prostory a sklepy k jednotlivým bytům, ve II. až V. NP jednotlivé byty vždy 21 BJ ve vchodě, ve dvou vchodech potom celkem 42 BJ. ( č.1279/1-42). Oceňovaná BJ č.1279/19 se nachází v V. NP

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky

554/3

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

## **Celkový popis nemovité věci**

### **technický stav:**

Zděný bytový dům na betonových základech, stropy s rovným omítaným pohledem betonové monolitické stejně jako schodiště, plochá střecha zateplená a foliová izolace, klempířské konstrukce z TiZn plechu, vnitřní štukové omítky, venkovní zateplená fasáda, plastová okna a Ditherm, dřevěné vnitřní dveře do obložkových zárubní. Betonové podlahy a kombinace potěrů ( v I.NP), keramické dlažby a plovoucích podlah (II.-V.NP). Mírně nadstandartní keramické obklady v kuchyni a na sociálním zařízení.

Standartní rozvody ZTI a elektroinstalace. Ústřední vytápění kotlem na plyn, rozvody v v Cu trubkách a otopné panely. V koupelně a na WC nadstandartní zařizovací předměty - vany, umyvadlo popř. sprchový kout.

## **Rizika**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- |    |  |
|----|--|
| NE | Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí               |
| NE | Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   |
| NE | Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací      |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- |     |   |
|-----|---|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavovém území                           |
| NE  | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
|-----|----------------|
- Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 20 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1691/134	854	20 000,00	11 230 / 291 960	656 968
orná půda	1691/133	587	20 000,00	11 230 / 291 960	451 569
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 441</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 108 537</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Bytová jednotka č.1279/19

Věcná hodnota dle THU

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	112,30 m <sup>2</sup>	1,00	112,30 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>112,30 m<sup>2</sup></b>		<b>112,30 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	112,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	70 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 861 000
Stáří	roků	11

Další životnost	roků	
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 074 900

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Bytová jednotka č.1279/19

#### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Lokalita:</b>	Řehořova
<b>Popis:</b>	zděný bytový dům
<b>Dispozice:</b>	4+1
<b>Typ stavby:</b>	zděný bytový dům
<b>Podlaží:</b>	V.NP
<b>Užitná plocha:</b>	112,30 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ Staré Brno</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+kk 99 m2 Vodní, Brno - Staré Brno 8 777 000 Kč k prodeji slunný vzdušný byt 3+kk s lodžií na Starém Brně pod Petrovem. Nachází se v posledním - osmém patře bytového domu na ulici Vodní, z ložnice výhled na katedrálu Petrov a hrad Špilberk. Z obývacího pokoje panoramatický výhled na Brno směrem k jihu. Vybavení bytu: v ložnici vestavěná velká šatní skříň, masivní kuchyňská linka s myčkou, lednicí, troubou, varnou deskou a digestoří. V prostorné koupelně je velká vana i sprchový kout. Toaleta je oddělená. Bez sklepní koje. K bytu je možné dokoupit garážové stání v podzemních garážích jako id. 1/49 na jednotce garáž za 750 000,-kč			
<b>Užitná plocha:</b>	99,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,10	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
8 777 000	99,00	88 657	1,26	<b>111 708</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Staré Brno</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+1 99 m2 Úvoz, Brno - Staré Brno 8 200 000 Kč k prodeji cihlový byt 3+1 v osobním vlastnictví o velikosti 99 ,22m2. Byt je umístěn ve třetím patře ( v domě je k dispozici osobní výtah) v bezprostřední blízkosti centra Brna. Vytápění bytu je ústřední s vlastním plynovým kotlem. K bytu náleží sklep velikosti 7,50 m2 umístěný v suterénu domu. Stav bytu bez závad - před rekonstrukcí			



<b>Užitná plocha:</b>	99,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,95			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,10			
K4 Provedení a vybavení	1,10			
K5 Celkový stav	1,10			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 200 000	99,00	82 828	1,26	<b>104 363</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Staré Brno</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+1 78 m2 Hlinky, Brno - Staré Brno 7 490 000 Kč byt ve Starém Brně na adrese Hlinky 19a. Dispozičně je řešen jako 2+1 o výměře 78 m2 + balkón 2 m2 a sklep. Nachází se ve 2/5 nadzemním patře cihlového domu z roku 1928. - Byt je ve velice dobrém stavu a nemusíte řešit složité rekonstrukce.- Má vlastní kotel, kterým si sami regulujete svou spotřebu.			
<b>Užitná plocha:</b>	78,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,95			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,10			
K4 Provedení a vybavení	1,05			
K5 Celkový stav	1,05			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 490 000	78,00	96 026	1,15	<b>110 430</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Staré Brno</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+1 50 m2 Hlinky, Brno - Staré Brno 6 150 900 Kč k prodeji byt o velikosti 2 + 1, nacházející se na adrese Ulice Hlinky, v části obce Staré Brno. stavu. Byt je v osobním vlastnictví a nachází se v prvním podlaží pětipodlažního domu. Celková podlahová plocha bytu činí 50m2. Byt prošel v letošním roce rekonstrukcí, byly provedeny nové rozvody vody, topení a elektro, jsou zde nové žaluzie i dveře. Okna jsou plastová, vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem.			
<b>Užitná plocha:</b>	50,00 m <sup>2</sup>			

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,10	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 150 900	50,00	123 018	1,05	129 169



<b>Název:</b>	<b>BJ Černovice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+1 75 m <sup>2</sup> Turgeněvova, Brno - Černovice 7 125 000 Kč Prodej prostorného a světlého bytu o dispozici 3+1 s užitnou plochou 75 m <sup>2</sup> ve vyhledávané, klidné části Brno - Černovice. Byt se nachází na 7. podlaží devítipodlažního panelového domu po revitalizaci.			
<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 125 000	75,00	95 000	1,14	108 300



<b>Název:</b>	<b>BJ Černovice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 4+kk 102 m <sup>2</sup> Brno - Brno-Černovice, okres Brno-město 8 900 000 Kč Nový byt 4kk(3kk), úsporný dům, 102m <sup>2</sup> , možno čerpat hypotéku 2% Prodej nového bytu 4kk(3kk) v komplexně nízkovýdajově (pro nízké výdaje na bydlení) řešeném bytovém domě Brno Černovice, podlahová plocha 102m <sup>2</sup> . Byt se nachází ve 3. patře ze 4. Malou část podlahové plochy tvoří galerie, která je nad hlavní obytnou částí. V bytě jsou dvě malé koupelny. Byty jsou v malém cihlovém bytovém domě v klidné čtvrti Brno Černovice, okna do zahrad. V okolí rodinné a malé bytové domy			
<b>Užitná plocha:</b>	102,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]



8 900 000	[m <sup>2</sup> ] 102,00	Kč/m <sup>2</sup> 87 255	<b>K<sub>C</sub></b> 1,14	[Kč/m <sup>2</sup> ] <b>99 471</b>
-----------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	---------------------------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	99 471 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	110 574 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	129 169 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>110 574 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	112,30 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>12 417 460 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

### Bytová jednotka 1279/19

nabídka RK:

Obvyklé nájemné za podobně velké BJ: kolem 25 000,- Kč měsíčně

### Analýza tržního nájemného

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory		112	2 679	25 000	300 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>300 000</b>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	112
Reprodukční cena	RC	Kč	7 861 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 679
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	285 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	3 144
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	78 610
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	82 754
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	202 246

Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 370 767</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>12 417 460 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>3 370 767 Kč</b>
<b>Věčná hodnota</b>	<b>8 183 437 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 108 537 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>12 500 000 Kč</b>
slovy: Dvanáctmilionůpětsettisíc Kč	

#### Silné stránky

- nejsou

#### Slabé stránky

- nejsou

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotku zapsanou na LV 3520 v k.ú.Černovice jako podklad pro dražbu.

Obvyklou cenu odhaduji na 12 500 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**12 500 000 Kč**

slovy: Dvanáctmilionůpětsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 12 500 000,- Kč.

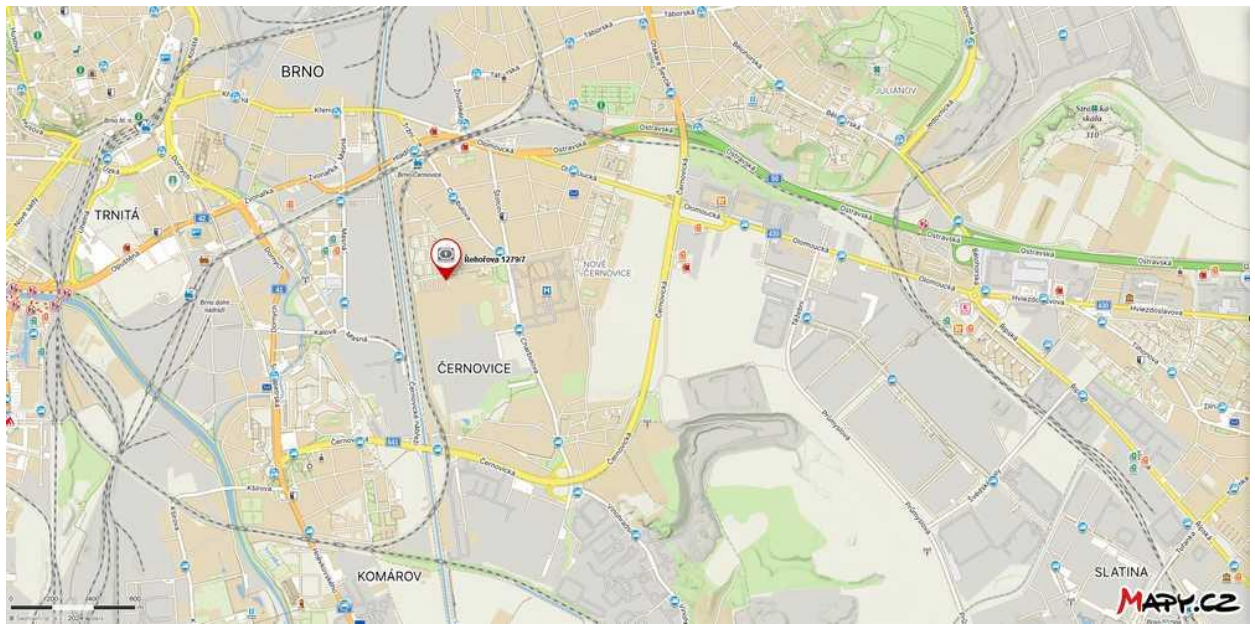
## SEZNAM PŘÍLOH

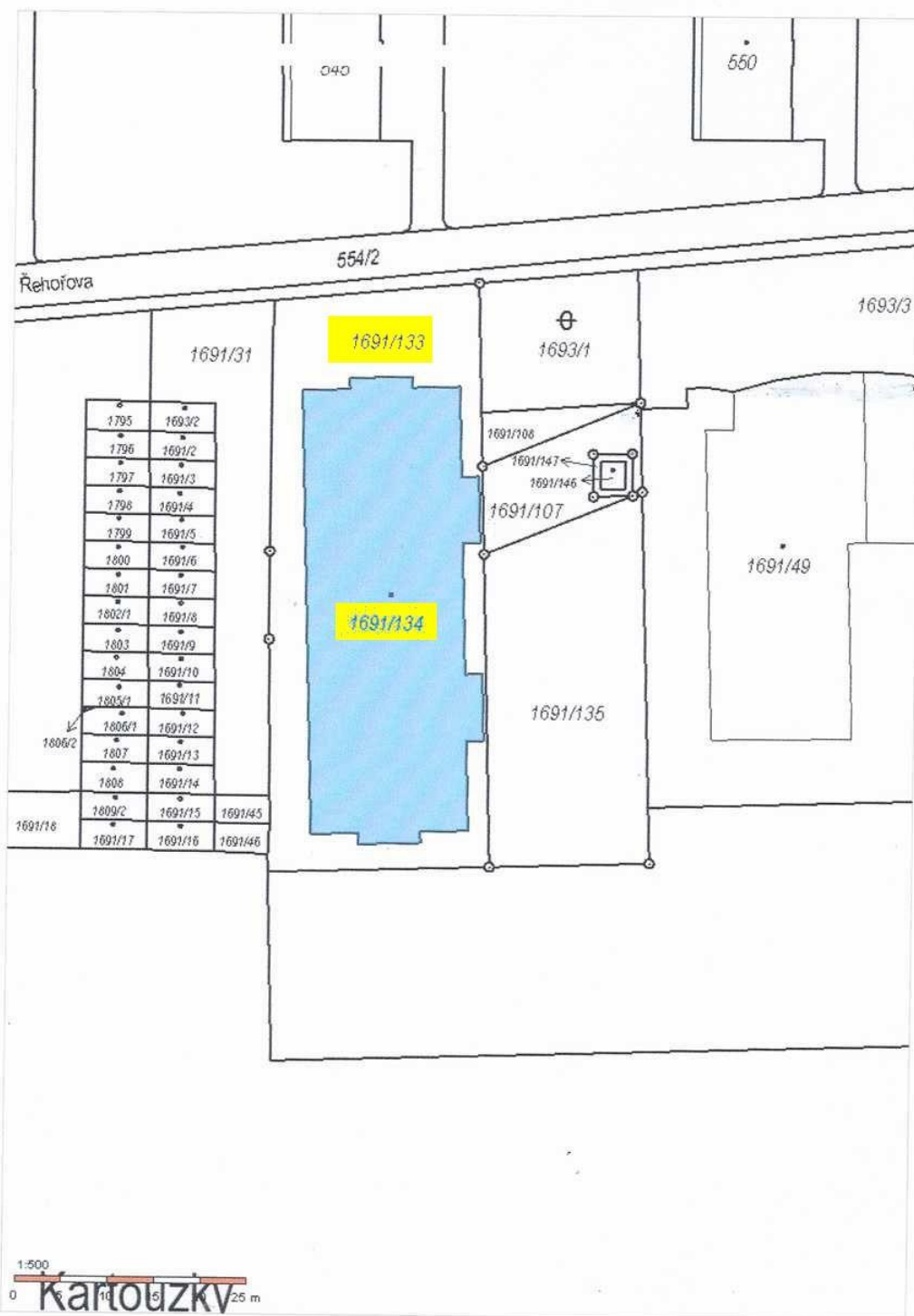
	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
situování nemovitosti	2
snímek z PM	1
výpis z LV	4











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2024 12:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

at.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 3520

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Balcar Lukáš, Bezručova 67/4, Staré Brno, 60200 Brno	800916/3987	

Nemovitosti

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1279/19	byt		byt.z.	11230/291960
Vymezeno v:				
Budova	Černovice, č.p. 1279, byt.dům, LV 3417 na parcele 1691/134, LV 3417			
Parcela	1691/133	orná půda		587m2
	1691/134	zastavěná plocha a nádvoří		854m2

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

ve výši 5.469.354,- Kč, budoucí pohledávky do výše 5.999.222,- Kč vzniklé do 15.5.2043, budoucí pohledávky do výše 603.270,- Kč vzniklé do 15.5.2043 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 1279/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2013.

V-18004/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

ve výši 21.650.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 43.300.000,- Kč vzniklé do 31.12.2028, budoucí pohledávky do výše 43.300.000,- Kč vzniklé do 31.12.2028 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Jednotka: 1279/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 09:44:39. Zápis proveden dne 25.05.2022; uloženo na prac. Brno-město

V-8934/2022-702

Pořadí k 29.04.2022 09:44

Související zápisy

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

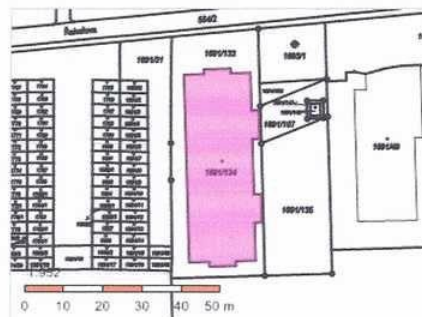






## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1279
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Černovice [411752]
Katastrální území:	Černovice [611263]
Číslo LV:	3417
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1691/134
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[1279/1](#), [1279/2](#), [1279/3](#), [1279/4](#), [1279/5](#), [1279/6](#), [1279/7](#), [1279/8](#), [1279/9](#), [1279/10](#), [1279/11](#), [1279/12](#), [1279/13](#), [1279/14](#), [1279/15](#), [1279/16](#), [1279/17](#), [1279/18](#), [1279/19](#), [1279/20](#), [1279/21](#), [1279/22](#), [1279/23](#), [1279/24](#), [1279/25](#), [1279/26](#), [1279/27](#), [1279/28](#), [1279/29](#), [1279/30](#), [1279/31](#), [1279/32](#), [1279/33](#), [1279/34](#), [1279/35](#), [1279/36](#), [1279/37](#), [1279/38](#), [1279/39](#), [1279/40](#), [1279/41](#), [1279/42](#), [1279/100](#)

[Informace z RÚIAN](#)

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.04.2024 15:00.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6823.

## **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 jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6823-44/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 16.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.