

Znalecký posudek č. 081010/2024

O ceně obvyklé pozemku p.č. 685, jehož součástí je bytový dům
čp. 171, při ulici Kamenná or.č. 2, v k.ú. Štýřice, obec Brno,
okres Brno-město



Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Bronislav Žáček
znalec
Hořická 54, 678 01 Blansko
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti

Datum zpracování:

1.11.2024

Znalecký posudek č. 081010/2024

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 685, jehož součástí je bytový dům
čp. 171, při ulici Kamenná or.č. 2, v k.ú. Štýřice, obec Brno,
okres Brno-město**

Objednatel:	Statutární město Brno Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno Objednávka č. 9632400118
Účel znaleckého posudku:	znalecký posudek o ceně obvyklé – podklad pro prodej v elektronické dražbě
Oceňovací předpis:	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
Zpracovatel znaleckého posudku:	Ing. Bronislav Žáček znalec Hořická 54, 678 01 Blansko Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti e-mail: brozacek21@seznam.cz
Číslo vyhotovení:	1/2 , 2/2
Datum zpracování:	1.11.2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky ze dne 2.10.2024, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č.685, jehož součástí je bytový dům čp. 171, or.č. Kamenná 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro prodej v elektronické dražbě. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověření.
- znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem, dále byly použity podklady zajištěné zpracovatelem, veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632400118, ze dne 2.10.2024
- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 20.6.2024, pro k.ú. Štýřice
- Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do katastru nemovitostí
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného územního plánu města Brna
- Mapa záplavových území – elektronický povodňový portál
- Vyjádření TSB k prodeji pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice, ul. Kamenná 2, ze dne 26.6.2024
- Vyjádření BVK a.s. k prodeji pozemku p.č. 685, v k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba čp. 171, ze dne 1.7.2024
- Vyjádření Tepláren Brno a.s. ze dne 26.6.2024 k prodeji pozemku p.č. 685 k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba čp. 171 (objekt Kamenná 2)
- Nájemní smlouva na pronájem štitové zdi objektu Kamenná 2, mezi Statutárním městem Brnem, městská část Brno – střed a firmou Sorriso Dental, s.r.o., Brno, ze dne 4.9.2017.
- Protokol o předání a převzetí nemovitostí v Brně, ul. Kamenná 2, předávající městská část Brno – střed, přebírající Statutární město Brno, z 05/2024
- Zpráva o revizi systému ochrany před bleskem, z 20.10.2020
- Zpráva o revizi elektrické instalace z 26.11.2019
- Projektová dokumentace na opravu plynovodu v bytovém domě Kamenná 2, z 12/2010
- Zpráva o výsledcích stavebně technického průzkumu z října 2020, zpracovaná firmou LAPLAN, Cejl 38, Brno, jde o podklad dodaný objednatelem
- Výkresy půdorysů jednotlivých podlaží, řezy a pohledy ze zpracované pasportizace objektu (zhotovitel Atelier, Svatopluka Čecha 35, Brno, z 11/2018)
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 9.10.2024, byla pořízena fotodokumentace

- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období posledních 12 měsíců v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky č. 9632400118 u 2.10.2024 Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je předmětem ocenění pozemek p.č. 685 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 300 m², jehož součástí je bytový dům čp. 171, Kamenná or.č. 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město. Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro prodej v elektronické dražbě.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, prac. Brno-město, pro k.ú. Štýřice. V části „B“ LV je uveden „způsob ochrany“ – *ochr.pásmo nem.kult.pam, pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.* . V části „C“ předloženého LV nejsou uvedena žádná věcná břemena.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku zajistil znalec z veřejně dostupných zdrojů.

Dle vyjádření společnosti Technické sítě Brno ze dne 26.6.2024, je pozemek p.č. 685 dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO – rozpínací skříň, kabely (viz příloha č. 5).

Dle vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací a.s. ze dne 1.7.2024 je pozemek p.č. 685 dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05973/172 (viz příloha č. 4)

Dle sdělení Tepláren Brno a.s. ze dne 26.6.2024 není pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba čp. 171, or.č. Kamenná 2, dotčen zařízení ve vlastnictví ani ve správě Teplárny Brno a.s. a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení TB (viz příloha č. 6).

Objednatel znaleckého posudku předložil Smlouvu o nájmu plochy k umístění reklamního zařízení, uzavřenou mezi Statutárním městem, městská část Brno – střed jako pronajímatelem a firmou Sorriso Dental s.r.o., Brno, jako nájemcem. Předmětem nájmu je štítová plocha objektu Kamenná 2, pronajatá za účelem umístění osvětleného reklamního zařízení typu vinylová plachta s reklamním potiskem nebo typu reklamní prizma, přičemž je ve smlouvě uvedeno nájemné ve výši 30.008,- Kč/rok bez DPH (informace z doby uzavření smlouvy, tj. září 2017, informace o aktuálním nájemném se zohledněním inflační doložky nebyly objednatelem předloženy). Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s výpovědní dobou 6 měsíců, přičemž jedním z důvodů výpovědi na straně pronajímatele je „zánik práva správy pronajímatele k objektu, v němž se nachází pronajatá plocha...“, v tomto případě s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Dle informace objednatele byla oceňovaná nemovitost odsvěřena městské části Brno – střed, a to v květnu t.r..

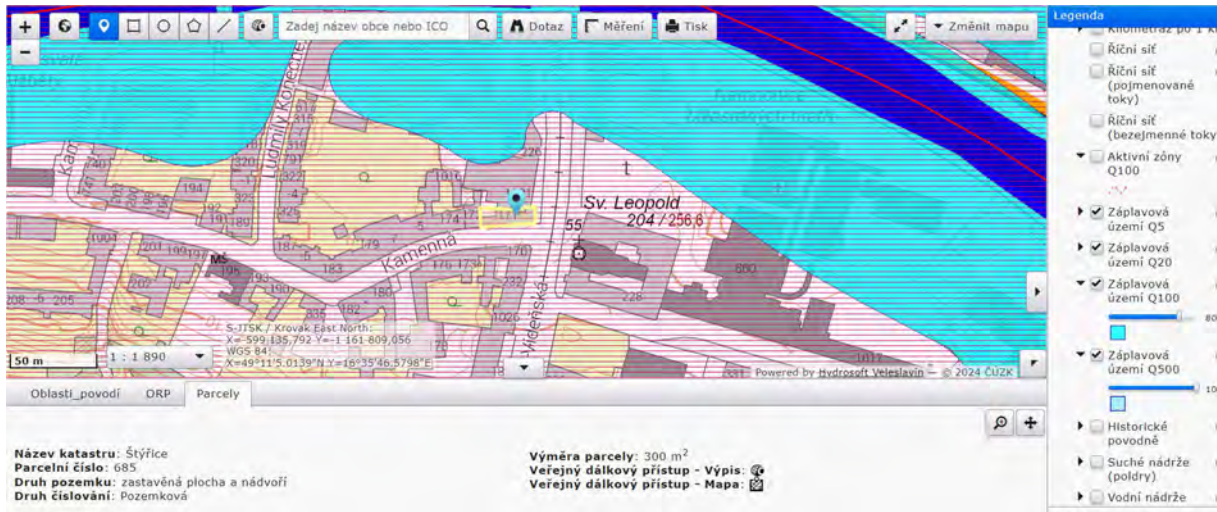
Objednatelem byla předložena „zpráva o revizi systému ochrany před bleskem“ z 10/2020 se závěrem, že hromosvodní soustava vyhovuje. Dále byla objednatelem předložena „zpráva o revizi elektrické instalace“ z 11/2019 se závěrem, že „revidované el. zařízení v rozsahu revize není na základě prohlídky a provedených zkoušek, kontrol a měření schopno bezpečného a spolehlivého provozu“.

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

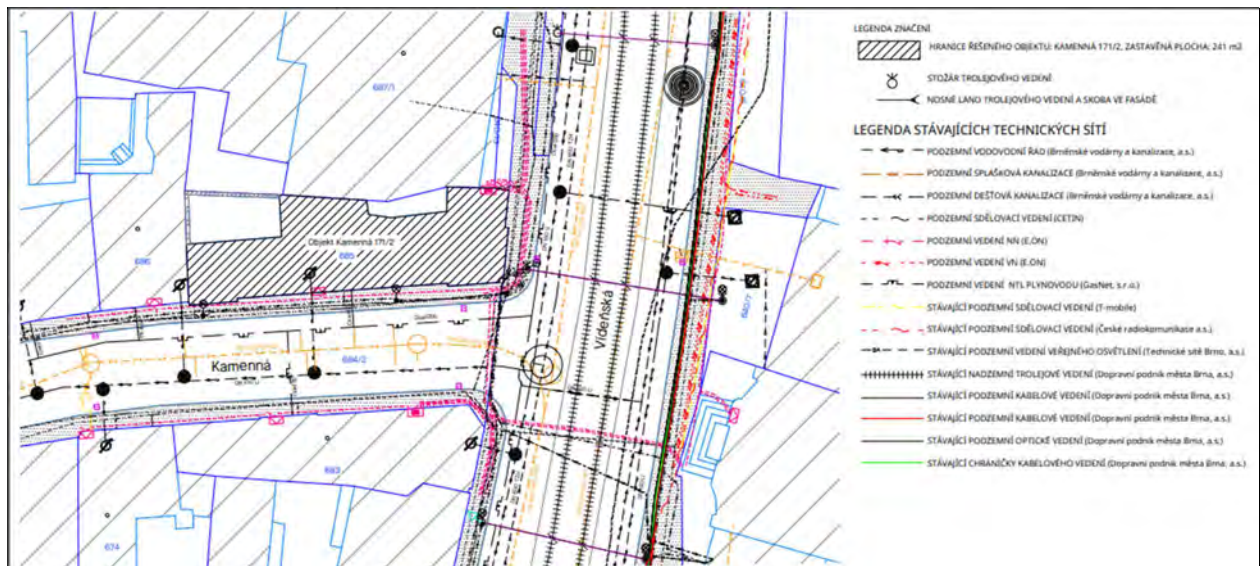
Lokalita, ve které se oceňovaná nemovitá věc nalézá, je v širším centru města Brna, a to s dobrými dojezdovými a docházkovými vzdálenostmi do centra. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice, při ulicích Kamenná a Vídeňská, jehož součástí je bytový dům v nárožní pozici obou jmenovaných ulic, s adresou Kamenná čp. 171, or.č. 2.

Ulice Kamenná je přístupovou komunikací do tzv. Kamenné kolonie, ulice Vídeňská je frekventovanou tepnou s tramvajovým i automobilovým provozem a se značným pohybem pěších. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové objekty s obchody a provozovny po obou stranách ulice Vídeňské, v okolí je významná Nemocnice u Milosrdných bratří, s lékárnou na ulici Vídeňské, dále hotely, restaurace, v blízkosti přes řeku Svatku taktéž vysoké školy a i jiná městská vybavenost. Území má rozvojový potenciál s řadou nových stavebních realizací v blízkém okolí.

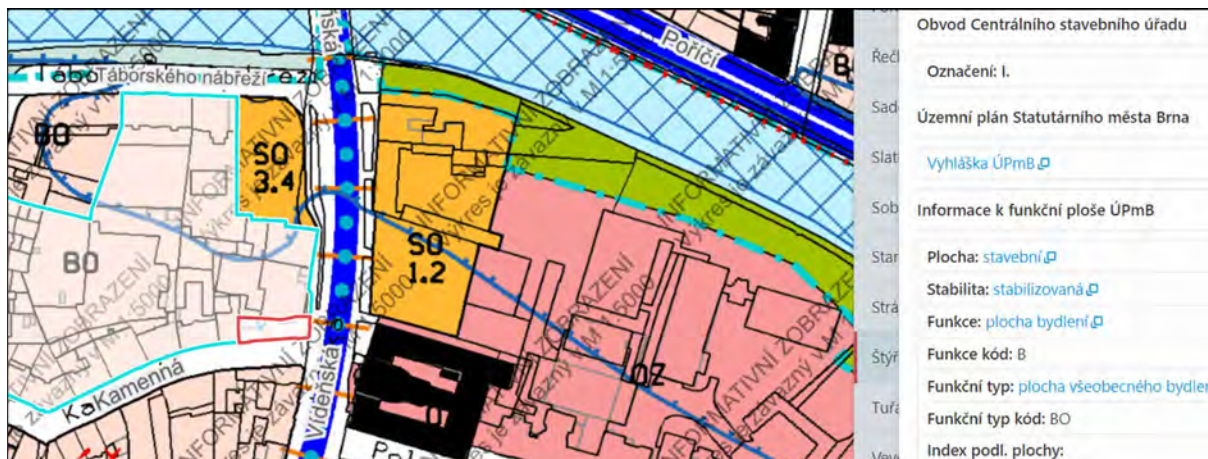
Dle dostupných map povodňového informačního systému se oceňovaná nemovitá věc nenalézá v záplavovém území.



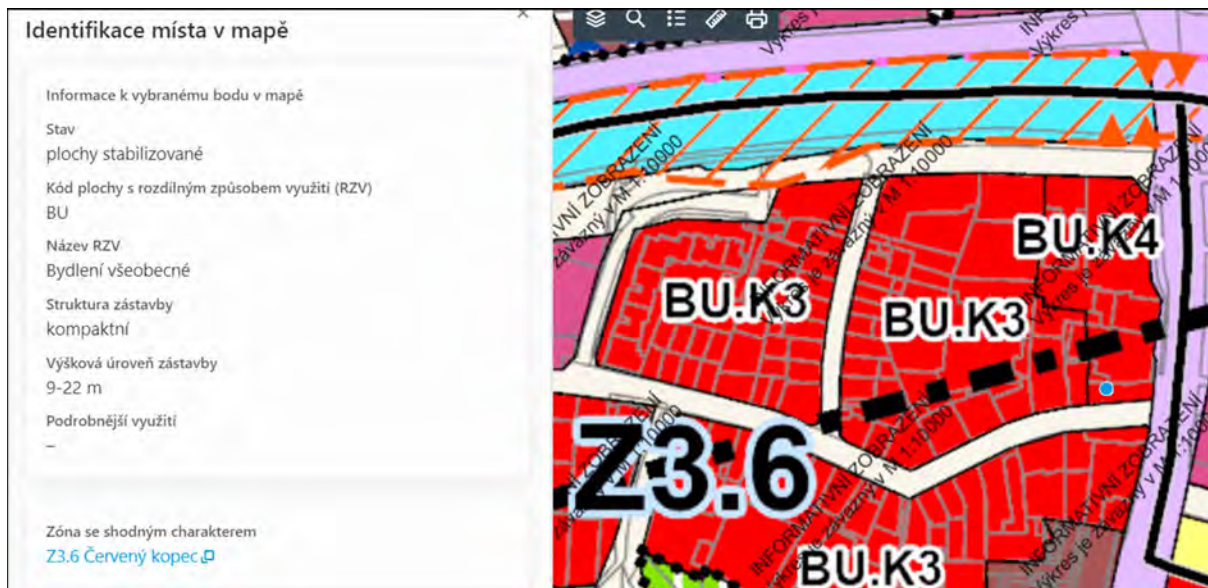
Pozemek je dle předaných podkladů napojen na inženýrské sítě.



Dle aktuálně platného ÚPmB je oceňovaný pozemek v plochách stavební, stabilizovaná plocha bydlení, funkční typ plocha všeobecného bydlení.



Dle připravovaného územního plánu města Brna je oceňovaný pozemek v plochách stabilizovaných, bydlení všeobecné.



Pozemek je v nárožní pozici uvedených ulic, má obdélníkový tvar, přičemž delší stranou přiléhá k ulici Kamenná, a to při její severní frontě. Zástavba pozemku je dána půdorysně jeho tvarem a vyplňuje převážnou výměru tohoto pozemku s výjimkou malého dvora a úzkého světlíku. Součástí pozemku je třípodlažní bytový dům, přičemž 1. PP tvoří zčásti sklepy a bývalá prádelna, dále se v 1.PP nalézají nebytové prostory se vstupy z ulic Kamenná i Vídeňská. Vstup do domu a centrální schodiště je z ulice Kamenná. Další dvě podlaží jsou bytová, vždy dva byty na podlaží (dispozice viz příloha č.7), půdní prostor přístupný schodištěm je volný. Střešní konstrukce je sedlová s nárožní valbou, krytá taškovou krytinou. Usuzuji, že dům je dle svého stavebně technického provedení postaven na přelomu 19. a 20. století, a to se stavebními úpravami v průběhu doby – venkovní omítka, částečná výměna oken, rekonstrukce plynu, výměna střešní krytiny.

Pokud jde o stavebně technický stav domu, ten byl z menší části zlepšován průběžnými opravami a částečnými výměnami prvků krátkodobé životnosti, avšak celkově ho lze považovat za zhoršený, přičemž větší část prvků krátkodobé životnosti je dožilá, příp. zastaralá, zdivo zejména v 1.PP zavlhá a aktuálně je dům volný, bez nájemních vztahů k bytům i nebytovým prostorům.

Obestavěný prostor domu zaokrouhleně 4.220 m³.

Dispozice jednotlivých podlaží je patrná z přílohy - výkresy půdorysů jednotlivých podlaží s legendami místností pochází z podkladů objednatele.

Poznámka ke stavebně technickému stavu:

V archívu znalce se nalézá „zpráva o výsledcích stavebně technického průzkumu“ z 10/2020, poskytnutá objednatelem znaleckého posudku, v této zprávě je detailně vyhodnocen stavebně technický stav objektu a dále i některé možné varianty jeho budoucího využití v návaznosti na územní plán města Brna, okolí objektu a další omezující vlivy, a to k datu zpracování této zprávy.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy převážně bez funkčních izolací, stopy po zavlhání
2. Svislé konstrukce	Zděné
3. Stropy	Nad 1. PP nespalné, klenbové, v dalších podlažích dřevěné, s vodorovnými podhledy, provedené sondy
4. Krov, střecha	Sedlová, zvalbené nároží, konstrukce krovu dřevěná
5. Krytiny střech	Tašková
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	Převážně vápenné a vápenocementové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	Ano - zejména v soc. zařízeních

10. Schody	Převážně teracové stupně
11. Dveře	Dřevěné, převážně náplňové, dále hladké
12. Vrata	Nejsou
13. Okna	V bytech plastová, v přízemí částečně dvojitá, prosklené výplně
14. Povrchy podlah	Převážně prkenné, dále PVC, dlažby, vlysy, mazaniny
15. Vytápění	Nyní bez vytápění, původní lokální
16. Elektroinstalace	Elektro ve spol.prostorách funkční, ostatní odpojeno
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	Voda zavedena
19. Vnitřní kanalizace	Veř. kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Ano, plyn odpojen
21. Ohřev teplé vody	Není
22. Vybavení kuchyní	není
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vany, umyvadla
24. Výtahy	Ne
25. Ostatní	Mříže na oknech

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření oceňované nemovité věci za účasti zástupců objednatele byla provedena fotodokumentace.

Výhody

- Poloha pozemku v atraktivní zóně v blízkosti centra města
- Objekt má rozvojové možnosti

Nevýhody



- Velmi problematická až nulová možnost parkování v okolí
- Úzký a protáhlý půdorys se zastaralou dispozicí domu kopírující tvar pozemku

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období posledních 12 měsíců. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny, odlišnosti vzorků od objektu oceňovaného jsou promítnuty v adjustaci vzorků.

Odhad porovnávací hodnoty pozemku p.č. 685, jehož součástí je bytový dům čp. 171, Kamenná or.č. 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v posledním období, v městě Brně

		Prodej bytového domu na ulici Štefánikova, k.ú. Ponava, výměra pozemku 936 m ² , řadový dům se 3 nadzemními podlažími, zahrada o vým. 614 m ² , ZP 322 m ² , prodej 05/2024. Číslo řízení: V-9991/2024-702. Realizovaná cena: 40,000.000,- Kč
---	---	--

		<p>Prodej bytového domu na ulici Vranovská, k.ú. Zábřdovice, vým. pozemku 301 m², 1 PP + 4 NP, v 1.NP nebyt.prostory, v domě 10 bytů, objekt se prodával vyklizený, podprůměrný stav.technický stav, zvýšená vlhkost zdiva, prodej v dražbě 11/2023, kupní smlouva 12/2023, číslo řízení: V-22680/2023 Vydražená cena: 25,850.000,- Kč</p>
		<p>Prodej domu na ulici Minská, k.ú. Žabovřesky, vým. pozemku 534 m², z toho ZP 218 m², zahrada 316 m², řadový dům, 2 NP, 1 PP. Prodej 12/2023, číslo řízení: V-23368/2023-702 Realizovaná cena: 19,500.000,- Kč</p>
		<p>Prodej domu na ulici Šmejkalova, v k.ú. Žabovřesky, řadový dům o 3 nadzemních podlažích, vjezd, výměra pozemku 340 m², z toho ZP 171 m², prodej v 12/2023. Číslo řízení: V-23154/2023-702. Realizovaná cena: 20,500.000,- Kč</p>
		<p>Prodej domu (jiná stavba) na ulici Hlinky, k.ú. Pisárky, vým. pozemku 396 m², z toho ZP 344 m², 3 nadzemní podlaží, podkroví, dům v blízkosti brněnského výstaviště, prodej 08/2024, číslo řízení: V-15181/2024-702. Realizovaná cena: 40,000.000,- Kč</p>

Poloha	Kupní cena	Výměra poz. m ²	koeficienty odlišnosti					Upravená cena cena Kč
	Kč		K1	K2	K3	K4	K5	
Štefánikova	40 000 000,00	936	1,05	1	0,85	0,75	1	26 775 000,00
Vranovská	25 850 000,00	301	1,2	1	1	0,85	1	26 367 000,00
Minská	19 500 000,00	534	1	1	0,9	0,9	1,15	18 164 250,00
Šmejkalova	20 500 000,00	340	1,1	1	0,9	0,9	1,1	20 092 050,00
Hlinky	40 000 000,00	396	0,9	0,95	0,9	0,9	0,95	26 316 900,00
průměrná hodnota								23 543 040,00
porovnávací hodnota								23 500 000,00

K1	Poloha			
K2	Účel			
K3	Stavební stav			
K4	Vliv výměry pozemky a kapacity stavby			
K5	Názor znalce			

Pozn. Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, liší se však a tyto odlišnosti jsou v tabulce vyjádřeny koeficienty. U realizací prodejů porovnatelných vzorků neprovádím transformaci na srovnatelnou cenovou úroveň 11/2024 s tím, že se jedná o realizace za posledních 12 měsíců.

Obvyklá cena objektu čp. 171, or.č. Kamenná 2, který je součástí pozemku p.č. 685, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město v konkrétním případě kopíruje odhadnutou hodnotu porovnávací a činí.... 23,500.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY, REALITNÍ TRH V OBDOBÍ 11/2023 - 11/2024

Na základě nepříznivých vlivů v evropském i domácím kontextu došlo už ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů, dále došlo ke zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodejů na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení, u komerčních nemovitostí zájem investorů mírně klesl, avšak spíše v průměrných a horších lokalitách. Klíčovým aspektem trhu v segmentu komerčních nemovitostí se stává hlavně poloha pozemku, následně kvalita staveb s ohledem na jejich stavebně technický stav, ve vztahu k energiím a budoucímu možnému využití. V současné době s ohledem na některé příznivější ekonomické faktory, zejména pokles úrokových sazeb, zároveň s poklesem inflace a opatrné, ale mírné pozitivní prognózy pro závěr roku 2024 a rok 2025, je očekáváno oživení trhu v důležitých segmentech nemovitostního trhu, avšak dochází ke zpřesnění těchto očekávání, přičemž důležitým faktorem je další snižování REPO sazby ČNB, od které se odvíjí výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů i jiných finančních nástrojů.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, množství vzorků je ale dostatečné pro vytvoření cenového rámce pro přímé porovnání. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace *Odhad hodnoty nemovitostí*, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012, cituji: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje...*

Pro komparaci a následnou adjustaci byly zvoleny vzorky výhradě z posledního roku. Po vyhodnocení vzorků s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo *vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č.685, jehož součástí je bytový dům čp. 171 (Kamenná or.č. 2), vše v k.ú. Štýřice*, a to jako podklad pro elektronickou dražbu.

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 685 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 300 m², jehož součástí je bytový dům čp. 171, or.č. Kamenná 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

23,500.000,- Kč

(slovy: dvacetřímilionpětsettisíkorunčeských)

Pozn. Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 1.11.2024

Ing. Bronislav Žáček
Znalec
Hořická 54, 678 01 Blansko
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
E-mail: brozacek21@seznam.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán v elektronické evidenci posudků pod poř. č. 081010/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2046/2024.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako smluvní.

Přílohy:

1. LV č. 10001 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 20.6.2024
2. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
3. Situace sítí
4. Vyjádření BVK
5. Vyjádření TSB
6. Vyjádření Tepláren Brno
7. Půdorysy jednotlivých podlaží
8. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu, počet příloh: 8.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2024 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610186 Štýřice List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
685	300	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

Součástí je stavba: Štýřice, č.p. 171, byt.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 685

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR z 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 5.

POLVZ:100/1993 Z-3000100/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR z 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí § 3.

POLVZ:111/1993 Z-3000111/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotořil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

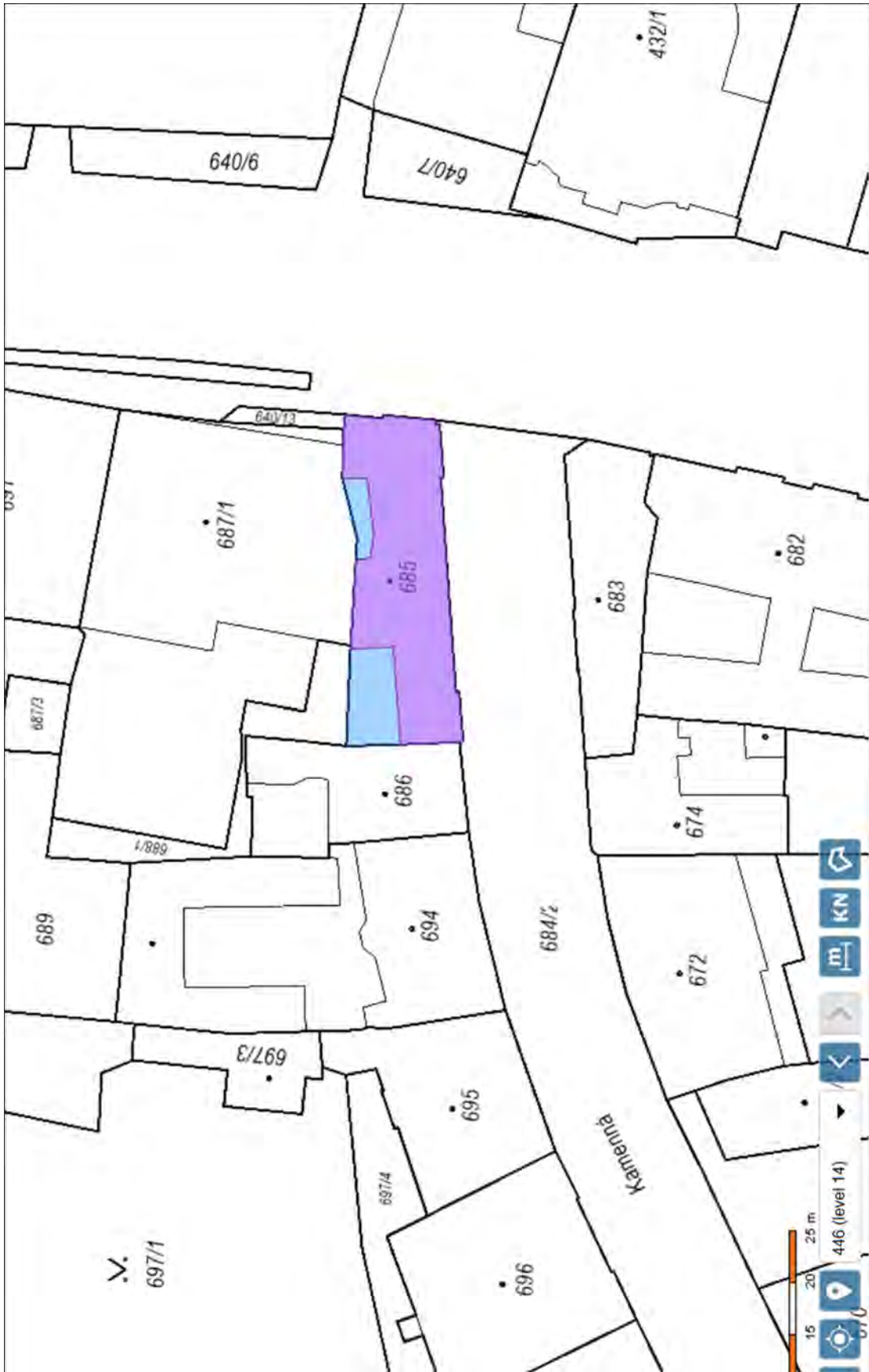
Vyhotořeno: 20.06.2024 07:39:22

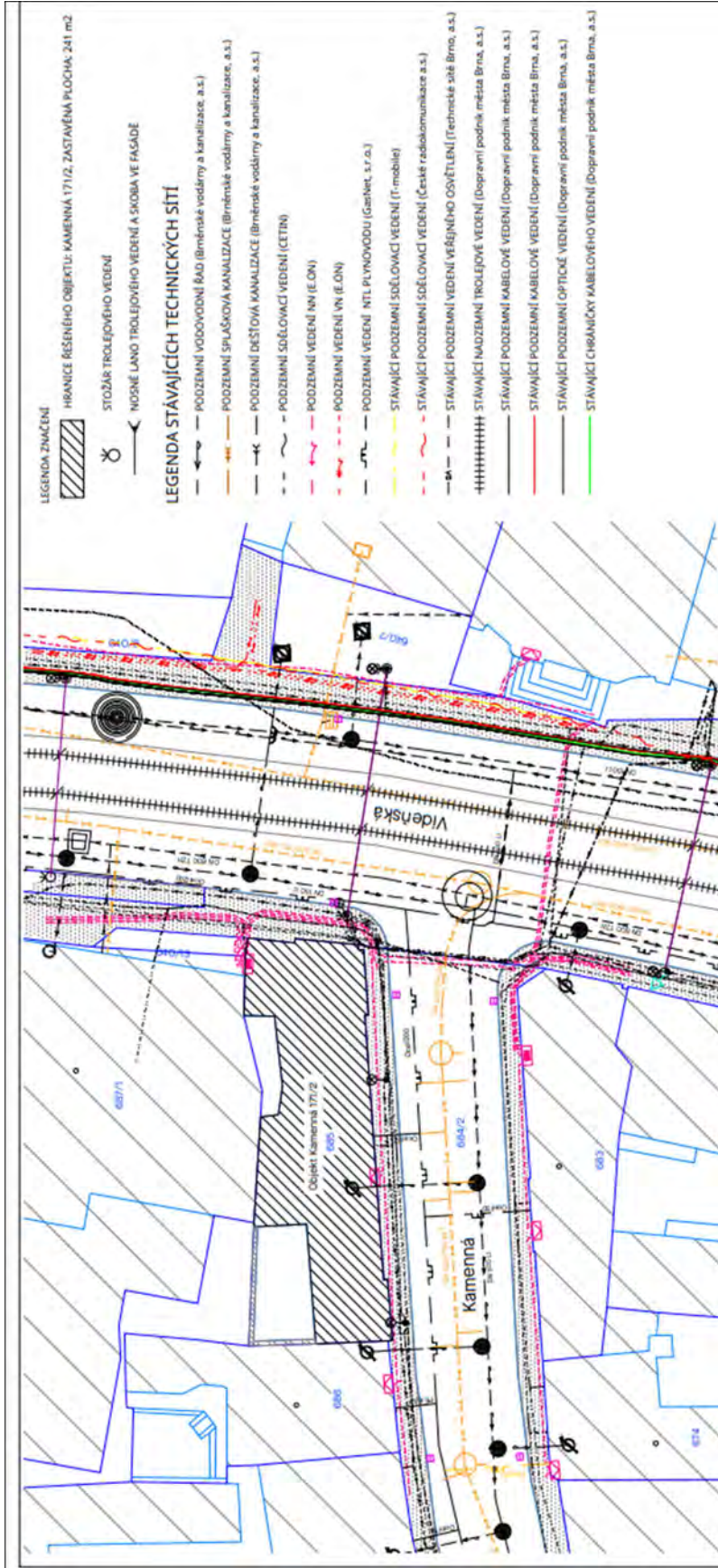
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

Příloha č. 2







Magistrát města Brna
odb. majetkový
Vážená paní Ing. Ilona Frýzová
Malinovského náměstí 624/3
601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE / LINKA	BRNO
	BVK/14095/2024	Ing. Jana Charalambidu/543433055 jcharalambidu@bvk.cz	1.7.2024

VĚC
Vyjádření k prodeji pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice jehož součástí je stavba č.p. 171

Na základě Vaší žádosti zn. MMB/0342110/2024 ze dne 20.6.2024, ve věci **prodeje pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice**, který je vyznačen v příloze Vaší předmětné žádosti a po prověření příslušnými odbornými pracovišti naší společnosti, podáváme ve věci následující vyjádření:

s prodejem Vámi vyznačeného **pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice**

souhlasíme, bez připomínek.

neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Upozorňujeme:

pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05973/172, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a **v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.** (viz. přiložená ověřená situace). Dále se na pozemku mohou nacházet inženýrské sítě, které **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.**

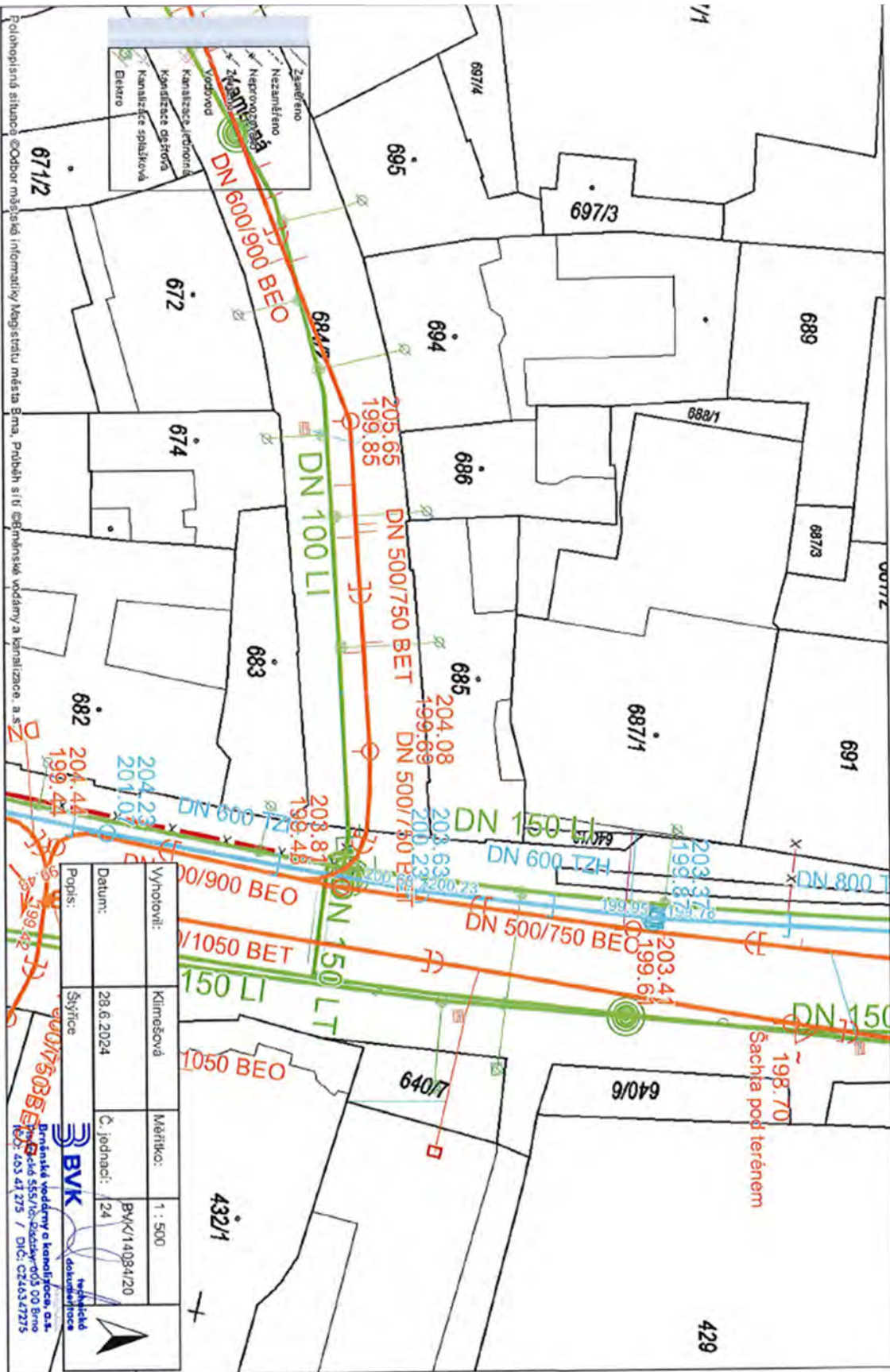
Upozorňujeme, že dne 22.5.2018 byly ve spolupráci s Odborem investičním uzavřeny mezi Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. a statutárním městem Brnem smlouvy: smlouva mezi společnými správci osobních údajů pod evidenčním číslem 5618172687 a smlouva o zpracování osobních údajů evidenční číslo 5618172691. Podle těchto smluv je statutární město Bmo povinno informovat dotčené subjekty o zpracování osobních údajů.

S pozdravem

*Elektronicky podepsal: Jakub Kožnárek
"Brněnské vodárny a kanalizace
Datum podpisu: 2024.07.02 16:21:42*



Ing. Jakub Kožnárek
generální ředitel





TSB

TECHNICKÉ SÍTĚ BRNO



11418-24-TSB

VAŠE ZNAČKA: MMB/0342110/2024
6300/MO/MMB/0511720/2023
NAŠE ZNAČKA: TSB/08039/2024
VYŘIZUJE: Jana Kučerová (5800/Kuč/91/24)
TEL: 545 424 034/ 604 223 468
EMAIL: kucerova@tsb.cz
DATUM: 26.06.2024

Statutární město Brno
MMB
Majetkový odbor
Ing. Ilona Frýzová
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Věc: Vyjádření k prodeji pozemku p.č. 685, k.ú. Štýřice, ul. Kamenná 2

Pozemek p.č. **685** je dotčen zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO (1 m od zařízení VO) - rozpinací skříň, kabely.

V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ ochranným pásmem VO, požadujeme spolu se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti.

Výše uvedený pozemek je označen v situaci se sítěmi veřejného osvětlení - viz příloha.

S pozdravem



Technické sítě Brno,
akciová společnost
Barviřská 922/5, 602 00 Brno
TEL.: +420 545 424 030
IČ: 25812285, DIČ: CZ25812285

Ing. Miroslava Vraná
Vedoucí Odboru investic a projekce,
správy majetku

Příloha: Situace

**Korespondenční adresa**

Teplárny Brno, a.s.
Okružní 25, 638 00
Brno

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Ing. Ilona Frýzová
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

25/06/2024

06102/2024/TB

Šlezingerová / 545 162 845
slezingerova@teplamy.cz

26/06/2024

Věc: Stanovisko k prodeji pozemku

Akce	Prodej pozemku p.č .685 v k.ú. Štýřice jehož součástí je stavba č.p. 171 (objekt Kamenná 2)
Žadatel	Magistrát města Brna, Majetkový odbor
Účel stanoviska	K prodeji pozemku z hlediska dotčení tepelnými rozvody
Platnost stanoviska	Do 26/06/2026
MČ, k.ú.	Brno – střed, Štýřice

Vážená pani inženýrko,

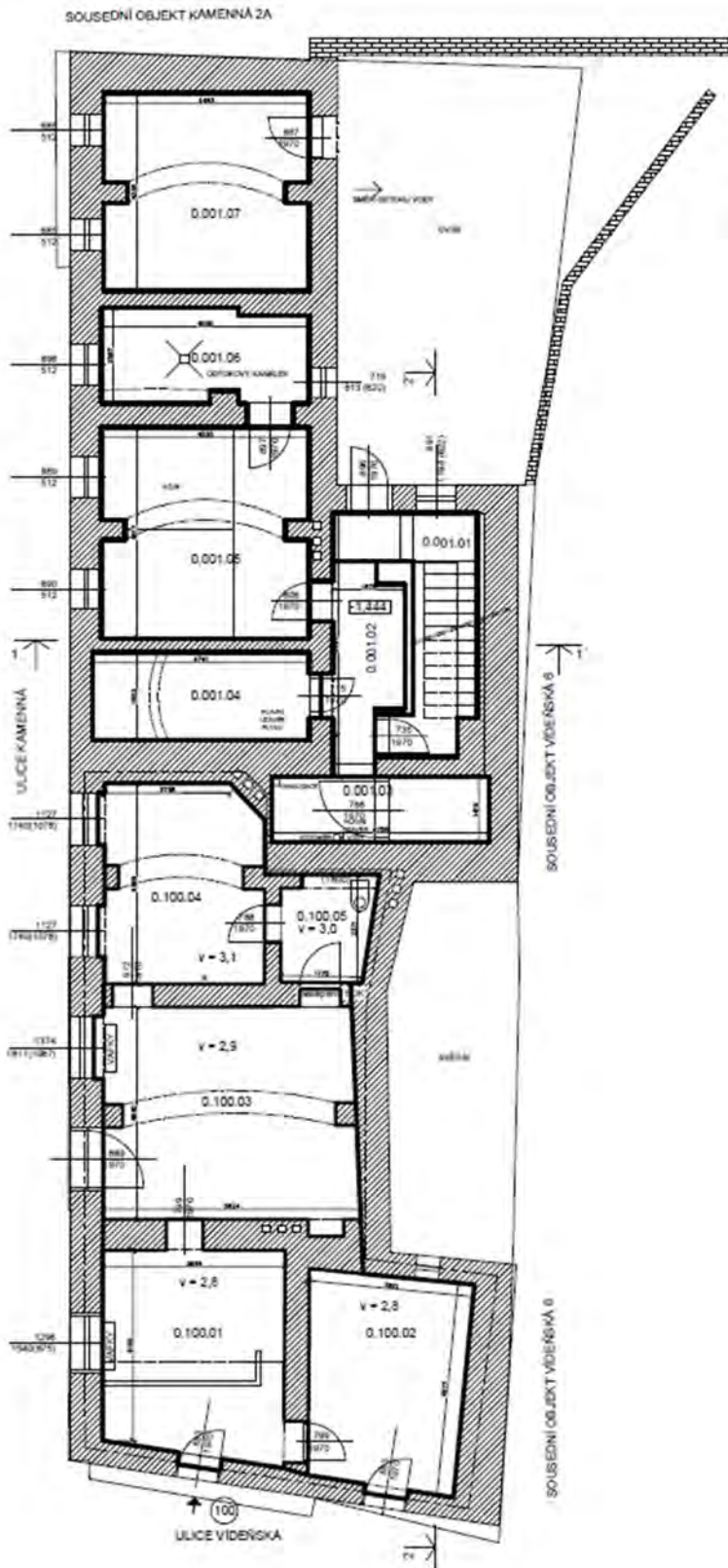
výše uvedený pozemek p.č .685 v k.ú. Štýřice jehož součástí je stavba č.p. 171 (objekt Kamenná 2) není dotčen zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB) a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení TB.

S pozdravem

Ing. Tomáš Mlčák Digitálně podepsal Ing. Tomáš Mlčák
Datum: 2024.07.01 13:38:39 +0200

.....
Ing. Tomáš Mlčák
vedoucí odboru technického rozvoje

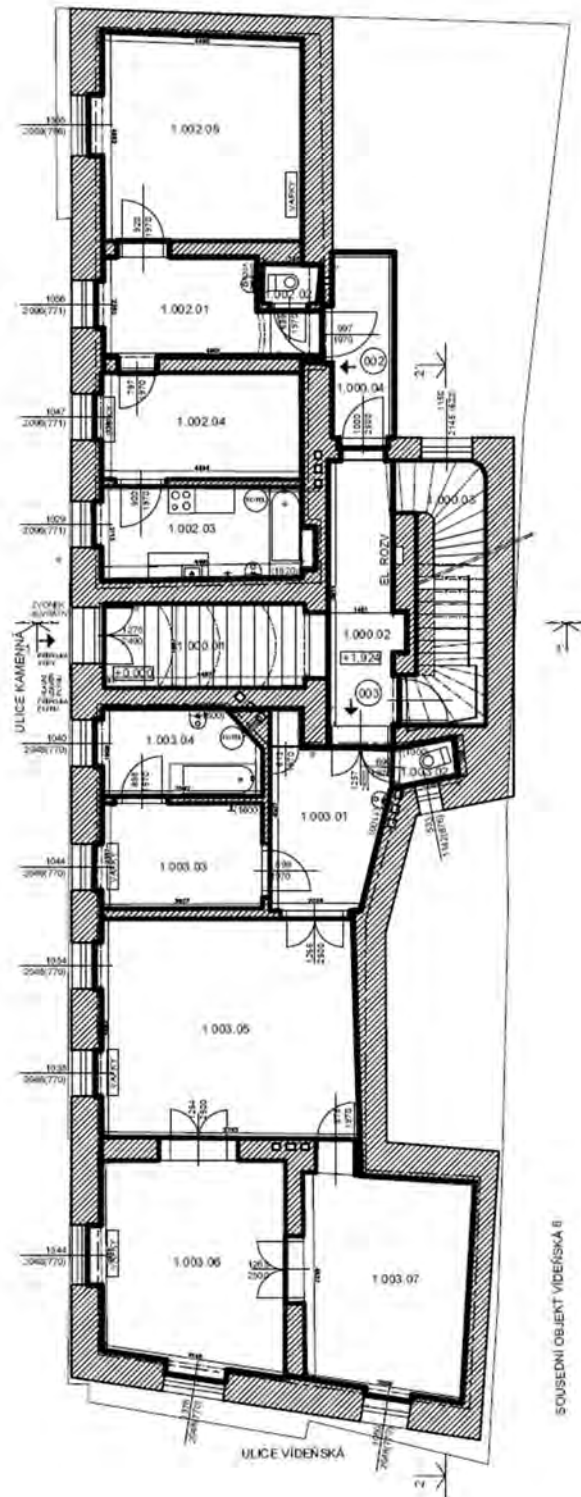
SKLEP



OZN.	NAZEV	PLOCHA m2
0.001.01	SCHODIŠTĚ	9,8
0.001.02	CHODBA	6,8
0.001.03	SKLEP.PROSTOR	6,8
0.001.04	SKLEP.PROSTOR	9,4
0.001.05	SKLEP.PROSTOR	20,5
0.001.06	PRÁDELNA	9,6
0.001.07	SKLEP.PROSTOR	19,0
CELKOVÁ VÝMĚRA		81,9
0.100.01	SKLAD	19,0
0.100.02	SKLAD	15,8
0.100.03	SKLAD	26,6
0.100.04	SKLAD	14,9
0.100.05	WC	4,8
CELKOVÁ VÝMĚRA		81,1
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY		90,2

1.NP

SOUSEDNI OBJEKT KAMENNA 2A

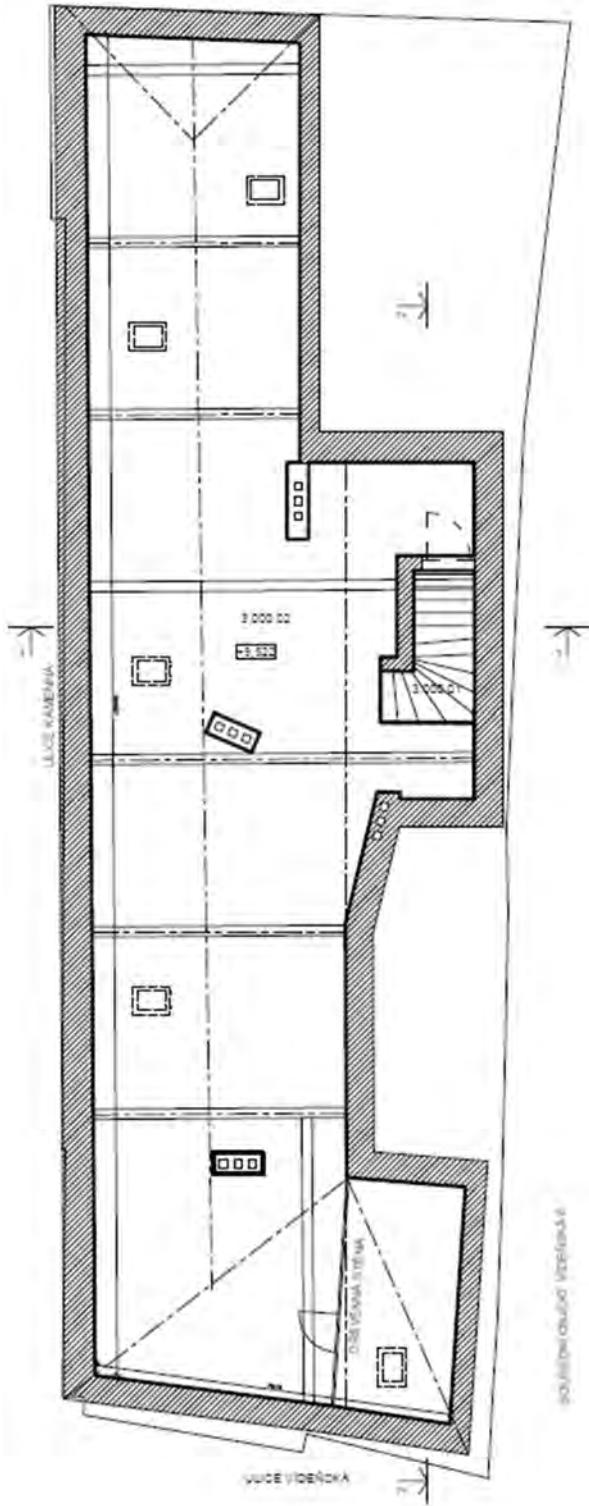


PROSTOR	OZN.	NÁZEV	PLOCHA m2	S.V. MÍSTNOSTI m	PODLAHA	TOPENÍ	POZNÁMKA
SPOLEČNÝ	1.000.01	VSTUPNÍ CH.	9,2	5,10	TERACO+DLAŽBA		
	1.000.02	CHODBA	10,1	3,40	DLAŽBA		
	1.000.03	SCHODIŠTĚ	10,2		TERACO		
	1.000.04	PAVLAC	6,3		BETON		
CELKOVÁ VYMĚRA			35,8				
002	1.002.01	CHODBA	10,2	3,30	PVC		
	1.002.02	WC	1,2	3,30	DLAŽBA		
	1.002.03	KUCHYŇ+KOUP.	9,8	3,30	PVC/DLAŽBA		KOTEL
	1.002.04	POKOJ	11,1	3,30	PARKETY	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.002.05	POKOJ	21,0	3,30	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
CELKOVÁ VYMĚRA			53,3				
CELKOVÁ VYMĚRA DLE VYHLÁŠKY			56,7				
003	1.003.01	CHODBA	9,8	3,30	PVC		
	1.003.02	WC	1,2	3,30	DLAŽBA		
	1.003.03	KUCHYŇ	9,0	3,30	PVC	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.003.04	KOUPELNA	6,8	3,30	DLAŽBA		KOTEL
	1.003.05	POKOJ	28,4	3,30	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.003.06	POKOJ	20,5	3,30	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.003.07	POKOJ	19,1	3,30	DŘEVĚNÁ		
CELKOVÁ VYMĚRA			94,8				
CELKOVÁ VYMĚRA DLE VYHLÁŠKY			100,3				

PROSTOR	OZN.	NÁZEV	PLOCHA m2	S.V. MÍSTNOSTI m	PODLAHA	TOPENÍ	POZNÁMKA
SPOLEČNÝ	2.000.01	CHODBA	9,7	3,80	DLAŽBA		
	2.000.02	SCHODIŠTĚ	9,0		TERAČO		
	2.000.03	SPIŽ	2,3		DLAŽBA		
CELKOVÁ VÝMĚRA			21,0				
004	2.004.01	CHODBA	10,1	3,60	PARKETY		
	2.004.02	WC	1,2	3,60	BETON		
	2.004.03	KOUPELNA	11,1	3,60	DLAŽBA		BOJLER
	2.004.04	KUCHYN	7,7	3,60	PVC		
	2.004.05	POKOJ	17,7	3,60	PVC		
	2.004.06	POKOJ	29,1	3,60	PARKETY	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	2.004.07	POKOJ	21,3	3,60	PARKETY	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	2.004.08	POKOJ	19,6	3,60	PARKETY		
CELKOVÁ VÝMĚRA			117,8				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			122,7				
005	2.005.01	KUCHYŇ	9,4	3,60	DLAŽBA		
	2.005.02	WC	2,5	3,60	DLAŽBA		
	2.005.03	POKOJ	11,1	3,60	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	2.005.04	POKOJ	22,2	3,60	PARKETY		
	2.005.05	PAVLAČ	16,3	3,20	BETON		
CELKOVÁ VÝMĚRA			61,5				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			65,1				

PŮDA

SOUSLEDNÝ OBJEKT KAMENNA 2A



OZN.	NÁZEV	PLOCHA m2
3.000.01	SCHODIŠTĚ	5,3
3.000.02	PŮDNÍ PROSTOR	185,7
CELKOVÁ VÝMĚRA		191,0

Příloha č. 8





