Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.3.2021

56. Záměr prodeje vymezených bytových jednotek č. 93/1, č. 93/2, č. 93/3 a č. 93/4 v domě Hroznová 39 - návrh na změnu usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z8/20 konaného dne 20.10.2020, bod č. 61

Anotace

Jedná se o projednání návrhu na změnu usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z8/20 konaného dne 20.10.2020, bod č. 61 - "Záměr prodeje vymezených bytových jednotek č. 93/1, č. 93/2, č. 93/3 a č. 93/4 v domě Hroznová 39.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. mění usnesení Z8/20. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 20.10.2020, bod č. 61, které zní:

„Zastupitelstvo města Brna
schvaluje
záměr prodeje

1) bytových jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“) v domě Hroznová 39, k.ú. Pisárky, stavba č.p. 93, způsob využití rodinný dům, který je součástí pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m2 , k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno – město, a to:

- jednotky č. 93/2 - byt s podílem na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 1124/6073,
- jednotky č. 93/3 – byt s podílem na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 1155/6073,
- jednotky č. 93/4 – byt s podílem na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 2106/6073,
vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno – město, dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z7/16 dne 15.3.2016,

2) volné bytové jednotky č. 93/1 vymezené podle občanského zákoníku v domě Hroznová 39, k.ú. Pisárky, stavba č.p. 93, způsob využití rodinný dům, který je součástí pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m2 , zahrnující byt s podílem na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488, o velikosti 1688/6073,
vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, formou dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů."

takto:

Zastupitelstvo města Brna
schvaluje
záměr prodeje

1) bytových jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“) v pozemku p.č. 488 – zahrada o výměře 2 301 m2 a v pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m2 , jehož součástí je stavba č.p. 93, Hroznová 39, způsob využití rodinný dům, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, dále jen „Pozemky“, a to
- jednotky č. 93/1 – byt, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 1688/6073 na společných částech Pozemků,
- jednotky č. 93/2 – byt, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 1124/6073 na společných částech Pozemků,
- jednotky č. 93/3 – byt, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 1155/6073 na společných částech Pozemků,

dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z7/16 dne 15. 3. 2016,

2) volné bytové jednotky č. 93/4 - byt, vymezené podle občanského zákoníku v Pozemcích, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 2106/6073 na společných částech Pozemků, a to formou aukce nebo v nabídkovém řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy,

za podmínky, že kupní smlouvy o převodu jednotek budou obsahovat povinnost vlastníků jednotek provést na svůj náklad rekonstrukci domu Hroznová 39, Brno, do 7 let po převodu poslední jednotky z vlastnictví statutárního města Brna, v rozsahu dle pasportu vyhotoveného městskou částí Brno-střed, přičemž při nesplnění této podmínky má statutární město Brno možnost odstoupit od smlouvy.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/136 konané dne 10.03.2021 a doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí odboru - Bytový odbor
16.3.2021 v 10:48
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

16.3.2021 v 09:09

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 7
Příloha (Prohlaseni najemcu ze dne 2.2.2021.pdf)	8 - 9
Příloha (Snimek katastralni mapy.pdf)	10 - 10
Příloha (ZP_bytova jednotka c. 93_1.pdf)	11 - 28
Příloha (ZP_bytova jednotka c. 93_2_.pdf)	29 - 45
Příloha (ZP_bytova jednotka c. 93_3.pdf)	46 - 63
Příloha (ZP_bytova jednotka c. 93_4.pdf)	64 - 80

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“.
Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo „Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ s tím, že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let. Do tohoto seznamu byl zařazen dům Hroznová 39.

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/34 konané dne 12.12.2017 souhlasilo

- s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, při prodeji rodinného domu Hroznová 39 včetně pozemků;

- s rozdělením práva k pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 93, na vlastnické právo k jednotkám a s následným prodejem vymezených jednotek včetně podílu na pozemcích p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2 a p.č. 488 - zahrada o výměře 2 301 m^2, vše v k.ú. Pisárky, město Brno, městská část Brno – střed, z úrovně MČ Brno-střed za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány v nabídkovém řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

V domě se nachází 4 byty (z toho 1 byt volný) a 2 nebytové prostory – garáže (z toho 1 NP volný).

Dle podkladů MČ Brno-střed činí předpokládané náklady na opravy domu celkem 7 396 500,- Kč (omítky vnější, omítky vnitřní, oprava nášlapných vrstev v bytech, vodorovné konstrukce, schodiště vnitřní, schodiště vnější, zídky, balkony, terasy, vnitřní výplně otvorů, vnější výplně otvorů, vodovod, kanalizace, vytápění, elektroinstalace, STA, domácí telefony).
Výše uvedený odhad nezahrnuje náklady na běžnou údržbu domu ani náklady na opravy bytových jednotek.

Roční nájemné z bytů a nebytových prostor za rok 2019 činí celkem 486 874,- Kč (předpokládané výnosy za 15 let činí 7 303 110,- Kč). Výnosy nezahrnují nájemné z volného bytu a nebytového prostoru.
Návratnost tak činí 15,2 let.

MČ Brno-střed na základě výše uvedeného nechala vyhotovit Prohlášení vlastníka budovy, ve kterém jsou vymezeny 4 jednotky, přičemž společnou nemovitou věcí dle ust. § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je budova č.p. 93, která je součástí pozemku p.č. 489, pozemek p.č. 489 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m2) a pozemek funkčně spjatý p.č. 488 (zahrada o výměře 2301 m2), vše v k.ú. Pisárky:

- jednotka č. 93/1 – zahrnuje byt o velikosti 3+1 s atelierem a garáží, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 1688/6073,

- jednotka č. 93/2 – zahrnuje byt o velikosti 3+1, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 1124/6073,

- jednotka č. 93/3 – zahrnuje byt o velikosti 2+1 s garáží, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 1155/6073,

- jednotka č. 93/4 – zahrnuje byt o velikosti 5+1, spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 93 a pozemcích p.č. 489 a p.č. 488 o velikosti 2106/6073.

Zastupitelstvo MČ Brno-střed na svém 11. zasedání konaném dne 5.2.2020 souhlasilo s vydáním Prohlášení vlastníka budovy Hroznová 39, č.p. 93, pozemek p.č. 489, jehož je budova součástí, a související pozemek p.č. 488, vše v k.ú. Pisárky, o vymezení jednotek podle § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dále souhlasilo s prodejem obecních vymezených bytových jednotek č. 93/1, č. 93/2, č. 93/3 a č. 93/4 v bytovém domě Hroznová 39, k.ú. Pisárky, stavba č.p. 93 (objekt bydlení) na pozemku p.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 93, pozemku p.č. 489 a spoluvlastnických podílů na pozemku funkčně spjatém p.č. 488 - zahrada o výměře 2301 m^2, vše v k.ú. Pisárky, za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány v nabídkovém řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, za podmínky povolení vkladu Prohlášení vlastníka budovy Hroznová 39 do katastru nemovitostí.

Zápis Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 9.3.2020 byl do katastru nemovitostí proveden dne 18.5.2020, s právními účinky zápisu ke dni 11.3.2020.

MČ Brno-střed nechala vyhotovit znalecké posudky se stanovením ceny obvyklé jednotek č. 93/1 (ZP č. 2201/2020), č. 93/2 (ZP č. 2202/2020), č. 93/3 (ZP č. 2203/2020) a č. 93/4 (ZP č. 2204/2020) v domě Hroznová 39, Brno, zpracované dne 17.9.2020 Ing. Lucií Janíčkovou.

Obvyklá cena jednotky dle znaleckého posudku:
- jednotka č. 93/1 včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech domu a pozemcích p.č. 488 a 489, k.ú. Pisárky…….8 700 000,- Kč;

- jednotka č. 93/2 včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech domu a pozemcích p.č. 488 a 489, k.ú. Pisárky…….6 980 000,- Kč;

- jednotka č. 93/3 včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech domu a pozemcích p.č. 488 a 489, k.ú. Pisárky…….7 065 000,- Kč;

- jednotka č. č. 93/4 včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech domu a pozemcích p.č. 488 a 489, k.ú. Pisárky…….12 180 000,- Kč.

Zastupitelstvu města Brna č. Z8/20 konanému dne 20.10.2020 byl předložen ke schválení záměr prodeje vymezených bytových jednotek č. 93/2 93/3, 93/4 dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ a volné vymezené bytové jednotky č. 93/1 formou dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce od 13.11.2020 a rozhodnutí Zastupitelstva města Brna o schválení záměru bylo sděleno MČ Brno-střed.

Ačkoliv bylo městskou částí Brno-střed před projednáním záměru prodeje sděleno, že bytové jednotky č. 93/2, 93/3 a 93/4 jsou obsazené a bytová jednotka č. 93/1 volná, dne 20.11.2020 MČ Brno-střed oznámila, že dle aktuálního stavu jsou bytové jednotky č. 93/1, 93/2 a 93/3 obsazené nájemci s platnou nájemní smlouvou a bytová jednotka č. 93/4 je volná.
MČ Brno-střed požádala o revokaci usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z8/20 ze dne 20.10.2020.

Z výše uvedeného důvodu Bytový odbor MMB předložil voleným orgánům města Brna návrh na změnu usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z8/20 konaného dne 20.10.2020.

Prodej vymezených bytových jednotek č. 93/1, č. 93/2, č. 93/3, č. 93/4 v domě Hroznová 39 bude realizovat MČ Brno-střed.

Komisi bydlení RMB byla dne 14.12.2020 předložena k projednání varianta - návrh na změnu usnesení ZMB č. Z8/20.
Hlasování: 8-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Přikrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	zdržel se

Komisi majetkové byla dne 17.12.2020 předložena k projednání varianta - návrh na změnu usnesení ZMB č. Z8/20
Hlasování: 4 - pro, 0 - proti, 4 - se zdrželi /11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
zdržel se	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	zdržel se	pro	---	nehl.	zdržel se

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna č. R8/124 konané dne 6.1.2021 – **staženo z programu jednání RMB.**

Na základě rozhodnutí Porady vedení města Brna konané dne 8.2.2021 a souvisejícího rozhodnutí Porady vedení města Brna ze dne 1.3.2021 byl Radě města Brna č. R8/136 konané dne 10.03.2021 předložen k projednání variantní návrh na změnu usnesení Z8/20. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 20.10.2020, bod č. 61.

Výše uvedená Rada města Brna hlasovala o upravené variantě B), tzn. změnit usnesení Z8/20. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 20.10.2020, bod č. 61, za podmínky, že kupní smlouvy o převodu jednotek budou obsahovat povinnost vlastníků jednotek provést na svůj náklad rekonstrukci domu Hroznová 39, Brno, do 7 let po převodu poslední jednotky z vlastnictví statutárního města Brna, v rozsahu dle pasportu vyhotoveného městskou částí Brno-střed, přičemž při nesplnění této podmínky má statutární město Brno možnost odstoupit od smlouvy.
Obsazené bytové jednotky budou prodávány dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ a volná bytová jednotka formou aukce nebo v nabídkovém řízení zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu, minimálně však cenu obvyklou, s termínem splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
nepřítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Statutární město Brno, Městská část Brno-střed
Dominikánská 2
Brno

PROHLÁŠENÍ

My , níže podepsaní
nájemci bytů v domě Hroznová 93/39, Brno - ve vlastnictví statutárního města Brna

1. [redacted] *byt č. 1 - jednotka č. 93/1*
2. [redacted] *byt č. 2 - jednotka č. 93/2*
3. [redacted] *byt č. 3 - jednotka č. 93/3*

p r o h l a š u j e m e ,

že nadále trvá vážný zájem nás všech o to, stát se vlastníkem bytu, kterého jsme nájemci , mnozí z nás již skoro 40 let; výjimkou je pouze pan [redacted] *který ale nájem bytu zdědil* [redacted]

Pro současné nájemce je tak získání bytů do svého vlastnictví srdeční záležitostí .
Zájem o získání bytů do vlastnictví avizujeme a dokládáme městu Brnu již nejméně od roku 2014.

Rodinný dům, související pozemky a vymezené jednotky jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2682 k.ú. Pisárky, obec Brno a jedná se o

- *jednotka č. 93/1, zahrnující byt a podíl na společných částech o velikosti 1688/6073,*
- *jednotka č. 93/2, zahrnující byt a podíl na společných částech o velikosti 1124/6073,*
- *jednotka č. 93/3, zahrnující byt a podíl na společných částech o velikosti 1155/6073,*
- *jednotka č. 93/4, zahrnující byt a podíl na společných částech o velikosti 2106/6073 (volný byt),*

společnými částmi jsou pozemky parc.č. 489, parc.č. 488, společné části domu Pisárky, č.p. 93, rodinný dům, který je součástí pozemku parc.č. 489, vše k.ú. Pisárky.

Prohlašujeme, že jsme obeznámeni s tím, že v roce 2020 byl vyhotoven nový znalecký posudek o tržní ceně jednotlivých bytů – jednotek v domě; soudní znalkyni jsme za tím účelem poskytli součinnost. S cenami bytů podle uvedeného znaleckého posudku jsme obeznámeni, s úhradou této kupní ceny za převod jednotky do vlastnictví jsme srozuměni a nevznášíme žádné námitky. Zjištěné ceny jednotek (celkem 34,925.000 Kč) se neliší podstatně od ceny, zjištěné v roce 2017 (31,600.000 Kč), a pro tuto cenu jsme již v té době měli zajištěno financování.

Dům Hroznová 39 v Brně je ve velmi zuboženém technickém stavu, na kterém se podepsala vysokou měrou skutečnost, že dům není dostatečně udržován dlouhodobě jeho vlastníkem a již nejméně 7 let trvá stav, kdy o vlastnictví domu, bytů bojujeme, zatím stále neúspěšně.

Prohlašujeme, že jsme srozuměni s tím, že jako vlastníci jednotek v domě máme povinnost a postaráme se o jeho řádnou údržbu a postupné opravy, s tím samozřejmě počítáme. Jsme si vědomi toho, že dům je památkově chráněn, naším zájmem je zachovat jeho ráz a charakter, historickou hodnotu. Kvůli tomu jsme zajistili již před lety původní projektovou dokumentaci domu z roku 1932 z archivu a konzultovali jsme vše s památkovým úřadem; původní projektovou dokumentaci jsme rovněž poskytli v roce 2020 soudní znalkyni za účelem vyhotovení znaleckého posudku.

Za účelem správy domu nejspíše bude založeno společenství vlastníků, ačkoli v případě tohoto domu není existence SVJ povinná.

Od roku 2017 existuje ale Bytové družstvo Hroznová 39, Brno, IČ 058 58 160, které jsme jako nájemci bytů v domě založili právě proto, abychom do družstva dům a související pozemky od města Brna odkoupili a právě také jeho prostřednictvím zajistili opravy a uvedení domu do náležitého technického, stavebního stavu, aby se v něm dobře bydlelo.
Již v roce 2017 toto naše bytové družstvo získalo příslib bankovního úvěru na koupi a opravy domu, což také doložilo městu Brnu.

V té souvislosti se nabízí stále také možnost, že by všechny vymezené jednotky byly převedeny do vlastnictví bytového družstva, za ceny podle znaleckého posudku z roku 2020, které by pohodlně dosáhlo na úvěr i pro koupi volného bytu a pro opravy celého domu, protože příjmy z volného bytu by pro družstvo znamenaly výrazné posílení jeho finanční síly a tím reálných možností celkové opravy domu. Převodem všech jednotek do vlastnictví bytového družstva by rovněž bylo zajištěno, že nový vlastník volného bytu by třeba neměl patřičný zájem na zachování historické hodnoty a charakteru této nemovitosti.

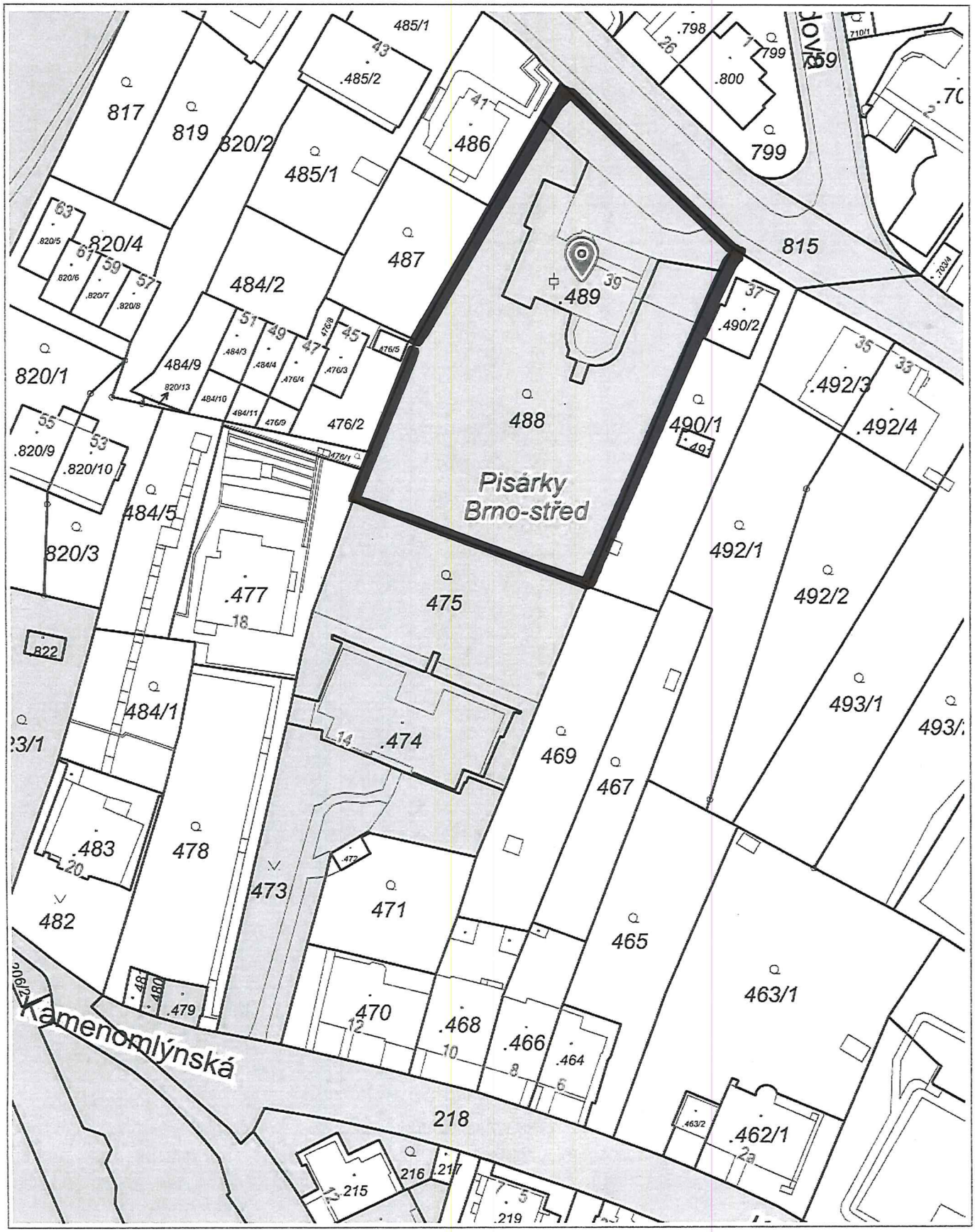
S pozdravem

[redacted]

GISBRNO

21.5.2020

[redacted]



20 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Znalecký posudek č. 2201/2020

o obvyklé ceně

jednotky č. 93/1 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, **včetně podílu id. 1688/6073** na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území **Pisárky,** obci **Brno,** okres Brno-město, podle stavu **ke dni 10.9.2020**.

Dobová fotografie

Objednatel posudku:

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2
601 69 Brno

Účel ocenění:

podklad pro prodej vymezených bytových a nebytových jednotek z vlastnictví města Brna

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2/odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, ke dni místního šetření, tj. 10.9.2020 zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec

[redacted]

Posudek obsahuje 18 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Brně, dne 17.9.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/1 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/1, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Hroznová č.pop. 93/č.or. 39, Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Pisárky

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 10.9.2020 za přítomnosti paní [redacted] – zástupci nájemníků bytů a jednotlivých nájemníků bytů.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka vyhotovení znaleckého posudku č.j.: MCBS/2020/0131704/KOUP
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2682 pro k.ú. Pisárky, vyhotoveno dálkovým přístupem k datu 1.6.2020; předáno objednavatelem - ***příloha č. 1***
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2683 pro k.ú. Veveří, obec Brno – internetová databáze
- kopie katastrální mapy – internetová databáze – ***příloha č. 2***
- kopie prohlášení vlastníka – předáno objednavatelem
- mapa Brna - server seznam.cz s vyznačením polohy nemovitosti – ***viz. text***
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 10.9.2020 – ***viz. text***
- skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020
- informace poskytnuté paní [redacted] při místním šetření
- vlastní databáze srovnatelných cen bytů, pozemků, garáží
- část původních stavebních výkresů předaných zástupci nájemníků při místním šetření
- údaje z platného územního plánu města Brna – ***viz. text***
- údaje z internetového portálu Národního památkového ústavu – ***viz. text a titul. strana***

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí **LV č. 2682 v k.ú. Pisárky** je jako vlastník oceňované bytové jednotky č. 93/1 ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jež je součástí pozemku parc.č. 489 a včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech domu a pozemcích: p.č. 488 a 489, vše včetně součástí a příslušenství, uvedeno:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Na oceňovaném majetku neváznе věcné břemeno, které by bylo zapsáno v části „C“ listu vlastnictví č. 2682, 2683 - omezení vlastnického práva. Další omezení odpovídající věcným právům se k nemovitostem nevztahují.

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala měřením a prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020 a z podkladů (viz. výše).
Bytová jednotka je vymezena dle občanského zákoníku. Dle evidence v KN je stavba Pisárky č.pop. 93 evidována jako rodinný dům. Rodinný dům je definován dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění: RD je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
Ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jsou k datu ocenění dle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 9.3.2020 vymezeny 4 bytové jednotky; evidence v KN není v souladu s právním stavem.

7. Celkový popis nemovitosti

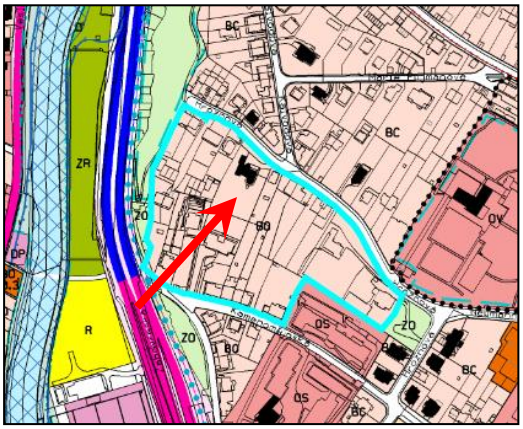
Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 93/1 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/1, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Katastrální území Pisárky je součástí městské části Brno-střed, západně navazuje na historické centrum města Brna. Zástavba je v lokalitě převážně původní rezidenčními nemovitostmi – menšími bytovými domy, rodinnými domy a vilami s pozemky zahrad. Ve východní části je areál Masarykovy univerzity, západní hranice je vymezena korytem řeky Svratky, jižně je areál Brněnských veletrhů a výstav, severně navazuje obdobná zástavba

Masarykovy čtvrti. Lokalita jako celek je tradičně vyhledávaná, prestižní s architektonicky cennou zástavbou převážně z počátku 20-tého století.

Stavba č.pop. 93 je při severozápadním okraji katastrálního území Pisárky, při ulici Hroznova č.or. 39, cca 3,4 km západně od centra města (náměstí Svobody), v prudkém jižním svahu. Okolní nejbližší zástavba je obdobnými vilami a vilovými bytovými domy volně stojícími v zahradách, dále západně je lokalita ohraničena ostře srázem ke komunikaci ulice Žabovřeská – součást VMO s jižně navazující mimoúrovňovou křižovatkou ulice Hlinky a nájezdem do Pisáreckého tunelu. Komunikace Žabovřeská je rovnoběžná s korytem řeky Svratky a s dále západně navazujícím zalesněným protisvahem s vilovou zástavbou. Jihovýchodně při ulici Kamenomlýnská je areál střední a základní školy se sportovišti, dále jižně je areál tramvajové vozovny MHD. Severně i východně je plynulá obdobná vilová zástavba v jižním svahu. Vzhledem ke konfiguraci terénu je lokalita při západním okraji ulice Hroznová značně zatížena hlukem od dopravy z mimoúrovňové křižovatky Žabovřeská – Hlinky a dále hlukem ze sportovišť ZŠ a SŠ při ulici Kamenomlýnská.

Ulice Hroznová je slepou komunikací bez provozu MHD, parkovací možnosti jsou na komunikaci omezené; vila disponuje na části pozemku parc.č. 489 zpevněnými plochami s možností odstavení vozidel. Dopravní dostupnost lokality na velký městský okruh je velmi dobrá - cca 700 m jižně při ul. Hlinky, s napojením na VMO i Husovický tunel. Spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD (trolejbus) nejbližší zastávka při ulici Presslova cca 400 m severně a cca 600 m jižně při ulici Hlinky; dojezd do centra cca 15 minut. Přístup i příjezd k budově je z chodníku a komunikace ul. Hroznová na pozemku p.č. 815 ve vlastnictví st. města Brna. Budova je z komunikace napojena na přípojky vody, elektro, kanalizace a plynu, vytápění je řešeno z centrální kotelny v domě. Občanská vybavenost je v lokalitě základní, kompletní v centru města v dosahu MHD.



Budova Pisárky č.pop. 93 stojí na pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m² a je jeho součástí. Pozemek je stavbou zastavěn částečně, severní část je se zpevněnou plochou přístupu a příjezdu a částečně s opěrným valem s trvalými porosty; pozemek je severně oplocen s vjezdovou a vchodovou bránou. Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489. Celková plocha pozemků užívaných ve funkčním celku je 3.190 m².

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Budova Pisárky č.pop. 93 je samostatně stojící vilou na části pozemku parc.č. 489, přístupná ze severu z ulice Hroznová. Stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží s plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je členitý; hlavní obytná část je obdélníková ve směru severozápad – jihovýchod s pravoúhle vyčnívající částí při jihozápadní fasádě, severozápadně navazuje dvoupodlažní část, která je v úrovni přístupu do domu se dvěma garážemi a v podzemním podlaží s původním ateliérem, který je k datu ocenění součástí bytové jednotky č. 93/1. K pravoúhlému půdorysu vilu je pak při severní fasádě provedeno kruhové schodiště a při jižní fasádě půlkruhová terasa v úrovni 1. nadzemního podlaží, která je podsklepená. Vzhledem ke konfiguraci terénu – prudký jižní svah, je vila půdorysně zařízнuta do terénu - 1.PP a částečně i 1.NP.

K datu ocenění bylo provedeno prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona , kterým byly ve stavbě Pisárky č.pop. 93 vymezeny 4 bytové jednotky včetně podílů na společných částech nemovitosti, tj. pozemků parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pisárky č.pop. 93. K datu ocenění je v 1. podzemním podlaží byt č. 93/1 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1688/6073, dále se zde nachází společné prostory – kotelna, sklepy, sklady. V 1. nadzemní podlaží se nachází byt 93/4 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 2106/6073, dále se zde nachází společné prostory – schodiště, chodba; dvě garáže v 1.NP jsou příslušenstvím jednotek č. 93/1 a 93/3. Ve 2. nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky přístupné centrálním schodištěm – bytová jednotka č. 93/2 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1124/6073 a bytová jednotka č. 93/3 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1155/6073.

K datu ocenění jsou bytové jednotky č. 93/1, 93/2 a 93/3 pronajaty nájemními smlouvami, bytová jednotka č. 93/4 je volná, k datu ocenění neobývaná. Dle požadavku objednavatele, nejsou nájemní smlouvy (nájemní vztah) v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dále Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

V příkrém svahu pisáreckého kopce byla roku 1932 postavena podle návrhu Heinricha Bluma vila pro židovskou rodinu Wittalových. Oproti jeho dřívějším tradičněji pojatým vilám v nedaleké Preslově ulici patří tento dům již k projevům funkcionalismu se snahou o jeho organické pojetí.

Hmotu dvoupatrové stavby tvoří jednoduchý kvádr, ke kterému jsou připojeny hmoty oválné zahradní terasy a pravoúhlého rizalitu. Do suterénu architekt umístil obslužné prostory, horní dvě patra tvoří dvě téměř shodné samostatné bytové jednotky přístupné z elegantního točitého schodiště.

Oba byty jsou rozděleny na část obslužnou, orientovanou do ulice, a obytné místnosti s výhledem do zahrady, mezi něž patří i prosklené prostory nárožní verandy. Velká oválná terasa je přístupná z bytu v prvním patře, k hornímu bytu náleží balkon. Snaha o organickou práci s hmotou se projevila v zaoblených tvarech schodišť i vstupního rizalitu a v použití nautických detailů kruhových oken a lodních zábradlí. Architektu Blumovi se však nepodařilo uvolnit hlavní obytný prostor z ortogonálního sevření obdélného půdorysu.
(cit. www.bam.brno.cz/objekt/c042-vila-rodiny-wittalovych)

Stavba č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 v k.ú. Pisárky – vila Wittalových, byla postavena v roce 1932. K datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace vily, prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

8. Obsah posudku

Stanovení ceny obvyklé

Jednotky č. 93/1 - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Poznámka:

Dle požadavku objednavatele nejsou případné nájemní vztahy v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Obvyklá cena – jednotky č. 93/1 v budově č.p. 93 při ul. Hroznová č.o. 39 včetně podílu na společných částech nemovitosti, v k.ú. Pisárky a obci Brno

Předmětem ocenění je **jednotka č. 93/1** - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Vila Hroznová č.pop. 93, je zděná stavba na základových pasech s původní již nefunkční izolací, stropy jsou monolitické železobetonové, zastřešení plochou střechou s plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, centrální schodiště je točité kruhové betonové s teraco povrchem, vedlejší betonové, vnější fasáda je původní - vápenocementová částečně oprýskaná, okna původní - dřevěná kastlová, část velkoformátová – nedoléhají, rozeschlá, okna v 1.PP jsou osazena mříží, část oken jsou kruhová, kovová, podlahy jsou ve spol. prostorách betonové a teracové, v budově není osazen výtah. Dveře ve společných prostorách dřevěné, vrata do garáže dřevěná. Vila je vytápěna z plynové kotelny v 1.PP, kde je také zásobníkový elektrický bojler na TUV, je proveden rozvod elektro, plynu, vody a kanalizace.

Vila pochází z roku 1932, k datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

Byt č. 93/1 je v 1.PP vily, je stavebně dokončený, k datu ocenění užívaný k rodinnému bydlení nájemníka.
Okna jsou dřevěná s mřížemi, vnitřní omítky štukové, ker. obklad soc. části a kuch. linky, podlahy dřevěné, ker. dlažba, PVC, 2x koupelna - vana, umyvadlo, WC, 2x kuchyň: kuch. linka včetně spotřebičů. Vytápění je ÚT s radiátory, dveře náplňové do dřevěných zárubní. V bytě byly provedeny drobné modernizace koupelen.

Byt je přístupný vedlejším vnitřním schodištěm vlevo od garáží, tj. z úrovně 1.NP a dále samostatným vstupem z prostoru zahrady při severozápadní fasádě vily.
Dispozice: vstup z 1.NP do prostoru podesty se schodištěm na mezipodestu 1.PP, odkud je vpravo vstup do původního ateliéru – garsonky s koupelnou s WC a kuchyňským koutem; orientováno na severozápad, zahrada. Z mezipodesty je výstup na zahradu a po několika schodech vstup do bytu, resp. předsíňky, ze které je čelně přístupná koupelna s WC, vpravo průchozí kuchyň se spíží do pokoje, ze kterého jsou vstupy do dalších dvou pokojů. Kuchyň a dva pokoje jsou orientovány na severozápad, zahrada, 1 pokoj do zahrady – jihozápad. Obytné místnosti jsou z větší části výškově pod úrovní okolního terénu. Byt působí tmavě,

stísněně vlivem menších průchozích místností; kuchyň osvětlena pouze malým „větracím“ okénkem.
Příslušenství bytu tvoří sklep v 1.PP, dále garáž v 1.NP pro jedno vozidlo a podíl id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m^2 a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.
K datu ocenění je bytová jednotka č. 93/1 v 1.PP užívána s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím + garáž v 1.NP, a výše uvedeným příslušenstvím.

Výčet místností s uvedením podlahových ploch**:**

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m^2)
1. podzemní podlaží	Chodba	3,04
	Schodiště	8,67
	Ateliér s příslušenstvím (koupelna s WC, kuchyňský kout)	29,09
	Chodba	2,05
	Kuchyň	9,84
	Pokoj	20,14
	Pokoj	15,37
	Pokoj	17,64
	Spíž	1,57
	Koupelna s WC	3,54
Celkem		**110,95**
Plocha bytu CELKEM zaokr.		**111**

Technický stav:
Bytová jednotka byla k datu ocenění užívána k rodinnému bydlení, k datu místního šetření byla pronajata. Technický stav a standard bytu odpovídá stáří a částečné rekonstrukci – koupelen. Údržba je zanedbaná, vybavení morálně zastaralé.
Stavebně-technický stav budovy je zhoršený; nefunkční izolace základů a anglických dvorků, okenní výplně bez údržby na konci životnosti, oprýskaná vnější fasáda, před celkovou rekonstrukcí jsou balkony, terasy, rozvody IS, společné prostory – omítky, podlahy. Zhoršený stavebně-technický stav společných částí, tj. venkovních úprav – zpevněné plochy, zídky, schodiště, oplocení apod.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:
+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady
+ garantované parkování v garáži v 1.NP

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:
- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- velikostně nadstandardně veliký pozemek zahrady na parc.č. 488 v prudkém svahu bez přístupu z veřejné komunikace
- zanedbané pozemky zahrady s venkovními úpravami před rekonstrukcí – zpevněné plochy, zídky, oplocení
- byt v 1.PP s nevhodnou dispozicí průchozích pokojů, stísněný, větší část s výškou podlahy pod úrovní terénu
- morálně zastaralé vybavení bytu

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jak vyplývá z výše uvedeného, oceňovanou nemovitost nelze označit za standardní bytovou jednotku v bytovém domě s podílem na společných částech domu; jednotka č. 93/1 v 1.PP užívána s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 111 m^2 + garáž v 1.NP a příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 – zahrada o nadstandardní výměře 2.301 m^2 a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.

Jedná se o atypickou nemovitost ať už svým umístěním v rodinném domě - vile, charakterem území, velikostí funkčně souvisejících pozemků, vybavením, stavebně-technickým stavem, tak i případným okruhem potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Vzhledem k výše uvedenému je nutné konstatovat, že u výše uvedených nemovitostí je stanovení obvyklé ceny jako celku dle definice zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku (*Obvyklou cenou 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.*) diskutabilní, neboť v dané lokalitě nedochází k prodejům obdobných nemovitostí, pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny bude využito porovnávací metody pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost bude hodnocena ve třech částech:

A) Bytová jednotka č. 93/1 je v 1. podzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím, s celkovou podlahovou plochou 111 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Pro srovnání budou využity realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti - zastavěné plochy pozemku bytovým domem – viz. A).

B) U oceňované nemovitosti je součástí podílu na společných částech nemovitosti i podíl na pozemku nadstandardně velké zahrady parc.č. 488 o velikosti 2.301 m^2. U srovnatelných nemovitostí nejsou součástí prodeje tak velké podíly na pozemcích, proto bude hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovena samostatně porovnávací metodou a k hodnotě bytu bude připočtena ve výši velikosti podílu na společných částech nemovitosti – viz. B).

C) U oceňované bytové jednotky je v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek vymezen i prostor garáže v 1.NP. Cena garáže nebyla promítnuta do plochy bytu, není samostatně obchodovatelná, na hodnotu bytu má však jednoznačný vliv; hodnota garáže bude rovněž stanovena samostatně porovnávací metodou – viz. C).

Výsledná hodnota oceňované bytové jednotky pak bude vycházet z hodnoty bytové jednotky stanovené porovnávacím způsobem, hodnoty podílu na pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovené porovnávacím způsobem a hodnoty garáže v 1.NP stanovená porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/1 v 1. podzemním podlaží vily – porovnávací hodnota

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/1 je v 1. podzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím, s celkovou podlahovou plochou 111 m² a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Stavba vily je v původním stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou před zásadní rekonstrukcí a modernizací. Byt je po částečné modernizaci koupelen, vybavení morálně zastaralé, nevhodná dispozice průchozích místností, ve větší části výška podlahy pod úrovní terénu.

Ve vlastní databázi realizovaných cen se nacházejí realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti, většinou zastavěné plochy pozemku bytovým domem.

1. Byt 3+1 – ul. Helfertova, Brno – Černá Pole; prodej 7/2019

Realizovaná cena: 7,200.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 71.799,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 100,28 m² + 5,42 m² sklep + 6,30 m² balkon

BD zděný z 1929. V 2015-2016 nová střecha, zateplení domu.
Byt situovaný v 4.NP po kompletní rekonstrukci 2001. Vybavení bytu je standardní: okna plast dvojsklo, podlaha vlýsková, jádro zděné, vlastní plynový kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě na rozdíl od lokality oceňovaného bytu bez negativních vlivů, byt je v rámci budovy výhodněji umístěn. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci. Velikost bytu je menší oproti oceňovanému, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce.

2. Byt 2+1 – ul. Staňkova, Brno – Ponava; prodej 1/2020

Realizovaná cena: 7,800.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 67.956,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 114,78 m² + 9,82 m² sklep + 4,31 m² balkon

BD zděný z 1920, revitalizace domu 2008.
Byt je ve 2. NP po kompletní reko v 2012. Vybavení bytu je standardní – okna EURO, vlýsky a ker. dlažba, ÚT vlastní kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě bez negativních vlivů oproti lokalitě oceňovaného bytu, s velmi dobrou dostupností centra, byt je v rámci budovy výhodněji umístěn ve 2.NP. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu je výrazně lepší v porovnání s oceňovaným bytem. Velikostně je oceňovaný byt srovnatelný.

3. Byt 3+1 – ul. Slepá, Brno – Černá Pole; návrh kupní smlouvy 6/2020

Realizovaná cena: 7,500.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 72.254,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 103,8 m² + 1,8 m² balkon

BD zděný z 1930, celková reko v 2008 - byla vyměněna okna za plastová, izolace střechy a nová střešní krytina, výměna stoupacích vedení ZTI a el. domu; budova bez výtahu.
Byt ve 2.NP - stavebně technický stav konstrukcí bytu je dobrý, bytová jednotka byla celkově rekonstruována v roce 2008, vybavení je standardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivnější lokalitě bez negativních vlivů, byt je v rámci budovy umístěn výhodněji. Plocha porovnávaného bytu je menší, stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu jsou výrazně lepší u bytu porovnávaného.

4. Byt 3+1 – ul. Jiráskova, Brno – Veveří; návrh kupní smlouvy 8/2020

Realizovaná cena: 12,700.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 97.132,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 130,75 m² + 1,63 m² balkon

BD z konce 19. století, celkový revitalizace v 2012-2014 – vestavba podkroví: krov, krytina, svislé vedení IS, společné rozvody elektro, výtah, 2019 zateplení dvorní fasády a okna.
Byt 3+1 ve 4.NP, udržovaný po celkové zdařilé rekonstrukci 2015, bez zjevných stavebně-technických závad, vybavení je nadstandardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je ve velmi atraktivní lokalitě centra Brna bez zátěže negativními vlivy, byt je umístěn výhodněji ve 4.NP historického domu s výtahem. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci historického objektu. Velikost bytu je větší oproti oceňovanému, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce; vybavení je nadstandardní.

Vyhodnocení:

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady
+ garantované parkování v garáži v 1.NP

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- byt v 1.PP s nevhodnou dispozicí průchozích pokojů, stísněný, větší část s výškou podlahy pod úrovní terénu
- morálně zastaralé vybavení bytu

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/1 je v 1. podzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím, s celkovou podlahovou plochou 111 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, je atypickou, nestandardní nemovitostí.

Do obvyklé ceny se promítají nejen vlivy lokality, stavebně-technický stav, vybavení apod. ale i vliv okruhu potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Hodnotu nemovitostí stanovenou metodou srovnávací - **jednotka č. 93/1 – byt** v 1. podzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím, s celkovou podlahovou plochou 111 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno stanovuji po vyhodnocení kladným a záporným vlivům a s ohledem na výše uvedené, 45.000,- Kč/m^2; tj. při podlahové ploše oceňované bytové jednotky 111 m^2 hodnota bytu činí: 111 m^2 * 45.000,- Kč/m^2 = 4,995.000,- Kč, **zaokr. 5,000.000,- Kč**

B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m² – porovnávací hodnota

Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně na pozemek zastavěné plochy parc.č. 489 se stavbou rodinného domu č.pop. 93 – vily, a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489.

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dle Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

Hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada je stanovena metodou porovnávací. Ve vlastní databázi se nacházejí realizované ceny pozemků v dané lokalitě v časovém rozmezí 2/2019 až 3/2020.

1. Pozemky v k.ú. Pisárky, 1.158 m²; 7.772,- Kč/m²; prodej 1/2020

Realizovaná cena: V-22930/2019
Cena za m²: 7.772,- Kč/m²
Výměra: 1.158 m²

Pozemky o celkové ploše 1.158 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zahrada) jsou v proluce mezi rd ve svahu při ulici Marie Pujmanové. Pozemky jsou užívané jako zahrada s trvalými porosty s možností zastavěné stavbou pro bydlení. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

2. Pozemky v k.ú. Stránice, 488 m²; 5.000,- Kč/m²; prodej 3/2020

Realizovaná cena: V-26854/2019
Cena za m²: 5.000,- Kč/m²
Výměra: 488 m²

Pozemky o celkové ploše 488 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zeleň) jsou severně od komunikace ul. Rezkova a slouží jako přístupová plocha se zelení k rodinným domům. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše návrhové pro bydlení, funkční typ čisté bydlení, pozemky plní stabilizovanou funkční v komunikační ploše.

3. Pozemek v k.ú. Stránice, 365 m²; 9.315,- Kč/m²; prodej 6/2019

Realizovaná cena: V-10531/2019
Cena za m²: 9.315,- Kč/m²
Výměra: 365 m²

Pozemek o ploše 365 m² (dle KN veden jako zahrada) je v prudkém svahu užívaný jako zahrada ve funkčním celku s rohovým koncovým rodinným domem bez možnosti dalšího zastavění při ulici Bohuslava Martinů. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

4. Pozemky v k.ú. Stránice, 1.072 m²; 4.042,- Kč/m²; prodej 2/2019

Realizovaná cena: V-2715/2019 (prodej spoluvlastnického podílu)
Cena za m²: 4.042,- Kč/m²
Výměra: 1.072 m²

Pozemky o celkové ploše 1.072 m² (dle KN vedeny jako zahrada a ostatní plocha) jsou při křižovatce ulic Roubalova a Helceletova. Pozemky jsou zahradou kolem bytového domu s trvalými okrasnými porosty, pozemky jsou bez možnosti dalšího zastavění. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

Vyhodnocení:

Jak vyplývá z výše uvedeného na hodnotu pozemku mají vliv především lokalita, možnost zastavění, výměra pozemku, případně prodej spoluvlastnického podílu).
Oceňovaný pozemek je v atraktivní lokalitě, která je však v dané poloze zatížena nadměrnou hlučností od dopravy z meziúrovňové křižovatky Hlinky – Žabovřeská a dále nadměrnou hlučností sportovišť základní a střední školy při ulici Kamenomlýnská.
Z hlediska platného územního plánu je pozemek v ploše stabilizované při všeobecné bydlení, avšak pozemek vzhledem k funkčnímu celku užívání s vilou č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 a s tím související památkové ochraně, nelze uvažovat s další možností zastavění.
Pozemek je dále v prudkém jižním svahu přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489, příjezd na pozemek vzhledem ke svažitosti nebyl historicky proveden. Dalším negativním vlivem je výměra pozemku 2.301 m² v kombinaci se způsobem vlastnictví, tj. spoluvlastnictví ve výši spoluvlastnických podílů vlastníků bytů, bez možnosti samostatného prodeje.

Vzhledem k výše uvedenému odhaduji jednotkovou cenu pozemku parc.č. 488 stanovenou metodou srovnávací ve výši 5.000,- Kč/m², tj. při výměře 2.301 m² činí hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada v k.ú. Pisárky, obec Brno: 5000 * 2301 = 11,505.000,- Kč, zaokr. 11,500.000,- Kč.

Oceňovaná jednotka č. 93/1 – byt má spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti pozemku parc.č. 488 – zahrada ve výši id. 1688/6073; hodnota podílu činí: 11,500.000,- Kč * 1688/6073 = 3,196.443,- Kč, zaokr. 3,200.000,- Kč

Hodnota podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti **parc.č. 488 – zahrada náležející k jednotce č. 93/1 – byt,** vše v k.ú. Pisárky, obec Brno **činí 3,200.000,- Kč.**

C) Garáž v 1.NP vily č.pop. 93 – porovnávací hodnota

U oceňované bytové jednotky č. 93/1 je v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek vymezen i prostor garáže v 1.NP. Cena garáže nebyla promítnuta do plochy bytu, není samostatně obchodovatelná, na hodnotu bytu má však jednoznačný vliv.
Garáž je původním stavu bez zásadní rekonstrukce, přístupná dřevěnými otvíravými vraty z úrovně 1.NP. Původní garáž se dvěma místy byla rozdělena lehkou příčkou na dvě; plocha garáže je 16 m^2.

Hodnota garáže je stanovena metodou porovnávací s tím, že se jedná o menší prostor na úrovni garážového stání. Ve vlastní databázi se nacházejí realizované ceny 2/2019 až 4/2020.

Prodej 2/2019
Garážové stání – podíl na jednotce garáže ul. Vranovská, prodej v rámci developerského projektu při koupi bytové jednotky; 500.000,- Kč/ stání

Prodej 4/2019
Garážové stání – podíl na jednotce garáže ul. Grohova 23, prodej v rámci developerského projektu při koupi bytové jednotky; 600.000,- Kč/stání

Prodej 6/2019
Garážové stání – podíl na jednotce garáže ul. Šumavská, prodej v rámci developerského projektu při koupi bytové jednotky; 450.000,- Kč/ stání

Prodej 4/2020 - prodej garážového stání 15 m², Klíčova, Brno - Černovice
Garážová stání se nachází v 1. podzemním podlaží bytového komplexu. Vjezd do garáže zajišťují sekční garážová vrata na dálkové ovládání. Rozměry parkovacího místa: délka 5,2m, šířka 2,9m; 390.000,- Kč/stání.

Vyhodnocení:

Jak vyplývá z výše uvedeného, hodnota garážového stání (garáže) vzrůstá směrem do centra města. Vzhledem k tomu, že **garáž** byla v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek určena jako **příslušenství jednotky č. 93/1 – byt**, je samostatně neprodejná, v původním stavebně-technickém stavu, odhaduji její hodnotu **500.000,- Kč.**

Rekapitulace porovnávací hodnoty

Předmětem ocenění je jednotka č. 93/1 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k atypičnosti oceňovaných nemovitostí, byla pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny využita porovnávací metoda pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost byla hodnocena ve třech částech:

A) Bytová jednotka č. 93/1 je v 1. podzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím + garsonka se soc. příslušenstvím, s celkovou podlahovou plochou 111 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům
B) Podíl id. 1688/6073 na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m2 v k.ú. Pisárky, obec Brno
C) Prostor garáže v 1.NP, vymezený v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti jako příslušenství jednotky č. 93/1 - byt

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí jako celku vychází z hodnoty výše uvedených částí stanovených porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/1 v 1. podzemním podlaží vily	5,000.000,- Kč
B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada	3,200.000,- Kč
C) Garáž v 1.NP vily č.pop. 93	500.000,- Kč
Celkem	8,700.000,- Kč

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti odhaduji vzhledem k účelu ocenění v souladu s metodou porovnávací, ve které byly vyhodnoceny kladné a záporné vlivy jednotlivých částí a nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti jako celku, tj. 8,700.000,- Kč.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/1 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/1, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí - bytové jednotky č. 93/1 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří,
při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně,
včetně podílu id. 1688/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří,
vše včetně součástí a příslušenství,
v k.ú. **Pisárky,** obci **Brno,** podle stavu ke dni 10.9.2020

činí

8,700.000,- Kč

slovy: Osmmilionůsedmsettisíckorunčeských

Ke dni ocenění vázla na oceňovaných nemovitostech nájemní smlouva. Dle požadavku objednavatele nebyla nájemní smlouva v obvyklé ceně vyhodnocována.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 17.9.2020

Ing. Lucie Janíčková
[redacted]

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 2201/2020 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková

[redacted]

V Brně, 17.9.2020

Znalecký posudek č. 2202/2020

o obvyklé ceně

jednotky č. 93/2 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, **včetně podílu id. 1124/6073** na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území **Pisárky,** obci **Brno,** okres Brno-město, podle stavu **ke dni 10.9.2020**.

Dobová fotografie

Objednatel posudku:	**Statutární město Brno** Městská část Brno-střed Dominikánská 2 601 69 Brno
Účel ocenění:	podklad pro prodej vymezených bytových a nebytových jednotek z vlastnictví města Brna

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2/odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, ke dni místního šetření, tj. 10.9.2020 zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec

[redacted]

Posudek obsahuje 17 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Brně, dne 17.9.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/2 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/2, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Hroznová č.pop. 93/č.or. 39, Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Pisárky

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 10.9.2020 za přítomnosti paní [redacted] – zástupci nájemníků bytů a jednotlivých nájemníků

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka vyhotovení znaleckého posudku č.j.: MCBS/2020/0131704/KOUP
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2682 pro k.ú. Pisárky, vyhotoveno dálkovým přístupem k datu 1.6.2020; předáno objednavatelem - ***příloha č. 1***
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2683 pro k.ú. Veveří, obec Brno – internetová databáze
- kopie katastrální mapy – internetová databáze – ***příloha č. 2***
- kopie prohlášení vlastníka – předáno objednavatelem
- mapa Brna - server seznam.cz s vyznačením polohy nemovitosti – ***viz. text***
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 10.9.2020 – ***viz. text***
- skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020
- informace poskytnuté paní [redacted] při místním šetření
- vlastní databáze srovnatelných cen bytů, pozemků
- část původních stavebních výkresů předaných zástupci nájemníků při místním šetření
- údaje z platného územního plánu města Brna – ***viz. text***
- údaje z internetového portálu Národního památkového ústavu – ***viz. text a titul. strana***

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí **LV č. 2682 v k.ú. Pisárky** je jako vlastník oceňované bytové jednotky č. 93/2 ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jež je součástí pozemku parc.č. 489 a včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech domu a pozemcích: p.č. 488 a 489, vše včetně součástí a příslušenství, uvedeno:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Na oceňovaném majetku neváznе věcné břemeno, které by bylo zapsáno v části „C“ listu vlastnictví č. 2682, 2683 - omezení vlastnického práva. Další omezení odpovídající věcným právům se k nemovitostem nevztahují.

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala měřením a prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020 a z podkladů (viz. výše).
Bytová jednotka je vymezena dle občanského zákoníku. Dle evidence v KN je stavba Pisárky č.pop. 93 evidována jako rodinný dům. Rodinný dům je definován dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění: RD je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
Ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jsou k datu ocenění dle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 9.3.2020 vymezeny 4 bytové jednotky; evidence v KN není v souladu s právním stavem.

7. Celkový popis nemovitosti

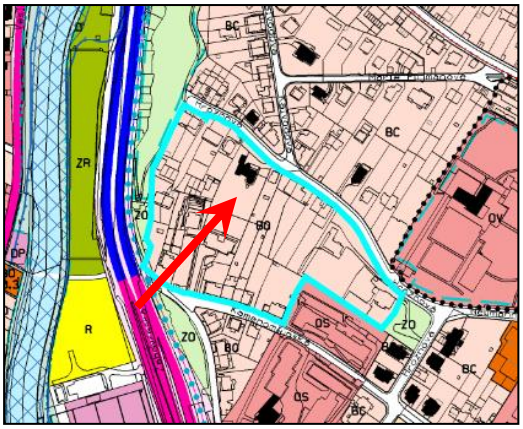
Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 93/2 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/2, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Katastrální území Pisárky je součástí městské části Brno-střed, západně navazuje na historické centrum města Brna. Zástavba je v lokalitě převážně původní rezidenčními nemovitostmi – menšími bytovými domy, rodinnými domy a vilami s pozemky zahrad. Ve východní části je areál Masarykovy univerzity, západní hranice je vymezena korytem řeky Svratky, jižně je areál Brněnských veletrhů a výstav, severně navazuje obdobná zástavba Masarykovy čtvrti. Lokalita jako celek je tradičně vyhledávaná, prestižní s architektonicky cennou zástavbou převážně z počátku 20-tého století.

Stavba č.pop. 93 je při severozápadním okraji katastrálního území Pisárky, při ulici Hroznova č.or. 39, cca 3,4 km západně od centra města (náměstí Svobody), v prudkém

jižním svahu. Okolní nejbližší zástavba je obdobnými vilami a vilovými bytovými domy volně stojícími v zahradách, dále západně je lokalita ohraničena ostře srázem ke komunikaci ulice Žabovřeská – součást VMO s jižně navazující mimoúrovňovou křižovatkou ulice Hlinky a nájezdem do Pisáreckého tunelu. Komunikace Žabovřeská je rovnoběžná s korytem řeky Svratky a s dále západně navazujícím zalesněným protisvahem s vilovou zástavbou. Jihovýchodně při ulici Kamenomlýnská je areál střední a základní školy se sportovišti, dále jižně je areál tramvajové vozovny MHD. Severně i východně je plynulá obdobná vilová zástavba v jižním svahu. Vzhledem ke konfiguraci terénu je lokalita při západním okraji ulice Hroznová značně zatížena hlukem od dopravy z mimoúrovňové křižovatky Žabovřeská – Hlinky a dále hlukem ze sportovišť ZŠ a SŠ při ulici Kamenomlýnská.

Ulice Hroznová je slepou komunikací bez provozu MHD, parkovací možnosti jsou na komunikaci omezené; vila disponuje na části pozemku parc.č. 489 zpevněnými plochami s možností odstavení vozidel. Dopravní dostupnost lokality na velký městský okruh je velmi dobrá - cca 700 m jižně při ul. Hlinky, s napojením na VMO i Husovický tunel. Spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD (trolejbus) nejbližší zastávka při ulici Presslova cca 400 m severně a cca 600 m jižně při ulici Hlinky; dojezd do centra cca 15 minut. Přístup i příjezd k budově je z chodníku a komunikace ul. Hroznová na pozemku p.č. 815 ve vlastnictví st. města Brna. Budova je z komunikace napojena na přípojky vody, elektro, kanalizace a plynu, vytápění je řešeno z centrální kotelny v domě. Občanská vybavenost je v lokalitě základní, kompletní v centru města v dosahu MHD.



Budova Pisárky č.pop. 93 stojí na pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m² a je jeho součástí. Pozemek je stavbou zastavěn částečně, severní část je se zpevněnou plochou přístupu a příjezdu a částečně s opěrným valem s trvalými porosty; pozemek je severně oplocen s vjezdovou a vchodovou bránou. Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489. Celková plocha pozemků užívaných ve funkčním celku je 3.190 m².

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Budova Pisárky č.pop. 93 je samostatně stojící vilou na části pozemku parc.č. 489, přístupná ze severu z ulice Hroznová. Stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží s plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je členitý; hlavní obytná část je obdélníková ve směru severozápad – jihovýchod s pravoúhle vyčnívající částí při jihozápadní fasádě, severozápadně navazuje dvoupodlažní část, která je v úrovni přístupu do domu se dvěma garážemi a v podzemním podlaží s původním ateliérem, který je k datu ocenění součástí bytové jednotky č. 93/1. K pravoúhlému půdorysu vilu je pak při severní fasádě provedeno kruhové schodiště a při jižní fasádě půlkruhová terasa v úrovni 1. nadzemního podlaží, která je podsklepená. Vzhledem ke konfiguraci terénu – prudký jižní svah, je vila půdorysně zařízněna do terénu - 1.PP a částečně i 1.NP.

K datu ocenění bylo provedeno prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona , kterým byly ve stavbě Pisárky č.pop. 93 vymezeny 4 bytové jednotky včetně podílů na společných částech nemovitosti, tj. pozemků parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pisárky č.pop. 93. K datu

ocenění je v 1. podzemním podlaží byt č. 93/1 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1688/6073, dále se zde nachází společné prostory – kotelna, sklepy, sklady. V 1. nadzemní podlaží se nachází byt 93/4 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 2106/6073, dále se zde nachází společné prostory – schodiště, chodba; dvě garáže v 1.NP jsou příslušenstvím jednotek č. 93/1 a 93/3. Ve 2. nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky přístupné centrálním schodištěm – bytová jednotka č. 93/2 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1124/6073 a bytová jednotka č. 93/3 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1155/6073.

K datu ocenění jsou bytové jednotky č. 93/1, 93/2 a 93/3 pronajaty nájemními smlouvami, bytová jednotka č. 93/4 je volná, k datu ocenění neobývaná. Dle požadavku objednavatele, nejsou nájemní smlouvy (nájemní vztah) v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dále Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

V příkrém svahu pisáreckého kopce byla roku 1932 postavena podle návrhu Heinricha Bluma vila pro židovskou rodinu Wittalových. Oproti jeho dřívějším tradičněji pojatým vilám v nedaleké Preslově ulici patří tento dům již k projevům funkcionalismu se snahou o jeho organické pojetí.

Hmotu dvoupatrové stavby tvoří jednoduchý kvádr, ke kterému jsou připojeny hmoty oválné zahradní terasy a pravoúhlého rizalitu. Do suterénu architekt umístil obslužné prostory, horní dvě patra tvoří dvě téměř shodné samostatné bytové jednotky přístupné z elegantního točitého schodiště.

Oba byty jsou rozděleny na část obslužnou, orientovanou do ulice, a obytné místnosti s výhledem do zahrady, mezi něž patří i prosklené prostory nárožní verandy. Velká oválná terasa je přístupná z bytu v prvním patře, k hornímu bytu náleží balkon. Snaha o organickou práci s hmotou se projevila v zaoblených tvarech schodišť i vstupního rizalitu a v použití nautických detailů kruhových oken a lodních zábradlí. Architektu Blumovi se však nepodařilo uvolnit hlavní obytný prostor z ortogonálního sevření obdélného půdorysu.
(cit. www.bam.brno.cz/objekt/c042-vila-rodiny-wittalovych)

Stavba č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 v k.ú. Pisárky – vila Wittalových, byla postavena v roce 1932. K datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace vily, prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

8. Obsah posudku

Stanovení ceny obvyklé

Jednotky č. 93/2 - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

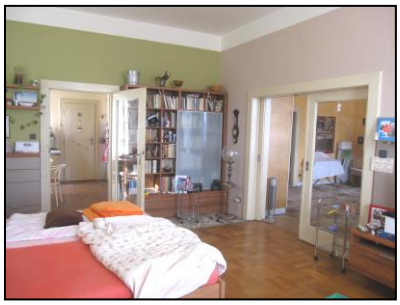
Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Poznámka:

Dle požadavku objednavatele nejsou případné nájemní vztahy v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Obvyklá cena – jednotky č. 93/2 v budově č.p. 93 při ul. Hroznová č.o. 39 včetně podílu na společných částech nemovitosti, v k.ú. Pisárky a obci Brno



Předmětem ocenění je **jednotka č. 93/2** - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Vila Hroznová č.pop. 93, je zděná stavba na základových pasech s původní již nefunkční izolací, stropy jsou monolitické železobetonové, zastřešení plochou střechou s plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, centrální schodiště je točité kruhové betonové s teraco povrchem, vedlejší betonové, vnější fasáda je původní - vápenocementová částečně oprýskaná, okna původní - dřevěná kastlová, část velkoformátová – nedoléhají, rozeschlá, okna v 1.PP jsou osazena mříží, část oken jsou kruhová, kovová, podlahy jsou ve spol. prostorách betonové a teracové, v budově není osazen výtah. Dveře ve společných prostorách dřevěné, vrata do garáže dřevěná. Vila je vytápěna z plynové kotelny v 1.PP, kde je také zásobníkový elektrický bojler na TUV, je proveden rozvod elektro, plynu, vody a kanalizace.

Vila pochází z roku 1932, k datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

Byt č. 93/2 je ve 2.NP vily, je stavebně dokončený, k datu ocenění užívaný k rodinnému bydlení nájemníka.
Okna jsou dřevěná kastlová a dřevěná velkoformátová, vnitřní omítky štukové, ker. obklad soc. části a kuch. linky, podlahy dřevěné, ker. dlažba, PVC, koupelna - vana, umyvadlo, odd. WC s umyvadlem, kuchyň: kuch. linka včetně spotřebičů. Vytápění je ÚT s radiátory, dveře náplňové do dřevěných zárubní. V bytě byly provedeny drobné modernizace koupelny.

Byt je přístupný centrálním schodištěm rotundy z podesty 2.NP.
Dispozice: vstup z podesty schodiště 2.NP do předsíně, odstud vpravo WC s umyvadlem, čelně kuchyň se vstupem do pokoje a koupelny, kuchyň je dále průchozí do pokoje s výstupem na balkon a do dalšího pokoje; z kuchyně je vstup na druhý balkon. Kuchyň, menší pokoj jsou orientovány na severozápad, průchozí pokoj s velkoformátovým oknem a balkonem na jih, obdobně jako další pokoj.
Příslušenství bytu tvoří sklep v 1.PP, dva balkony přístupné z bytu a podíl id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m^2 a

parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.
K datu ocenění je bytová jednotka č. 93/2 ve 2.NP užívána s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím a výše uvedeným příslušenstvím.

Výčet místností s uvedením podlahových ploch**:**

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m²)
2. nadzemní podlaží	Předsíň	7,90
	Kuchyň	18,12
	Pokoj	9,52
	Pokoj	27,73
	Pokoj	27,01
	komora	0,53
	Koupelna	3,84
	WC	2,38
Celkem		**97,03**
Plocha bytu CELKEM zaokr.		**97 + 2 balkony celkem 14,40 m²**

Technický stav:
Bytová jednotka byla k datu ocenění užívána k rodinnému bydlení, k datu místního šetření byla pronajata. Technický stav a standard bytu odpovídá stáří a částečné rekonstrukci – koupelny. Údržba je zanedbaná, vybavení morálně zastaralé.
Stavebně-technický stav budovy je zhoršený; nefunkční izolace základů a anglických dvorků, okenní výplně bez údržby na konci životnosti, oprýskaná vnější fasáda, před celkovou rekonstrukcí jsou balkony, terasy, rozvody IS, společné prostory – omítky, podlahy. Zhoršený stavebně-technický stav společných částí, tj. venkovních úprav – zpevněné plochy, zídky, schodiště, oplocení apod.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:
+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:
- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- velikostně nadstandardně veliký pozemek zahrady na parc.č. 488 v prudkém svahu bez přístupu z veřejné komunikace
- zanedbané pozemky zahrady s venkovními úpravami před rekonstrukcí – zpevněné plochy, zídky, oplocení
- vlivem rozdělení podlaží na dva byty - nevhodná dispozice průchozích pokojů
- morálně zastaralé vybavení bytu

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jak vyplývá z výše uvedeného, oceňovanou nemovitost nelze označit za standardní bytovou jednotku v bytovém domě s podílem na společných částech domu; jednotka č. 93/2 ve 2.NP užívána s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 97 m^2 s příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 – zahrada o nadstandardní výměře 2.301 m^2 a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.

Jedná se o atypickou nemovitost ať už svým umístěním v rodinném domě - vile, charakterem území, velikostí funkčně souvisejících pozemků, vybavením, stavebně-technickým stavem, tak i případným okruhem potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Vzhledem k výše uvedenému je nutné konstatovat, že u výše uvedených nemovitostí je stanovení obvyklé ceny jako celku dle definice zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku (*Obvyklou cenou 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.*) diskutabilní, neboť v dané lokalitě nedochází k prodejům obdobných nemovitostí, pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny bude využito porovnávací metody pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost bude hodnocena ve dvou částech:

A) Bytová jednotka č. 93/2 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 97 m^2 a plocha balkonů 14,4 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Pro srovnání budou využity realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti - zastavěné plochy pozemku bytovým domem – viz. A).

B) U oceňované nemovitosti je součástí podílu na společných částech nemovitosti i podíl na pozemku nadstandardně velké zahrady parc.č. 488 o velikosti 2.301 m^2. U srovnatelných nemovitostí nejsou součástí prodeje tak velké podíly na pozemcích, proto bude hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovena samostatně porovnávací metodou a k hodnotě bytu bude připočtena ve výši velikosti podílu na společných částech nemovitosti – viz. B).

Výsledná hodnota oceňované bytové jednotky pak bude vycházet z hodnoty bytové jednotky stanovené porovnávacím způsobem a hodnoty podílu na pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovené porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/2 ve 2. nadzemním podlaží vily – porovnávací hodnota

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/2 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 97 m² a dvou balkonů o celkové ploše 14,4 m² a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Stavba vily je v původním stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou před zásadní rekonstrukcí a modernizací. Byt je po částečné modernizaci koupelny, vybavení morálně zastaralé, nevhodná dispozice průchozích místností.

Ve vlastní databázi realizovaných cen se nacházejí realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti, většinou zastavěné plochy pozemku bytovým domem.

1. Byt 3+1 – ul. Helfertova, Brno – Černá Pole; prodej 7/2019

Realizovaná cena: 7,200.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 71.799,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 100,28 m² + 5,42 m² sklep + 6,30 m² balkon

BD zděný z 1929. V 2015-2016 nová střecha, zateplení domu.
Byt situovaný v 4.NP po kompletní rekonstrukci 2001. Vybavení bytu je standardní: okna plast dvojsklo, podlaha vlýsková, jádro zděné, vlastní plynový kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě na rozdíl od lokality oceňovaného bytu bez negativních vlivů, byt je v rámci budovy umístěn srovnatelně. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci. Velikost bytu je srovnatelná, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce.

2. Byt 2+1 – ul. Staňkova, Brno – Ponava; prodej 1/2020

Realizovaná cena: 7,800.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 67.956,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 114,78 m² + 9,82 m² sklep + 4,31 m² balkon

BD zděný z 1920, revitalizace domu 2008.
Byt je ve 2. NP po kompletní reko v 2012. Vybavení bytu je standardní – okna EURO, vlýsky a ker. dlažba, ÚT vlastní kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě bez negativních vlivů oproti lokalitě oceňovaného bytu, s velmi dobrou dostupností centra, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu je výrazně lepší v porovnání s oceňovaným bytem. Velikostně je oceňovaný byt menší.

3. Byt 3+1 – ul. Slepá, Brno – Černá Pole; návrh kupní smlouvy 6/2020

Realizovaná cena: 7,500.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 72.254,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 103,8 m² + 1,8 m² balkon

BD zděný z 1930, celková reko v 2008 - byla vyměněna okna za plastová, izolace střechy a nová střešní krytina, výměna stoupacích vedení ZTI a el. domu; budova bez výtahu.
Byt ve 2.NP - stavebně technický stav konstrukcí bytu je dobrý, bytová jednotka byla celkově rekonstruována v roce 2008, vybavení je standardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivnější lokalitě bez negativních vlivů, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné. Plocha porovnávaného bytu je srovnatelná, stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu jsou výrazně lepší u bytu porovnávaného.

4. Byt 3+1 – ul. Jiráskova, Brno – Veveří; návrh kupní smlouvy 8/2020

Realizovaná cena: 12,700.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 97.132,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 130,75 m² + 1,63 m² balkon

BD z konce 19. století, celkový revitalizace v 2012-2014 – vestavba podkroví: krov, krytina, svislé vedení IS, společné rozvody elektro, výtah, 2019 zateplení dvorní fasády a okna.
Byt 3+1 ve 4.NP, udržovaný po celkové zdařilé rekonstrukci 2015, bez zjevných stavebně-technických závad, vybavení je nadstandardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je ve velmi atraktivní lokalitě centra Brna bez zátěže negativními vlivy, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné, v budově porovnávané je navíc výtah. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci historického objektu. Velikost bytu je větší oproti oceňovanému, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce; vybavení je nadstandardní.

Vyhodnocení:

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- vlivem rozdělení podlaží na dva byty - nevhodná dispozice průchozích pokojů
- morálně zastaralé vybavení bytu

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/2 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 97 m^2 se dvěma balkony o celkové ploše 14,4 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, je atypickou, nestandardní nemovitostí.

Do obvyklé ceny se promítají nejen vlivy lokality, stavebně-technický stav, vybavení apod. ale i vliv okruhu potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Hodnotu nemovitostí stanovenou metodou srovnávací - **jednotka č. 93/2 – byt** ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 97 m^2 se dvěma balkony o celkové ploše 14,4 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, obec Brno stanovuji po vyhodnocení kladným a záporným vlivům a s ohledem na výše uvedené, 50.000,- Kč/m^2; tj. při podlahové ploše oceňované bytové jednotky 97 m^2 hodnota bytu činí: 97 m^2 * 50.000,- Kč/m^2 = **4,850.000,- Kč.**

B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m² – porovnávací hodnota

Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně na pozemek zastavěné plochy parc.č. 489 se stavbou rodinného domu č.pop. 93 – vily, a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489.

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dle Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

Hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada je stanovena metodou porovnávací. Ve vlastní databázi se nacházejí realizované ceny pozemků v dané lokalitě v časovém rozmezí 2/2019 až 3/2020.

1. Pozemky v k.ú. Pisárky, 1.158 m²; 7.772,- Kč/m²; prodej 1/2020

Realizovaná cena: V-22930/2019
Cena za m²: 7.772,- Kč/m²
Výměra: 1.158 m²

Pozemky o celkové ploše 1.158 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zahrada) jsou v proluce mezi rd ve svahu při ulici Marie Pujmanové. Pozemky jsou užívané jako zahrada s trvalými porosty s možností zastavěné stavbou pro bydlení. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

2. Pozemky v k.ú. Stránice, 488 m²; 5.000,- Kč/m²; prodej 3/2020

Realizovaná cena: V-26854/2019
Cena za m²: 5.000,- Kč/m²
Výměra: 488 m²

Pozemky o celkové ploše 488 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zeleň) jsou severně od komunikace ul. Rezkova a slouží jako přístupová plocha se zelení k rodinným domům. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše návrhové pro bydlení, funkční typ čisté bydlení, pozemky plní stabilizovanou funkční v komunikační ploše.

3. Pozemek v k.ú. Stránice, 365 m²; 9.315,- Kč/m²; prodej 6/2019

Realizovaná cena: V-10531/2019
Cena za m²: 9.315,- Kč/m²
Výměra: 365 m²

Pozemek o ploše 365 m² (dle KN veden jako zahrada) je v prudkém svahu užívaný jako zahrada ve funkčním celku s rohovým koncovým rodinným domem bez možnosti dalšího zastavění při ulici Bohuslava Martinů. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

4. Pozemky v k.ú. Stránice, 1.072 m²; 4.042,- Kč/m²; prodej 2/2019

Realizovaná cena: V-2715/2019 (prodej spoluvlastnického podílu)
Cena za m²: 4.042,- Kč/m²
Výměra: 1.072 m²

Pozemky o celkové ploše 1.072 m² (dle KN vedeny jako zahrada a ostatní plocha) jsou při křižovatce ulic Roubalova a Helceletova. Pozemky jsou zahradou kolem bytového domu s trvalými okrasnými porosty, pozemky jsou bez možnosti dalšího zastavění. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

Vyhodnocení:

Jak vyplývá z výše uvedeného na hodnotu pozemku mají vliv především lokalita, možnost zastavění, výměra pozemku, případně prodej spoluvlastnického podílu).
Oceňovaný pozemek je v atraktivní lokalitě, která je však v dané poloze zatížena nadměrnou hlučností od dopravy z meziúrovňové křižovatky Hlinky – Žabovřeská a dále nadměrnou hlučností sportovišť základní a střední školy při ulici Kamenomlýnská.
Z hlediska platného územního plánu je pozemek v ploše stabilizované při všeobecné bydlení, avšak pozemek vzhledem k funkčnímu celku užívání s vilou č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 a s tím související památkové ochraně, nelze uvažovat s další možností zastavění.
Pozemek je dále v prudkém jižním svahu přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489, příjezd na pozemek vzhledem ke svažitosti nebyl historicky proveden. Dalším negativním vlivem je výměra pozemku 2.301 m² v kombinaci se způsobem vlastnictví, tj. spoluvlastnictví ve výši spoluvlastnických podílů vlastníků bytů, bez možnosti samostatného prodeje.

Vzhledem k výše uvedenému odhaduji jednotkovou cenu pozemku parc.č. 488 stanovenou metodou srovnávací ve výši 5.000,- Kč/m², tj. při výměře 2.301 m² činí hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada v k.ú. Pisárky, obec Brno: 5000 * 2301 = 11,505.000,- Kč, zaokr. 11,500.000,- Kč.

Oceňovaná jednotka č. 93/2 – byt má spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti pozemku parc.č. 488 – zahrada ve výši id. 1124/6073; hodnota podílu činí: 11,500.000,- Kč * 1124/6073 = 2,128.437,- Kč, zaokr. 2,130.000,- Kč

Hodnota podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti **parc.č. 488 – zahrada náležející k jednotce č. 93/2 – byt,** vše v k.ú. Pisárky, obec Brno **činí 2,130.000,- Kč.**

Rekapitulace porovnávací hodnoty

Předmětem ocenění je jednotka č. 93/2 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k atypičnosti oceňovaných nemovitostí, byla pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny využita porovnávací metoda pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost byla hodnocena ve dvou částech:

A) Bytová jednotka č. 93/2 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 3+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 97 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům
B) Podíl id. 1124/6073 na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m2 v k.ú. Pisárky, obec Brno

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí jako celku vychází z hodnoty výše uvedených částí stanovených porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/2 ve 2. nadzemním podlaží vily	4,850.000,- Kč
B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada	2,130.000,- Kč
Celkem	6,980.000,- Kč

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti odhaduji vzhledem k účelu ocenění v souladu s metodou porovnávací, ve které byly vyhodnoceny kladné a záporné vlivy jednotlivých částí a nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti jako celku, tj. 6,980.000,- Kč.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/2 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/2, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí - bytové jednotky č. 93/2 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří,
při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně,
včetně podílu id. 1124/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří,
vše včetně součástí a příslušenství,
v k.ú. **Pisárky,** obci **Brno,** podle stavu ke dni 10.9.2020

činí

6,980.000,- Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetosmdesáttisíckorunčeských

Ke dni ocenění vázla na oceňovaných nemovitostech nájemní smlouva. Dle požadavku objednavatele nebyla nájemní smlouva v obvyklé ceně vyhodnocována.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 17.9.2020

Ing. Lucie Janíčková
[redacted]

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 2202/2020 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková

[redacted]

V Brně, 17.9.2020

Znalecký posudek č. 2203/2020

o obvyklé ceně

jednotky č. 93/3 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, **včetně podílu id. 1155/6073** na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území **Pisárky,** obci **Brno,** okres Brno-město, podle stavu **ke dni 10.9.2020**.

Dobová fotografie

Objednatel posudku:

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2
601 69 Brno

Účel ocenění:

podklad pro prodej vymezených bytových a nebytových jednotek z vlastnictví města Brna

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2/odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, ke dni místního šetření, tj. 10.9.2020 zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec

[redacted]

Posudek obsahuje 18 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Brně, dne 17.9.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/3 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/3, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Hroznová č.pop. 93/č.or. 39, Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Pisárky

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 10.9.2020 za přítomnosti paní [redacted] – zástupci nájemníků bytů a jednotlivých nájemníků

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka vyhotovení znaleckého posudku č.j.: MCBS/2020/0131704/KOUP
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2682 pro k.ú. Pisárky, vyhotoveno dálkovým přístupem k datu 1.6.2020; předáno objednavatelem - ***příloha č. 1***
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2683 pro k.ú. Veveří, obec Brno – internetová databáze
- kopie katastrální mapy – internetová databáze – ***příloha č. 2***
- kopie prohlášení vlastníka – předáno objednavatelem
- mapa Brna - server seznam.cz s vyznačením polohy nemovitosti – ***viz. text***
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 10.9.2020 – ***viz. text***
- skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020
- informace poskytnuté paní [redacted] při místním šetření
- vlastní databáze srovnatelných cen bytů, pozemků
- část původních stavebních výkresů předaných zástupci nájemníků při místním šetření
- údaje z platného územního plánu města Brna – ***viz. text***
- údaje z internetového portálu Národního památkového ústavu – ***viz. text a titul. strana***

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí **LV č. 2682 v k.ú. Pisárky** je jako vlastník oceňované bytové jednotky č. 93/3 ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jež je součástí pozemku parc.č. 489 a včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech domu a pozemcích: p.č. 488 a 489, vše včetně součástí a příslušenství, uvedeno:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Na oceňovaném majetku neváznе věcné břemeno, které by bylo zapsáno v části „C“ listu vlastnictví č. 2682, 2683 - omezení vlastnického práva. Další omezení odpovídající věcným právům se k nemovitostem nevztahují.

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala měřením a prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020 a z podkladů (viz. výše).
Bytová jednotka je vymezena dle občanského zákoníku. Dle evidence v KN je stavba Pisárky č.pop. 93 evidována jako rodinný dům. Rodinný dům je definován dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění: RD je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
Ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jsou k datu ocenění dle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 9.3.2020 vymezeny 4 bytové jednotky; evidence v KN není v souladu s právním stavem.

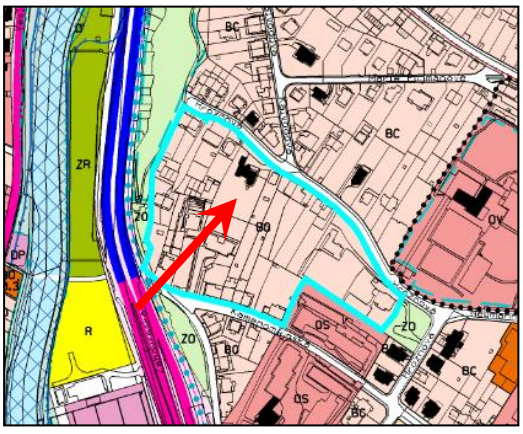
7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 93/3 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/3, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Katastrální území Pisárky je součástí městské části Brno-střed, západně navazuje na historické centrum města Brna. Zástavba je v lokalitě převážně původní rezidenčními nemovitostmi – menšími bytovými domy, rodinnými domy a vilami s pozemky zahrad. Ve východní části je areál Masarykovy univerzity, západní hranice je vymezena korytem řeky Svratky, jižně je areál Brněnských veletrhů a výstav, severně navazuje obdobná zástavba Masarykovy čtvrti. Lokalita jako celek je tradičně vyhledávaná, prestižní s architektonicky cennou zástavbou převážně z počátku 20-tého století.

Stavba č.pop. 93 je při severozápadním okraji katastrálního území Pisárky, při ulici Hroznova č.or. 39, cca 3,4 km západně od centra města (náměstí Svobody), v prudkém jižním svahu. Okolní nejbližší zástavba je obdobnými vilami a vilovými bytovými domy volně stojícími v zahradách, dále západně je lokalita ohraničena ostře srázem ke komunikaci ulice Žabovřeská – součást VMO s jižně navazující mimoúrovňovou křižovatkou ulice Hlinky a nájezdem do Pisáreckého tunelu. Komunikace Žabovřeská je rovnoběžná s korytem řeky Svratky a s dále západně navazujícím zalesněným protisvahem s vilovou zástavbou. Jihovýchodně při ulici Kamenomlýnská je areál střední a základní školy se sportovišti, dále jižně je areál tramvajové vozovny MHD. Severně i východně je plynulá obdobná vilová zástavba v jižním svahu. Vzhledem ke konfiguraci terénu je lokalita při západním okraji ulice Hroznová značně zatížena hlukem od dopravy z mimoúrovňové křižovatky Žabovřeská – Hlinky a dále hlukem ze sportovišť ZŠ a SŠ při ulici Kamenomlýnská.

Ulice Hroznová je slepou komunikací bez provozu MHD, parkovací možnosti jsou na komunikaci omezené; vila disponuje na části pozemku parc.č. 489 zpevněnými plochami s možností odstavení vozidel. Dopravní dostupnost lokality na velký městský okruh je velmi dobrá - cca 700 m jižně při ul. Hlinky, s napojením na VMO i Husovický tunel. Spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD (trolejbus) nejbližší zastávka při ulici Presslova cca 400 m severně a cca 600 m jižně při ulici Hlinky; dojezd do centra cca 15 minut. Přístup i příjezd k budově je z chodníku a komunikace ul. Hroznová na pozemku p.č. 815 ve vlastnictví st. města Brna. Budova je z komunikace napojena na přípojky vody, elektro, kanalizace a plynu, vytápění je řešeno z centrální kotelny v domě. Občanská vybavenost je v lokalitě základní, kompletní v centru města v dosahu MHD.



Budova Pisárky č.pop. 93 stojí na pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m² a je jeho součástí. Pozemek je stavbou zastavěn částečně, severní část je se zpevněnou plochou přístupu a příjezdu a částečně s opěrným valem s trvalými porosty; pozemek je severně oplocen s vjezdovou a vchodovou bránou. Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489. Celková plocha pozemků užívaných ve funkčním celku je 3.190 m².

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Budova Pisárky č.pop. 93 je samostatně stojící vilou na části pozemku parc.č. 489, přístupná ze severu z ulice Hroznová. Stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží s plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je členitý; hlavní obytná část je obdélníková ve směru severozápad – jihovýchod s pravoúhle vyčnívající částí při jihozápadní fasádě, severozápadně navazuje dvoupodlažní část, která je v úrovni přístupu do domu se dvěma garážemi a v podzemním podlaží s původním ateliérem, který je k datu ocenění součástí bytové jednotky č. 93/1. K pravoúhlému půdorysu vilu je pak při severní fasádě provedeno kruhové schodiště a při jižní fasádě půlkruhová terasa v úrovni 1. nadzemního podlaží, která je podsklepená. Vzhledem ke konfiguraci terénu – prudký jižní svah, je vila půdorysně zařízuta do terénu - 1.PP a částečně i 1.NP.

K datu ocenění bylo provedeno prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona , kterým byly ve stavbě Pisárky č.pop. 93 vymezeny 4 bytové jednotky

včetně podílů na společných částech nemovitosti, tj. pozemků parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pisárky č.pop. 93. K datu ocenění je v 1. podzemním podlaží byt č. 93/1 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1688/6073, dále se zde nachází společné prostory – kotelna, sklepy, sklady. V 1. nadzemní podlaží se nachází byt 93/4 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 2106/6073, dále se zde nachází společné prostory – schodiště, chodba; dvě garáže v 1.NP jsou příslušenstvím jednotek č. 93/1 a 93/3. Ve 2. nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky přístupné centrálním schodištěm – bytová jednotka č. 93/2 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1124/6073 a bytová jednotka č. 93/3 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1155/6073.

K datu ocenění jsou bytové jednotky č. 93/1, 93/2 a 93/3 pronajaty nájemními smlouvami, bytová jednotka č. 93/4 je volná, k datu ocenění neobývaná. Dle požadavku objednavatele, nejsou nájemní smlouvy (nájemní vztah) v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dále Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

V příkrém svahu pisáreckého kopce byla roku 1932 postavena podle návrhu Heinricha Bluma vila pro židovskou rodinu Wittalových. Oproti jeho dřívějším tradičněji pojatým vilám v nedaleké Preslově ulici patří tento dům již k projevům funkcionalismu se snahou o jeho organické pojetí.

Hmotu dvoupatrové stavby tvoří jednoduchý kvádr, ke kterému jsou připojeny hmoty oválné zahradní terasy a pravoúhlého rizalitu. Do suterénu architekt umístil obslužné prostory, horní dvě patra tvoří dvě téměř shodné samostatné bytové jednotky přístupné z elegantního točitého schodiště.

Oba byty jsou rozděleny na část obslužnou, orientovanou do ulice, a obytné místnosti s výhledem do zahrady, mezi něž patří i prosklené prostory nárožní verandy. Velká oválná terasa je přístupná z bytu v prvním patře, k hornímu bytu náleží balkon. Snaha o organickou práci s hmotou se projevila v zaoblených tvarech schodišť i vstupního rizalitu a v použití nautických detailů kruhových oken a lodních zábradlí. Architektu Blumovi se však nepodařilo uvolnit hlavní obytný prostor z ortogonálního sevření obdélného půdorysu.
(cit. www.bam.brno.cz/objekt/c042-vila-rodiny-wittalovych)

Stavba č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 v k.ú. Pisárky – vila Wittalových, byla postavena v roce 1932. K datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace vily, prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

8. Obsah posudku

Stanovení ceny obvyklé

Jednotky č. 93/3 - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

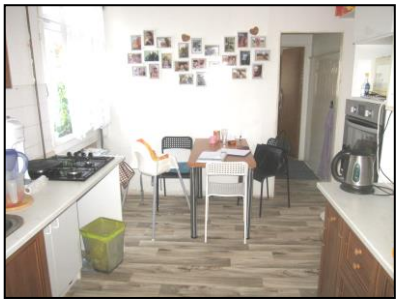
Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Poznámka:

Dle požadavku objednavatele nejsou případné nájemní vztahy v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Obvyklá cena – jednotky č. 93/3 v budově č.p. 93 při ul. Hroznová č.o. 39 včetně podílu na společných částech nemovitosti, v k.ú. Pisárky a obci Brno



Předmětem ocenění je **jednotka č. 93/3** - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Vila Hroznová č.pop. 93, je zděná stavba na základových pasech s původní již nefunkční izolací, stropy jsou monolitické železobetonové, zastřešení plochou střechou s plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, centrální schodiště je točité kruhové betonové s teraco povrchem, vedlejší betonové, vnější fasáda je původní - vápenocementová částečně oprýskaná, okna původní - dřevěná kastlová, část velkoformátová – nedoléhají, rozeschlá, okna v 1.PP jsou osazena mříží, část oken jsou kruhová, kovová, podlahy jsou ve spol. prostorách betonové a teracové, v budově není osazen výtah. Dveře ve společných prostorách dřevěné, vrata do garáže dřevěná. Vila je vytápěna z plynové kotelny v 1.PP, kde je také zásobníkový elektrický bojler na TUV, je proveden rozvod elektro, plynu, vody a kanalizace.

Vila pochází z roku 1932, k datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

Byt č. 93/3 je ve 2.NP vily, je stavebně dokončený, k datu ocenění užívaný k rodinnému bydlení nájemníka.
Okna jsou dřevěná kastlová, vnitřní omítky štukové, ker. obklad soc. části a kuch. linky, podlahy dřevěné, ker. dlažba, PVC, koupelna - vana, umyvadlo, WC, kuchyň: kuch. linka včetně spotřebičů. Vytápění je ÚT s radiátory, dveře náplňové do dřevěných zárubní. V bytě byla provedena modernizace kuchyně.

Byt je přístupný centrálním schodištěm rotundy z podesty 2.NP.
Dispozice: vstup z podesty schodiště 2.NP do předsíně, odtud čelně kuchyň se spíží a výstupem na balkon – orientováno na sever, z kuchyně je vstup do pokoje a přes menší chodbičku do dalšího pokoje, který je rozdělen lehkou příčkou na dva prostory, z pokoje je výstup na balkon – pokoje jsou orientované na jih do zahrady. Z kuchyně je přístupná koupelna s WC.
Příslušenství bytu tvoří sklep v 1.PP, dva balkony přístupné z bytu, garáž v 1.NP pro jedno vozidlo a podíl id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 –

zahrada o výměře 2.301 m² a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.

K datu ocenění je bytová jednotka č. 93/3 ve 2.NP užívána s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím + garáž v 1.NP, a výše uvedeným příslušenstvím.

Výčet místností s uvedením podlahových ploch**:**

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m²)
2. nadzemní podlaží	Předsíň	8,90
	Kuchyň	10,55
	Pokoj	27,65
	Pokoj rozdělený lehkou příčkou	28,99
	Koupelna s WC	10,91
	Spíž	0,51
Celkem		**87,51**
Plocha bytu CELKEM zaokr.		**87,5 + 2 balkony celkem 15,30 m²**

Technický stav:
Bytová jednotka byla k datu ocenění užívána k rodinnému bydlení, k datu místního šetření byla pronajata. Technický stav a standard bytu odpovídá stáří a částečné rekonstrukci – kuchyně. Údržba je zanedbaná, vybavení morálně zastaralé.
Stavebně-technický stav budovy je zhoršený; nefunkční izolace základů a anglických dvorků, okenní výplně bez údržby na konci životnosti, oprýskaná vnější fasáda, před celkovou rekonstrukcí jsou balkony, terasy, rozvody IS, společné prostory – omítky, podlahy. Zhoršený stavebně-technický stav společných částí, tj. venkovních úprav – zpevněné plochy, zídky, schodiště, oplocení apod.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:
+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:
- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- velikostně nadstandardně veliký pozemek zahrady na parc.č. 488 v prudkém svahu bez přístupu z veřejné komunikace
- zanedbané pozemky zahrady s venkovními úpravami před rekonstrukcí – zpevněné plochy, zídky, oplocení
- vlivem rozdělení podlaží na dva byty - nevhodná dispozice průchozích pokojů
- morálně zastaralé vybavení bytu

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jak vyplývá z výše uvedeného, oceňovanou nemovitost nelze označit za standardní bytovou jednotku v bytovém domě s podílem na společných částech domu; jednotka č. 93/3 ve 2.NP užívána s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 87,5 m^2 a dvou balkonů o celkové ploše 15,3 m^2 s příslušenstvím: sklep v 1.PP, garáž v 1.NP pro jedno vozidlo a podíl id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 – zahrada o nadstandardní výměře 2.301 m^2 a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.

Jedná se o atypickou nemovitost ať už svým umístěním v rodinném domě - vile, charakterem území, velikostí funkčně souvisejících pozemků, vybavením, stavebně-technickým stavem, tak i případným okruhem potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Vzhledem k výše uvedenému je nutné konstatovat, že u výše uvedených nemovitostí je stanovení obvyklé ceny jako celku dle definice zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku (*Obvyklou cenou 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.*) diskutabilní, neboť v dané lokalitě nedochází k prodejům obdobných nemovitostí, pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny bude využito porovnávací metody pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost bude hodnocena ve třech částech:

A) Bytová jednotka č. 93/3 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 87,5 m^2 a plocha balkonů 15,3 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Pro srovnání budou využity realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti - zastavěné plochy pozemku bytovým domem – viz. A).

B) U oceňované nemovitosti je součástí podílu na společných částech nemovitosti i podíl na pozemku nadstandardně velké zahrady parc.č. 488 o velikosti 2.301 m^2. U srovnatelných nemovitostí nejsou součástí prodeje tak velké podíly na pozemcích, proto bude hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovena samostatně porovnávací metodou a k hodnotě bytu bude připočtena ve výši velikosti podílu na společných částech nemovitosti – viz. B).

C) U oceňované bytové jednotky je v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek vymezen i prostor garáže v 1.NP. Cena garáže nebyla promítnuta do plochy bytu, není samostatně obchodovatelná, na hodnotu bytu má však jednoznačný vliv; hodnota garáže bude rovněž stanovena samostatně porovnávací metodou – viz. C).

Výsledná hodnota oceňované bytové jednotky pak bude vycházet z hodnoty bytové jednotky stanovené porovnávacím způsobem, hodnoty podílu na pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovené porovnávacím způsobem a hodnoty garáže v 1.NP stanovená porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/3 ve 2. nadzemním podlaží vily – porovnávací hodnota

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/3 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 87,5 m² a dvou balkonů o celkové ploše 15,3 m² a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Stavba vily je v původním stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou před zásadní rekonstrukcí a modernizací. Byt je po částečné modernizaci kuchyně, vybavení morálně zastaralé, nevhodná dispozice průchozích místností.

Ve vlastní databázi realizovaných cen se nacházejí realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti, většinou zastavěné plochy pozemku bytovým domem.

1. Byt 3+1 – ul. Helfertova, Brno – Černá Pole; prodej 7/2019

Realizovaná cena: 7,200.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 71.799,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 100,28 m² + 5,42 m² sklep + 6,30 m² balkon

BD zděný z 1929. V 2015-2016 nová střecha, zateplení domu.
Byt situovaný v 4.NP po kompletní rekonstrukci 2001. Vybavení bytu je standardní: okna plast dvojsklo, podlaha vlýsková, jádro zděné, vlastní plynový kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě na rozdíl od lokality oceňovaného bytu bez negativních vlivů, byt je v rámci budovy umístěn srovnatelně. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci. Velikost bytu je oceňovaná je menší, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce.

2. Byt 2+1 – ul. Staňkova, Brno – Ponava; prodej 1/2020

Realizovaná cena: 7,800.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 67.956,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 114,78 m² + 9,82 m² sklep + 4,31 m² balkon

BD zděný z 1920, revitalizace domu 2008.
Byt je ve 2. NP po kompletní reko v 2012. Vybavení bytu je standardní – okna EURO, vlýsky a ker. dlažba, ÚT vlastní kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě bez negativních vlivů oproti lokalitě oceňovaného bytu, s velmi dobrou dostupností centra, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu je výrazně lepší v porovnání s oceňovaným bytem. Velikostně je oceňovaný byt menší.

3. Byt 3+1 – ul. Slepá, Brno – Černá Pole; návrh kupní smlouvy 6/2020

Realizovaná cena: 7,500.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 72.254,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 103,8 m² + 1,8 m² balkon

BD zděný z 1930, celková reko v 2008 - byla vyměněna okna za plastová, izolace střechy a nová střešní krytina, výměna stoupacích vedení ZTI a el. domu; budova bez výtahu.
Byt ve 2.NP - stavebně technický stav konstrukcí bytu je dobrý, bytová jednotka byla celkově rekonstruována v roce 2008, vybavení je standardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivnější lokalitě bez negativních vlivů, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné. Plocha porovnávaného bytu je větší, stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu jsou výrazně lepší u bytu porovnávaného.

4. Byt 3+1 – ul. Jiráskova, Brno – Veveří; návrh kupní smlouvy 8/2020

Realizovaná cena: 12,700.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 97.132,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 130,75 m² + 1,63 m² balkon

BD z konce 19. století, celkový revitalizace v 2012-2014 – vestavba podkroví: krov, krytina, svislé vedení IS, společné rozvody elektro, výtah, 2019 zateplení dvorní fasády a okna.
Byt 3+1 ve 4.NP, udržovaný po celkové zdařilé rekonstrukci 2015, bez zjevných stavebně-technických závad, vybavení je nadstandardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je ve velmi atraktivní lokalitě centra Brna bez zátěže negativními vlivy, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné, v budově porovnávané je navíc výtah. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci historického objektu. Velikost bytu je větší oproti oceňovanému, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce; vybavení je nadstandardní.

Vyhodnocení:

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- vlivem rozdělení podlaží na dva byty - nevhodná dispozice průchozích pokojů
- morálně zastaralé vybavení bytu

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/3 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 87,5 m^2 se dvěma balkony o celkové ploše 15,3 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, je atypickou, nestandardní nemovitostí.

Do obvyklé ceny se promítají nejen vlivy lokality, stavebně-technický stav, vybavení apod. ale i vliv okruhu potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Hodnotu nemovitostí stanovenou metodou srovnávací - **jednotka č. 93/3 – byt** ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 87,5 m^2 se dvěma balkony o celkové ploše 15,3 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, obec Brno stanovuji po vyhodnocení kladným a záporným vlivům a s ohledem na výše uvedené, 50.000,- Kč/m^2; tj. při podlahové ploše oceňované bytové jednotky 87,5 m^2 hodnota bytu činí: 87,5 m^2 * 50.000,- Kč/m^2 = **4,375.000,- Kč.**

B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m² – porovnávací hodnota

Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně na pozemek zastavěné plochy parc.č. 489 se stavbou rodinného domu č.pop. 93 – vily, a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489.

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dle Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

Hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada je stanovena metodou porovnávací. Ve vlastní databázi se nacházejí realizované ceny pozemků v dané lokalitě v časovém rozmezí 2/2019 až 3/2020.

1. Pozemky v k.ú. Pisárky, 1.158 m²; 7.772,- Kč/m²; prodej 1/2020

Realizovaná cena: V-22930/2019
Cena za m²: 7.772,- Kč/m²
Výměra: 1.158 m²

Pozemky o celkové ploše 1.158 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zahrada) jsou v proluce mezi rd ve svahu při ulici Marie Pujmanové. Pozemky jsou užívané jako zahrada s trvalými porosty s možností zastavěné stavbou pro bydlení. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

2. Pozemky v k.ú. Stránice, 488 m²; 5.000,- Kč/m²; prodej 3/2020

Realizovaná cena: V-26854/2019
Cena za m²: 5.000,- Kč/m²
Výměra: 488 m²

Pozemky o celkové ploše 488 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zeleň) jsou severně od komunikace ul. Rezkova a slouží jako přístupová plocha se zelení k rodinným domům. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše návrhové pro bydlení, funkční typ čisté bydlení, pozemky plní stabilizovanou funkční v komunikační ploše.

3. Pozemek v k.ú. Stránice, 365 m²; 9.315,- Kč/m²; prodej 6/2019

Realizovaná cena: V-10531/2019
Cena za m²: 9.315,- Kč/m²
Výměra: 365 m²

Pozemek o ploše 365 m² (dle KN veden jako zahrada) je v prudkém svahu užívaný jako zahrada ve funkčním celku s rohovým koncovým rodinným domem bez možnosti dalšího zastavění při ulici Bohuslava Martinů. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

4. Pozemky v k.ú. Stránice, 1.072 m²; 4.042,- Kč/m²; prodej 2/2019

Realizovaná cena: V-2715/2019 (prodej spoluvlastnického podílu)
Cena za m²: 4.042,- Kč/m²
Výměra: 1.072 m²

Pozemky o celkové ploše 1.072 m² (dle KN vedeny jako zahrada a ostatní plocha) jsou při křižovatce ulic Roubalova a Helceletova. Pozemky jsou zahradou kolem bytového domu s trvalými okrasnými porosty, pozemky jsou bez možnosti dalšího zastavění. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

Vyhodnocení:

Jak vyplývá z výše uvedeného na hodnotu pozemku mají vliv především lokalita, možnost zastavění, výměra pozemku, případně prodej spoluvlastnického podílu).
Oceňovaný pozemek je v atraktivní lokalitě, která je však v dané poloze zatížena nadměrnou hlučností od dopravy z meziúrovňové křižovatky Hlinky – Žabovřeská a dále nadměrnou hlučností sportovišť základní a střední školy při ulici Kamenomlýnská.
Z hlediska platného územního plánu je pozemek v ploše stabilizované při všeobecné bydlení, avšak pozemek vzhledem k funkčnímu celku užívání s vilou č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 a s tím související památkové ochraně, nelze uvažovat s další možností zastavění.
Pozemek je dále v prudkém jižním svahu přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489, příjezd na pozemek vzhledem ke svažitosti nebyl historicky proveden. Dalším negativním vlivem je výměra pozemku 2.301 m² v kombinaci se způsobem vlastnictví, tj. spoluvlastnictví ve výši spoluvlastnických podílů vlastníků bytů, bez možnosti samostatného prodeje.

Vzhledem k výše uvedenému odhaduji jednotkovou cenu pozemku parc.č. 488 stanovenou metodou srovnávací ve výši 5.000,- Kč/m², tj. při výměře 2.301 m² činí hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada v k.ú. Pisárky, obec Brno: 5000 * 2301 = 11,505.000,- Kč, zaokr. 11,500.000,- Kč.

Oceňovaná jednotka č. 93/3 – byt má spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti pozemku parc.č. 488 – zahrada ve výši id. 1155/6073; hodnota podílu činí: 11,500.000,- Kč * 1155/6073 = 2,187.140,- Kč, zaokr. 2,190.000,- Kč

Hodnota podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti **parc.č. 488 – zahrada náležející k jednotce č. 93/3 – byt,** vše v k.ú. Pisárky, obec Brno **činí 2,190.000,- Kč.**

C) Garáž v 1.NP vily č.pop. 93 – porovnávací hodnota

U oceňované bytové jednotky č. 93/3 je v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek vymezen i prostor garáže v 1.NP. Cena garáže nebyla promítnuta do plochy bytu, není samostatně obchodovatelná, na hodnotu bytu má však jednoznačný vliv.
Garáž je původním stavu bez zásadní rekonstrukce, přístupná dřevěnými otvíravými vraty z úrovně 1.NP. Původní garáž se dvěma místy byla rozdělena lehkou příčkou na dvě; plocha garáže je 16 m^2.

Hodnota garáže je stanovena metodou porovnávací s tím, že se jedná o menší prostor na úrovni garážového stání. Ve vlastní databázi se nacházejí realizované ceny 2/2019 až 4/2020.

Prodej 2/2019
Garážové stání – podíl na jednotce garáže ul. Vranovská, prodej v rámci developerského projektu při koupi bytové jednotky; 500.000,- Kč/ stání

Prodej 4/2019
Garážové stání – podíl na jednotce garáže ul. Grohova 23, prodej v rámci developerského projektu při koupi bytové jednotky; 600.000,- Kč/stání

Prodej 6/2019
Garážové stání – podíl na jednotce garáže ul. Šumavská, prodej v rámci developerského projektu při koupi bytové jednotky; 450.000,- Kč/ stání

Prodej 4/2020 - prodej garážového stání 15 m², Klíčova, Brno - Černovice
Garážová stání se nachází v 1. podzemním podlaží bytového komplexu. Vjezd do garáže zajišťují sekční garážová vrata na dálkové ovládání. Rozměry parkovacího místa: délka 5,2m, šířka 2,9m; 390.000,- Kč/stání.

Vyhodnocení:

Jak vyplývá z výše uvedeného, hodnota garážového stání (garáže) vzrůstá směrem do centra města. Vzhledem k tomu, že **garáž** byla v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek určena jako **příslušenství jednotky č. 93/3 – byt**, je samostatně neprodejná, v původním stavebně-technickém stavu, odhaduji její hodnotu **500.000,- Kč.**

Rekapitulace porovnávací hodnoty

Předmětem ocenění je jednotka č. 93/3 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k atypičnosti oceňovaných nemovitostí, byla pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny využita porovnávací metoda pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost byla hodnocena ve třech částech:

A) Bytová jednotka č. 93/3 je ve 2. nadzemním podlaží s dispozicí 2+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 87,5 m^2 a příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům
B) Podíl id. 1155/6073 na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m2 v k.ú. Pisárky, obec Brno
C) Prostor garáže v 1.NP, vymezený v rámci prohlášení vlastníka nemovitosti jako příslušenství jednotky č. 93/3 - byt

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí jako celku vychází z hodnoty výše uvedených částí stanovených porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/3 ve 2. nadzemním podlaží vily	4,375.000,- Kč
B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada	2,190.000,- Kč
C) Garáž v 1.NP vily č.pop. 93	500.000,- Kč
Celkem	7,065.000,- Kč

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti odhaduji vzhledem k účelu ocenění v souladu s metodou porovnávací, ve které byly vyhodnoceny kladné a záporné vlivy jednotlivých částí a nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti jako celku, tj. 6,980.000,- Kč.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/3 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/3, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí - bytové jednotky č. 93/3 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří,
při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně,
včetně podílu id. 1155/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří,
vše včetně součástí a příslušenství,
v k.ú. **Pisárky,** obci **Brno,** podle stavu ke dni 10.9.2020

činí

7,065.000,- Kč

slovy: Sedmmilionůšedesátpěttisíckorunčeských

Ke dni ocenění vázla na oceňovaných nemovitostech nájemní smlouva. Dle požadavku objednavatele nebyla nájemní smlouva v obvyklé ceně vyhodnocována.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 17.9.2020

Ing. Lucie Janíčková

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 2203/2020 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková

[redacted]

V Brně, 17.9.2020

Znalecký posudek č. 2204/2020

o obvyklé ceně

jednotky č. 93/4 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, **včetně podílu id. 2106/6073** na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území **Pisárky,** obci **Brno,** okres Brno-město, podle stavu **ke dni 10.9.2020**.

Dobová fotografie

Objednatel posudku:

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2
601 69 Brno

Účel ocenění:

podklad pro prodej vymezených bytových a nebytových jednotek z vlastnictví města Brna

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2/odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, ke dni místního šetření, tj. 10.9.2020 zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec

[redacted]

Posudek obsahuje 17 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Brně, dne 17.9.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/4 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/4, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Hroznová č.pop. 93/č.or. 39, Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Pisárky

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 10.9.2020 za přítomnosti paní [redacted] – zástupci nájemníků bytů a jednotlivých nájemníků bytů.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka vyhotovení znaleckého posudku č.j.: MCBS/2020/0131704/KOUP
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2682 pro k.ú. Pisárky, vyhotoveno dálkovým přístupem k datu 1.6.2020; předáno objednavatelem - ***příloha č. 1***
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2683 pro k.ú. Veveří, obec Brno – internetová databáze
- kopie katastrální mapy – internetová databáze – ***příloha č. 2***
- kopie prohlášení vlastníka – předáno objednavatelem
- mapa Brna - server seznam.cz s vyznačením polohy nemovitosti – ***viz. text***
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 10.9.2020 – ***viz. text***
- skutečnosti zjištěné prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020
- informace poskytnuté paní [redacted] při místním šetření
- vlastní databáze srovnatelných cen bytů, pozemků
- část původních stavebních výkresů předaných zástupci nájemníků při místním šetření
- údaje z platného územního plánu města Brna – ***viz. text***
- údaje z internetového portálu Národního památkového ústavu – ***viz. text a titul. strana***

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí **LV č. 2682 v k.ú. Pisárky** je jako vlastník oceňované bytové jednotky č. 93/4 ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jež je součástí pozemku parc.č. 489 a včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech domu a pozemcích: p.č. 488 a 489, vše včetně součástí a příslušenství, uvedeno:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

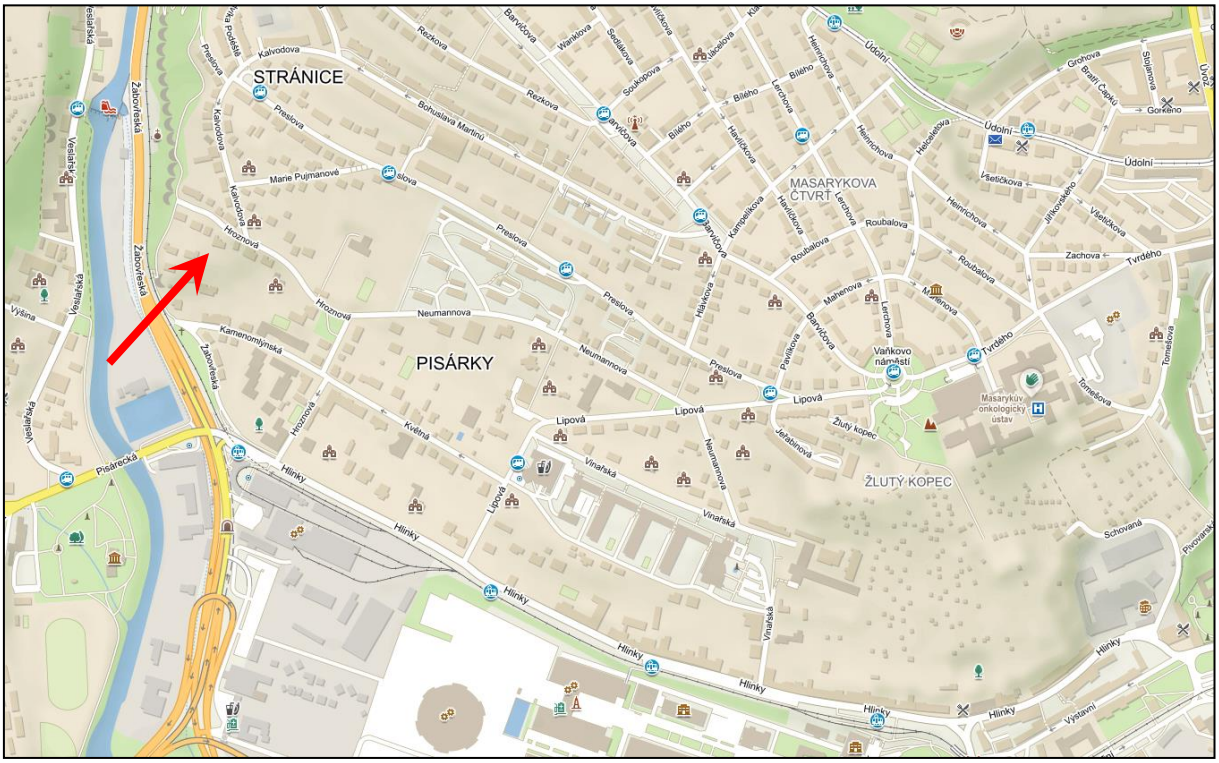
Na oceňovaném majetku neváznе věcné břemeno, které by bylo zapsáno v části „C“ listu vlastnictví č. 2682, 2683 - omezení vlastnického práva. Další omezení odpovídající věcným právům se k nemovitostem nevztahují.

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala měřením a prohlídkou na místě samém dne 10.9.2020 a z podkladů (viz. výše).
Bytová jednotka je vymezena dle občanského zákoníku. Dle evidence v KN je stavba Pisárky č.pop. 93 evidována jako rodinný dům. Rodinný dům je definován dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění: RD je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
Ve stavbě Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, jsou k datu ocenění dle Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 9.3.2020 vymezeny 4 bytové jednotky; evidence v KN není v souladu s právním stavem.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 93/4 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/4, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

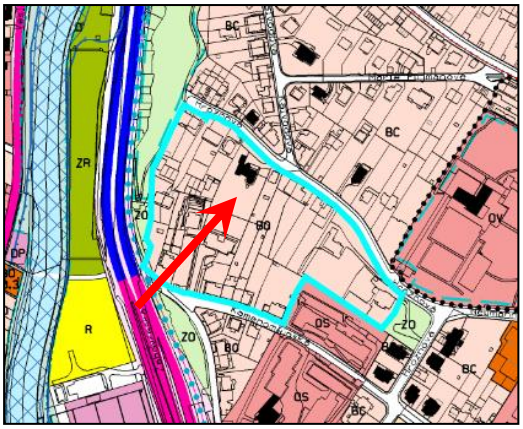


Katastrální území Pisárky je součástí městské části Brno-střed, západně navazuje na historické centrum města Brna. Zástavba je v lokalitě převážně původní rezidenčními nemovitostmi – menšími bytovými domy, rodinnými domy a vilami s pozemky zahrad. Ve východní části je areál Masarykovy univerzity, západní hranice je vymezena korytem řeky Svratky, jižně je areál Brněnských veletrhů a výstav, severně navazuje obdobná zástavba Masarykovy čtvrti. Lokalita jako celek je tradičně vyhledávaná, prestižní s architektonicky cennou zástavbou převážně z počátku 20-tého století.

Stavba č.pop. 93 je při severozápadním okraji katastrálního území Pisárky, při ulici Hroznova č.or. 39, cca 3,4 km západně od centra města (náměstí Svobody), v prudkém

jižním svahu. Okolní nejbližší zástavba je obdobnými vilami a vilovými bytovými domy volně stojícími v zahradách, dále západně je lokalita ohraničena ostře srázem ke komunikaci ulice Žabovřeská – součást VMO s jižně navazující mimoúrovňovou křižovatkou ulice Hlinky a nájezdem do Pisáreckého tunelu. Komunikace Žabovřeská je rovnoběžná s korytem řeky Svratky a s dále západně navazujícím zalesněným protisvahem s vilovou zástavbou. Jihovýchodně při ulici Kamenomlýnská je areál střední a základní školy se sportovišti, dále jižně je areál tramvajové vozovny MHD. Severně i východně je plynulá obdobná vilová zástavba v jižním svahu. Vzhledem ke konfiguraci terénu je lokalita při západním okraji ulice Hroznová značně zatížena hlukem od dopravy z mimoúrovňové křižovatky Žabovřeská – Hlinky a dále hlukem ze sportovišť ZŠ a SŠ při ulici Kamenomlýnská.

Ulice Hroznová je slepou komunikací bez provozu MHD, parkovací možnosti jsou na komunikaci omezené; vila disponuje na části pozemku parc.č. 489 zpevněnými plochami s možností odstavení vozidel. Dopravní dostupnost lokality na velký městský okruh je velmi dobrá - cca 700 m jižně při ul. Hlinky, s napojením na VMO i Husovický tunel. Spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD (trolejbus) nejbližší zastávka při ulici Presslova cca 400 m severně a cca 600 m jižně při ulici Hlinky; dojezd do centra cca 15 minut. Přístup i příjezd k budově je z chodníku a komunikace ul. Hroznová na pozemku p.č. 815 ve vlastnictví st. města Brna. Budova je z komunikace napojena na přípojky vody, elektro, kanalizace a plynu, vytápění je řešeno z centrální kotelny v domě. Občanská vybavenost je v lokalitě základní, kompletní v centru města v dosahu MHD.



Budova Pisárky č.pop. 93 stojí na pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m² a je jeho součástí. Pozemek je stavbou zastavěn částečně, severní část je se zpevněnou plochou přístupu a příjezdu a částečně s opěrným valem s trvalými porosty; pozemek je severně oplocen s vjezdovou a vchodovou bránou. Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489. Celková plocha pozemků užívaných ve funkčním celku je 3.190 m².

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Budova Pisárky č.pop. 93 je samostatně stojící vilou na části pozemku parc.č. 489, přístupná ze severu z ulice Hroznová. Stavba má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží s plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je členitý; hlavní obytná část je obdélníková ve směru severozápad – jihovýchod s pravoúhle vyčnívající částí při jihozápadní fasádě, severozápadně navazuje dvoupodlažní část, která je v úrovni přístupu do domu se dvěma garážemi a v podzemním podlaží s původním ateliérem, který je k datu ocenění součástí bytové jednotky č. 93/1. K pravoúhlému půdorysu vilu je pak při severní fasádě provedeno kruhové schodiště a při jižní fasádě půlkruhová terasa v úrovni 1. nadzemního podlaží, která je podsklepená. Vzhledem ke konfiguraci terénu – prudký jižní svah, je vila půdorysně zařízuta do terénu - 1.PP a částečně i 1.NP.

K datu ocenění bylo provedeno prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona , kterým byly ve stavbě Pisárky č.pop. 93 vymezeny 4 bytové jednotky včetně podílů na společných částech nemovitosti, tj. pozemků parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Pisárky č.pop. 93. K datu

ocenění je v 1. podzemním podlaží byt č. 93/1 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1688/6073, dále se zde nachází společné prostory – kotelna, sklepy, sklady. V 1. nadzemní podlaží se nachází byt 93/4 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 2106/6073, dále se zde nachází společné prostory – schodiště, chodba; dvě garáže v 1.NP jsou příslušenstvím jednotek č. 93/1 a 93/3. Ve 2. nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky přístupné centrálním schodištěm – bytová jednotka č. 93/2 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1124/6073 a bytová jednotka č. 93/3 včetně podílu na spol. částech nemovitosti 1155/6073.

K datu ocenění jsou bytové jednotky č. 93/1, 93/2 a 93/3 pronajaty nájemními smlouvami, bytová jednotka č. 93/4 je volná, k datu ocenění neobývaná. Dle požadavku objednavatele, nejsou nájemní smlouvy (nájemní vztah) v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dále Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

V příkrém svahu pisáreckého kopce byla roku 1932 postavena podle návrhu Heinricha Bluma vila pro židovskou rodinu Wittalových. Oproti jeho dřívějším tradičněji pojatým vilám v nedaleké Preslově ulici patří tento dům již k projevům funkcionalismu se snahou o jeho organické pojetí.

Hmotu dvoupatrové stavby tvoří jednoduchý kvádr, ke kterému jsou připojeny hmoty oválné zahradní terasy a pravoúhlého rizalitu. Do suterénu architekt umístil obslužné prostory, horní dvě patra tvoří dvě téměř shodné samostatné bytové jednotky přístupné z elegantního točitého schodiště.

Oba byty jsou rozděleny na část obslužnou, orientovanou do ulice, a obytné místnosti s výhledem do zahrady, mezi něž patří i prosklené prostory nárožní verandy. Velká oválná terasa je přístupná z bytu v prvním patře, k hornímu bytu náleží balkon. Snaha o organickou práci s hmotou se projevila v zaoblených tvarech schodišť i vstupního rizalitu a v použití nautických detailů kruhových oken a lodních zábradlí. Architektu Blumovi se však nepodařilo uvolnit hlavní obytný prostor z ortogonálního sevření obdélného půdorysu.
(cit. www.bam.brno.cz/objekt/c042-vila-rodiny-wittalovych)

Stavba č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 v k.ú. Pisárky – vila Wittalových, byla postavena v roce 1932. K datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace vily, prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

8. Obsah posudku

Stanovení ceny obvyklé

Jednotky č. 93/4 - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Poznámka:

Dle požadavku objednavatele nejsou případné nájemní vztahy v obvyklé ceně vyhodnocovány.

Obvyklá cena – jednotky č. 93/4 v budově č.p. 93 při ul. Hroznová č.o. 39 včetně podílu na společných částech nemovitosti, v k.ú. Pisárky a obci Brno

Předmětem ocenění je **jednotka č. 93/4** - **byt** v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Vila Hroznová č.pop. 93, je zděná stavba na základových pasech s původní již nefunkční izolací, stropy jsou monolitické železobetonové, zastřešení plochou střechou s plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, centrální schodiště je točité kruhové betonové s teraco povrchem, vedlejší betonové, vnější fasáda je původní - vápenocementová částečně oprýskaná, okna původní - dřevěná kastlová, část velkoformátová – nedoléhají, rozeschlá, okna v 1.PP jsou osazena mříží, část oken jsou kruhová, kovová, podlahy jsou ve spol. prostorách betonové a teracové, v budově není osazen výtah. Dveře ve společných prostorách dřevěné, vrata do garáže dřevěná. Vila je vytápěna z plynové kotelny v 1.PP, kde je také zásobníkový elektrický bojler na TUV, je proveden rozvod elektro, plynu, vody a kanalizace.

Vila pochází z roku 1932, k datu ocenění nebyla provedena zásadní rekonstrukce a modernizace. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní vyjma střešní krytiny, která byla dle sdělení nájemníků v 2019 vyměněna, většina prvků krátkodobé životnosti je také původní – okna, podlahy, rozvody IS, vnější i vnitřní omítky; údržba je zanedbaná s předpokladem zásadní rekonstrukce respektující památkovou ochranu stavby i pozemků.

Byt č. 93/4 je v 1.NP vily, je stavebně dokončený, k datu ocenění je volný, dlouhodobě neužívaný.
Okna jsou dřevěná kastlová a dřevěná velkoformátová, vnitřní omítky štukové, ker. obklad soc. části, podlahy dřevěné, ker. a betonová dlažba, koupelna - vana, umyvadlo, WC s umyvadlem, kuchyň bez zařizovacích předmětů. Vytápění je ÚT s radiátory, dveře náplňové do dřevěných zárubní. V bytě nebyly provedeny žádné modernizace.

Byt je přístupný centrálním schodištěm rotundy z podesty 1.NP.
Dispozice: vstup z podesty schodiště 1.NP do prostorné vstupní haly, ze které je vpravo WC a dále vstup do chodby se spíží a přípravnou, pokojem pro službu a kuchyní s výstupem na balkon – orientováno na severozápad. Z haly jsou samostatné vstupy do dvou pokojů, které jsou propojeny dvoukřídlými dveřmi, z jednoho pokoje je vstup do zimní zahrady s velkoformátovým zasklením a výstupem na terasu. Z haly je vlevo vstup do průchozí šatny, ze které je přístupná koupelna s WC a ložnice. Pokoje jsou orientované na jih do zahrady.
Příslušenství bytu tvoří sklep v 1.PP, balkon přístupný z kuchyně a terasa přístupná ze zimní zahrady bytu a podíl id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku

parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m² a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.
K datu ocenění je bytová jednotka č. 93/4 v 1.NP s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím a výše uvedeným příslušenstvím.

Výčet místností s uvedením podlahových ploch**:**

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m²)
1. nadzemní podlaží	Hala	16,92
	Chodba	13,51
	Spíž	2,38
	Pokoj	10,40
	Kuchyň	15,40
	Zimní zahrada	17,60
	Pokoj	26,50
	Pokoj	27,29
	Pokoj	28,35
	Šatna	9,57
	Koupelna	11,31
	WC	2,40
Celkem		**181,63**
Plocha bytu CELKEM zaokr.		**182 + balkon 3,55 m² a terasa 11 m²**

Technický stav:
Bytová jednotka byla k datu ocenění volná, vyklizená, dlouhodobě neužívaná, nebyla pronajata. Technický stav a standard bytu odpovídá stáří bez provedené rekonstrukce a modernizace. Údržba je zanedbaná, vybavení morálně zastaralé, případně chybějící.
Stavebně-technický stav budovy je zhoršený; nefunkční izolace základů a anglických dvorků, okenní výplně bez údržby na konci životnosti, oprýskaná vnější fasáda, před celkovou rekonstrukcí jsou balkony, terasy, rozvody IS, společné prostory – omítky, podlahy. Zhoršený stavebně-technický stav společných částí, tj. venkovních úprav – zpevněné plochy, zídky, schodiště, oplocení apod.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:
+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:
- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- velikostně nadstandardně veliký pozemek zahrady na parc.č. 488 v prudkém svahu bez přístupu z veřejné komunikace
- zanedbané pozemky zahrady s venkovními úpravami před rekonstrukcí – zpevněné plochy, zídky, oplocení
- naddimenzovaná velikost bytu
- morálně zastaralé vybavení bytu a bez vybavení

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jak vyplývá z výše uvedeného, oceňovanou nemovitost nelze označit za standardní bytovou jednotku v bytovém domě s podílem na společných částech domu; jednotka č. 93/4 v 1.NP užívána s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 182 m^2, plochou balkonu 3,55 m^2 a terasou o ploše 11 m^2 s příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. pozemku parc.č. 488 – zahrada o nadstandardní výměře 2.301 m^2 a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům.

Jedná se o atypickou nemovitost ať už svým umístěním v rodinném domě - vile, podlahovou plochou, charakterem území, velikostí funkčně souvisejících pozemků, vybavením, stavebně-technickým stavem, tak i případným okruhem potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Vzhledem k výše uvedenému je nutné konstatovat, že u výše uvedených nemovitostí je stanovení obvyklé ceny jako celku dle definice zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku (*Obvyklou cenou 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.*) diskutabilní, neboť v dané lokalitě nedochází k prodejům obdobných nemovitostí, pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny bude využito porovnávací metody pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost bude hodnocena ve dvou částech:

A) Bytová jednotka č. 93/4 je v 1. nadzemním podlaží s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 182 m^2 a plochou balkonu 3,55 m^2 a terasy 11 m^2 a s příslušenstvím sklepa v 1.PP a podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Pro srovnání budou využity realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti - zastavěné plochy pozemku bytovým domem – viz. A).

B) U oceňované nemovitosti je součástí podílu na společných částech nemovitosti i podíl na pozemku nadstandardně velké zahrady parc.č. 488 o velikosti 2.301 m^2. U srovnatelných nemovitostí nejsou součástí prodeje tak velké podíly na pozemcích, proto bude hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovena samostatně porovnávací metodou a k hodnotě bytu bude připočtena ve výši velikosti podílu na společných částech nemovitosti – viz. B).

Výsledná hodnota oceňované bytové jednotky pak bude vycházet z hodnoty bytové jednotky stanovené porovnávacím způsobem a hodnoty podílu na pozemku parc.č. 488 – zahrada stanovené porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/4 v 1. nadzemním podlaží vily – porovnávací hodnota

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/4 je v 1. nadzemním podlaží s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 182 m², plochou balkonu 3,55 m² a terasou o ploše 11 m² s příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům. Stavba vily je v původním stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou před zásadní rekonstrukcí a modernizací. Byt je bez modernizace s morálně zastaralým, případně chybějícím vybavením.

Ve vlastní databázi realizovaných cen se nacházejí realizované prodeje bytů o větších podlahových plochách v atraktivních částech města, u nichž jsou součástí ceny i podíly na společných částech nemovitosti, většinou zastavěné plochy pozemku bytovým domem.

1. Byt 3+1 – ul. Helfertova, Brno – Černá Pole; prodej 7/2019

Realizovaná cena: 7,200.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 71.799,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 100,28 m² + 5,42 m² sklep + 6,30 m² balkon

BD zděný z 1929. V 2015-2016 nová střecha, zateplení domu.
Byt situovaný v 4.NP po kompletní rekonstrukci 2001. Vybavení bytu je standardní: okna plast dvojsklo, podlaha vlýsková, jádro zděné, vlastní plynový kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě na rozdíl od lokality oceňovaného bytu bez negativních vlivů, byt je v rámci budovy umístěn srovnatelně. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci. Velikost bytu oceňovaného je výrazně větší, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce.

2. Byt 2+1 – ul. Staňkova, Brno – Ponava; prodej 1/2020

Realizovaná cena: 7,800.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 67.956,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 114,78 m² + 9,82 m² sklep + 4,31 m² balkon

BD zděný z 1920, revitalizace domu 2008.
Byt je ve 2. NP po kompletní reko v 2012. Vybavení bytu je standardní – okna EURO, vlýsky a ker. dlažba, ÚT vlastní kotel.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivní lokalitě bez negativních vlivů oproti lokalitě oceňovaného bytu, s velmi dobrou dostupností centra, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu je výrazně lepší v porovnání s oceňovaným bytem. Velikostně je oceňovaný byt větší.

3. Byt 3+1 – ul. Slepá, Brno – Černá Pole; návrh kupní smlouvy 6/2020

Realizovaná cena: 7,500.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 72.254,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 103,8 m² + 1,8 m² balkon

BD zděný z 1930, celková reko v 2008 - byla vyměněna okna za plastová, izolace střechy a nová střešní krytina, výměna stoupacích vedení ZTI a el. domu; budova bez výtahu.
Byt ve 2.NP - stavebně technický stav konstrukcí bytu je dobrý, bytová jednotka byla celkově rekonstruována v roce 2008, vybavení je standardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je v atraktivnější lokalitě bez negativních vlivů, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné. Plocha porovnávaného bytu je výrazně menší, stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší, obdobně stavebně-technický stav a vybavení bytu jsou výrazně lepší u bytu porovnávaného.

4. Byt 3+1 – ul. Jiráskova, Brno – Veveří; návrh kupní smlouvy 8/2020

Realizovaná cena: 12,700.000,- Kč
Cena za m² podl. pl. bytu: 97.132,- Kč/m²
Podl. plocha bytu: 130,75 m² + 1,63 m² balkon

BD z konce 19. století, celkový revitalizace v 2012-2014 – vestavba podkroví: krov, krytina, svislé vedení IS, společné rozvody elektro, výtah, 2019 zateplení dvorní fasády a okna.
Byt 3+1 ve 4.NP, udržovaný po celkové zdařilé rekonstrukci 2015, bez zjevných stavebně-technických závad, vybavení je nadstandardní.

Komentář:
Porovnávaná bytová jednotka je ve velmi atraktivní lokalitě centra Brna bez zátěže negativními vlivy, umístění bytu je v rámci budovy srovnatelné, v budově porovnávané je navíc výtah. Stavebně-technický stav budovy je výrazně lepší po provedené revitalizaci historického objektu. Velikost bytu je menší oproti oceňovanému, vybavení bytu a jeho stavebně technický stav je výrazně lepší oproti oceňované jednotce; vybavení je nadstandardní.

Vyhodnocení:

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:
+ lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
+ velmi dobrá dopravní dostupnost na dálniční síť, dobrá do centra Brna
+ byt ve vilovém domě uprostřed zahrady

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:
- poloha zatížena značnou hlučností z mimoúrovňové křižovatky VMO
- poloha zatížena značnou hlučností ze sportovišť ZŠ a SŠ
- stavba vily i byt v původním stavu z 1932 se zanedbanou údržbou před celkovou rekonstrukcí
- stavba i pozemky jsou nemovitou kulturní památkou
- naddimenzovaná velikost bytu
- morálně zastaralé případně chybějící vybavení bytu

Oceňovaná bytová jednotka č. 93/4 je v 1. nadzemním podlaží s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 182 m², plochou balkonu 3,55 m² a terasou o ploše 11 m² s příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, je atypickou, nestandardní nemovitostí.

Do obvyklé ceny se promítají nejen vlivy lokality, stavebně-technický stav, vybavení apod. ale i vliv okruhu potenciálních zájemců, kteří jsou limitováni především stavebně-technickým stavem vily s památkovou ochranou jak stavby, tak pozemků a s tím související náročností rekonstrukce. Potenciální zájemce tak bude zvažovat nejen výši finančních prostředků nutných na pořízení nemovitosti, ale i na rekonstrukci se zvýšenými nároky na stavebně-technická řešení, technologie a postupy, které budou vyžadovány orgány činné při památkově-právní ochraně nemovitosti. Výše popsané nemovitosti jsou v úzkém okruhu potenciálních zájemců obchodovatelné.

Hodnotu nemovitostí stanovenou metodou srovnávací - **jednotka č. 93/4 – byt** v 1. nadzemním podlaží s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 182 m², plochou balkonu 3,55 m² a terasou o ploše 11 m² s příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m², jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům, obec Brno, stanovuji po vyhodnocení kladným a záporným vlivům a s ohledem na výše uvedené, 45.000,- Kč/m²; tj. při podlahové ploše oceňované bytové jednotky 182 m² hodnota bytu činí: 182 m² * 45.000,- Kč/m² = **8,190.000,- Kč.**

B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m² – porovnávací hodnota

Pozemek zahrady parc.č. 488 o výměře 2.301 m² navazuje jižně na pozemek zastavěné plochy parc.č. 489 se stavbou rodinného domu č.pop. 93 – vily, a je na něm v prudkém jižním svahu původní okrasná zahrada vily, která je k datu ocenění dlouhodobě neudržovaná s trvalými porosty, zpevněnými plochami zídek, schodiště, původního bazénu, oplocení. Pozemek zahrady je přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489.

Dle platného územní plánu města Brna k datu ocenění, jsou pozemky parc.č. 488 a 489 v k.ú. Pisárky v druhu plochy stavební, stabilizované s funkcí B – plochy pro bydlení, funkční typ BO – plochy všeobecného bydlení (výřez z ÚP viz. obr. výše). Užívání pozemků je v souladu s územním plánem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2682 a dle Národního památkového ústavu – památková katalog, jsou pozemky parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pisárky, č.p. 83, rodinný dům památkově chráněny jako nemovitá kulturní památka Hroznová č.p. 93/39, objekt, kat.č. 1000133401 – vila rodiny Wittalových; rejst. číslo ÚSKP 22456/7/7092.

Hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada je stanovena metodou porovnávací. Ve vlastní databázi se nacházejí realizované ceny pozemků v dané lokalitě v časovém rozmezí 2/2019 až 3/2020.

1. Pozemky v k.ú. Pisárky, 1.158 m²; 7.772,- Kč/m²; prodej 1/2020

Realizovaná cena: V-22930/2019
Cena za m²: 7.772,- Kč/m²
Výměra: 1.158 m²

Pozemky o celkové ploše 1.158 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zahrada) jsou v proluce mezi rd ve svahu při ulici Marie Pujmanové. Pozemky jsou užívané jako zahrada s trvalými porosty s možností zastavěné stavbou pro bydlení. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

2. Pozemky v k.ú. Stránice, 488 m²; 5.000,- Kč/m²; prodej 3/2020

Realizovaná cena: V-26854/2019
Cena za m²: 5.000,- Kč/m²
Výměra: 488 m²

Pozemky o celkové ploše 488 m² (dle KN vedeny jako ostatní plocha, zeleň) jsou severně od komunikace ul. Rezkova a slouží jako přístupová plocha se zelení k rodinným domům. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše návrhové pro bydlení, funkční typ čisté bydlení, pozemky plní stabilizovanou funkční v komunikační ploše.

3. Pozemek v k.ú. Stránice, 365 m²; 9.315,- Kč/m²; prodej 6/2019

Realizovaná cena: V-10531/2019
Cena za m²: 9.315,- Kč/m²
Výměra: 365 m²

Pozemek o ploše 365 m² (dle KN veden jako zahrada) je v prudkém svahu užívaný jako zahrada ve funkčním celku s rohovým koncovým rodinným domem bez možnosti dalšího zastavění při ulici Bohuslava Martinů. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

4. Pozemky v k.ú. Stránice, 1.072 m²; 4.042,- Kč/m²; prodej 2/2019

Realizovaná cena: V-2715/2019 (prodej spoluvlastnického podílu)
Cena za m²: 4.042,- Kč/m²
Výměra: 1.072 m²

Pozemky o celkové ploše 1.072 m² (dle KN vedeny jako zahrada a ostatní plocha) jsou při křižovatce ulic Roubalova a Helceletova. Pozemky jsou zahradou kolem bytového domu s trvalými okrasnými porosty, pozemky jsou bez možnosti dalšího zastavění. Dle platného územního plánu jsou pozemky v ploše stabilizované, čisté bydlení.

Vyhodnocení:

Jak vyplývá z výše uvedeného, na hodnotu pozemku mají vliv především lokalita, možnost zastavění, výměra pozemku, případně prodej spoluvlastnického podílu).
Oceňovaný pozemek je v atraktivní lokalitě, která je však v dané poloze zatížena nadměrnou hlučností od dopravy z mimoúrovňové křižovatky Hlinky – Žabovřeská a dále nadměrnou hlučností sportovišť základní a střední školy při ulici Kamenomlýnská.
Z hlediska platného územního plánu je pozemek v ploše stabilizované při všeobecné bydlení, avšak pozemek vzhledem k funkčnímu celku užívání s vilou č.pop. 93 na pozemku parc.č. 489 a s tím související památkové ochraně, nelze uvažovat s další možností zastavění.
Pozemek je dále v prudkém jižním svahu přístupný pouze ze severu z ulice Hroznová přes pozemek parc.č. 489, příjezd na pozemek vzhledem ke svažitosti nebyl historicky proveden. Dalším negativním vlivem je výměra pozemku 2.301 m² v kombinaci se způsobem vlastnictví, tj. spoluvlastnictví ve výši spoluvlastnických podílů vlastníků bytů, bez možnosti samostatného prodeje.

Vzhledem k výše uvedenému odhaduji jednotkovou cenu pozemku parc.č. 488 stanovenou metodou srovnávací ve výši 5.000,- Kč/m², tj. při výměře 2.301 m² činí hodnota pozemku parc.č. 488 – zahrada v k.ú. Pisárky, obec Brno: 5000 * 2301 = 11,505.000,- Kč, zaokr. 11,500.000,- Kč.

Oceňovaná jednotka č. 93/4 – byt má spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti pozemku parc.č. 488 – zahrada ve výši id. 2106/6073; hodnota podílu činí: 11,500.000,- Kč * 2106/6073 = 3,987.980,- Kč, zaokr. 3,990.000,- Kč

Hodnota podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti **parc.č. 488 – zahrada náležející k jednotce č. 93/4 – byt,** vše v k.ú. Pisárky, obec Brno **činí 3,990.000,- Kč.**

Rekapitulace porovnávací hodnoty

Předmětem ocenění je jednotka č. 93/4 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.

Jak již bylo uvedeno výše, vzhledem k atypičnosti oceňovaných nemovitostí, byla pro stanovení obchodovatelné (obvyklé) ceny využita porovnávací metoda pro části výše uvedeného celku, u kterých lze hodnotu porovnáním stanovit. Výše uvedená nemovitost byla hodnocena ve dvou částech:

A) Bytová jednotka č. 93/4 je v 1. nadzemním podlaží s dispozicí 5+1 se soc. příslušenstvím s celkovou podlahovou plochou 182 m^2, plochou balkonu 3,55 m^2 a terasou o ploše 11 m^2 s příslušenstvím: sklep v 1.PP a podíl id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 889 m^2, jehož součástí je stavba, Pisárky č.pop. 93 – rodinný dům
B) Podíl id. 2106/6073 na pozemku parc.č. 488 – zahrada o výměře 2.301 m2 v k.ú. Pisárky, obec Brno

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí jako celku vychází z hodnoty výše uvedených částí stanovených porovnávacím způsobem.

A) Byt č. 93/4 v 1. nadzemním podlaží vily	8,190.000,- Kč
B) Podíl na pozemku parc.č. 488 – zahrada	3,990.000,- Kč
Celkem	12,180.000,- Kč

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti odhaduji vzhledem k účelu ocenění v souladu s metodou porovnávací, ve které byly vyhodnoceny kladné a záporné vlivy jednotlivých částí a nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti jako celku, tj. 12,180.000,- Kč.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí: jednotky č. 93/4 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří, při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně, včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pisárky, obci Brno, okres Brno-město, podle stavu ke dni 10.9.2020.
Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2683 – jednotka č. 93/4, LV č. 2682 – rodinný dům č.pop. 93 s pozemky parc.č. 488 a 489, vše v k.ú. Pisárky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí - bytové jednotky č. 93/4 - byt v rodinném domě č.pop. 93, který je součástí pozemku parc.č. 489 – zastavěná plocha a nádvoří,
při ulici Hroznová č.pop. 93/č.or. 39 v Brně,
včetně podílu id. 2106/6073 na společných částech nemovitosti, tj. domu č.pop. 93 a pozemcích: parc.č. 488 – zahrada a parc.č. 489 - zastavěná plocha a nádvoří,
vše včetně součástí a příslušenství,
v k.ú. **Pisárky,** obci **Brno,** podle stavu ke dni 10.9.2020

činí

12,180.000,- Kč

slovy: Dvanáctmilionůstoosmdesáttisíckorunčeských

Ke dni ocenění nevázla na oceňovaných nemovitostech nájemní smlouva.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 17.9.2020

Ing. Lucie Janíčková
[redacted]

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 2204/2020 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková

[redacted]

V Brně, 17.9.2020