

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22338

NEMOVITÁ VĚC:	Nebytové prostory Zábrdovice
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Zábrdovice
Adresa:	Vranovská 45/1, 614 00 Brno
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutorka
Adresa:	Vinohradská 1597/174, 130 00 Praha 3
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 091 EX 06676/19 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

16 050 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 10.2.2022

Datum místního šetření: 2.2.2022

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 10.2.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 45/1 (jiný nebytový prostor) v budově Zábrdovice č.p. 45 (bytový dům, LV 746) na pozemku parc. č. 976/1 (LV 746) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 976/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 23122/239133,

- jednotky č. 45/4 (jiný nebytový prostor) v budově Zábrdovice č.p. 45 (bytový dům, LV 746) na pozemku parc. č. 976/1 (LV 746) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 976/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7809/239133,

vše v kat. území Zábrdovice, obec Brno, část obce Zábrdovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 1656.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 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. 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudní exekutorky JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.1.2022 pod č.j. 091 EX 06676/19-099.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.2.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- kopie prohlášení vlastníka.
- vyrozumění o ohledání.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Statutární město Brno se nachází v Jihomoravském kraji, cca 30 km jihozápadně od města Vyškov, cca 54 km východně od města Třebíč a cca 45 km jihozápadně od města Prostějov. Městem protékají řeky Svitava a Svratka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia i vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Brně se dále nachází pošty, divadla, kina a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Brno v části Zábrdovice v ulici Vranovská č.p./č.o. 45/1 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Francouzská“ se nachází cca 40 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Jugoslávská“ se nachází cca 210 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Brno-Židenice“ se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 218/1	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
parc. č. 1035/2	Česká republika

Celkový popis

Jedná se o řadový, rohový, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 5 nadzemních podlaží a podkroví, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 16 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýře a střešní okna. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství u domu.

Jednotka č. 45/1

Oceňovaná jednotka č. 45/1 se nachází v budově č.p. 45 v 1. PP a jedná se o prodejnu a sklady. Jednotka sestává ze skladu, skladu, skladu, skladu, pokoje, předsíně WC, vnitřního schodiště, prodejny a WC.

Dispoziční řešení jednotky:

sklad	19,72 m ²
sklad	13,87 m ²
sklad	17,07 m ²
sklad	25,90 m ²
předsín WC	14,33 m ²
vnitřní schodiště	3,32 m ²
WC	2,85 m ²
prodejna	134,16 m ²
celkem	231,22 m²

Užitná plocha jednotky je 231,22 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Jednotka č. 45/4

Oceňovaná jednotka č. 45/4 se nachází v budově č.p. 45 v 1. NP a jedná se o prodejnu. Jednotka sestává ze prodejny, zadní prodejny, šatny, předsíně WC zaměstnanci a WC zaměstnanci.

Dispoziční řešení jednotky:

prodejna	42,66 m ²
zadní prodejna	20,85 m ²
šatna	10,57 m ²
předsín WC zaměstnanci	2,14 m ²
WC zaměstnanci	1,87 m ²
celkem	78,09 m²

Užitná plocha jednotky je 78,09 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 976/1 stojí bytový dům s č.p. 45. Pozemek má nepravidelný tvar. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 614 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 218/1 ve vlastnickém právu statutárního města Brno a přes pozemek parc. č. 1035/2 ve vlastnickém právu České republiky.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 2.2.2022 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
- Komentář: - velký provoz

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

ZNALECKÝ POSUDEK

Nebytový prostor č. 45/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 45/1 Zábrdovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	231,22 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční prostor Brno-Židenice			
Lokalita:	Gajdošova 4489/26			
Popis:	Jedná se o nebytové prostory s celkovou plochou cca 99,5 m ² , které se nachází v přízemí novostavby polyfunkčního domu na ulici Gajdošova, Brno – Židenice, která byla kolaudována v roce 2013. Jedná se o obchodní prostory se dvěma výlohami a samostatným vstupem z ulice. Tyto prostory jsou vhodné na obchod nebo kancelář, mají velké hliníkové výlohy s termoizolačními dvojskly a protihlukovou úpravou. Internetové připojení v domě od společnosti DIAL TELECOM. Dispozice: obchodní prostor 85 m ² , sociální zázemí 14,5 m ² .			
Užitná plocha:	99,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,87	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,98	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 179 000	99,00	62 414	0,77	48 059



Zdroj: realizovaný prodej z 1/2022

Název:	Komerční prostor Brno - Zábrdovice			
Lokalita:	Příkop 838/6			
Popis:	Jedná se o kancelářské prostory v moderní komerční budově IBC, na ul. Příkop, Brno – Zábrdovice. Celkový prostor kanceláří o výměře 115,6 m ² se nachází v 6.NP a je rozdělen do čtyř kanceláří - samostatnou velmi vkusně zařízenou kancelář s terasou, dvě průchozí a samostatný archív. Všechny kanceláře jsou klimatizované. Na patře je k využití společná kuchyňka, sprcha a toalety. Přístup do budovy je bezbariérový, k dispozici jsou tři výtahy, recepce a ostraha. Budova IBC má díky své poloze v centru města výbornou dopravní obslužnost, přímo v budově se nachází nákupní galerie, notář, banka, pošta, restaurace a kavárny.			
Užitná plocha:	115,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,88	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,98	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: realizovaný prodej z 3/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 000 000	115,60	60 554	0,78	47 232

Název:	Komerční prostor Brno - Husovice			
Lokalita:	Sekaninova 869/3			
Popis:	Komerční prostor v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Brno v části Husovice v ulici Sekaninova. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je novostavba. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	113,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,88	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 611 842	113,40	67 124	0,79	53 028



Zdroj: realizovaný prodej z
9/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	47 232 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 440 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 028 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	49 440 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	231,22 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 431 517 Kč

Nebytový prostor č. 45/4

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 45/4 Zábrdovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	78,09 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Komerční prostor Brno-Židenice				
Lokalita: Gajdošova 4489/26				
Popis: Jedná se o nebytové prostory s celkovou plochou cca 99,5 m ² , které se nachází v přízemí novostavby polyfunkčního domu na ulici Gajdošova, Brno – Židenice, která byla kolaudována v roce 2013. Jedná se o obchodní prostory se dvěma výlohami a samostatným vstupem z ulice. Tyto prostory jsou vhodné na obchod nebo kancelář, mají velké hliníkové výlohy s termoizolačními dvojskly a protihlukovou úpravou. Internetové připojení v domě od společnosti DIAL TELECOM. Dispozice: obchodní prostor 85 m ² , sociální zázemí 14,5 m ² .				
Užitná plocha: 99,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 179 000	99,00	62 414	0,92	57 421



Zdroj: realizovaný prodej z 1/2022

Název: Komerční prostor Brno - Zábrdovice				
Lokalita: Příkop 838/6				
Popis: Jedná se o kancelářské prostory v moderní komerční budově IBC, na ul. Příkop, Brno – Zábrdovice. Celkový prostor kanceláří o výměře 115,6 m ² se nachází v 6.NP a je rozdělen do čtyř kanceláří - samostatnou velmi vkusně zařízenou kancelář s terasou, dvě průchozí a samostatný archív. Všechny kanceláře jsou klimatizované. Na patře je k využití společná kuchyňka, sprcha a toalety. Přístup do budovy je bezbariérový, k dispozici jsou tři výtahy, recepce a ostraha. Budova IBC má díky své poloze v centru města výbornou dopravní obslužnost, přímo v budově se nachází nákupní galerie, notář, banka, pošta, restaurace a kavárny.				
Užitná plocha: 115,60 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,04	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: realizovaný prodej z 3/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 000 000	115,60	60 554	0,94	56 921

Název: Komerční prostor Brno - Husovice				
Lokalita: Sekaninova 869/3				
Popis: Komerční prostor v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Brno v části Husovice v ulici Sekaninova. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je novostavba. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha: 113,40 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,04	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] 7 611 842 Užitná plocha [m²] 113,40 Jedn. cena Kč/m² 67 124 Celkový koef. Kc 0,94 Upravená j. cena [Kč/m²] 63 097				



Zdroj: realizovaný prodej z 9/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	56 921 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 146 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 097 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	59 146 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,09 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 618 711 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Nebytový prostor č. 45/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 45/1 Zábrdovice

11 431 517,- Kč

Nebytový prostor č. 45/4

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 45/4 Zábrdovice

4 618 711,- Kč

Porovnávací hodnota

16 050 228 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

16 050 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůpadesáttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) jednotky č. 45/1 (jiný nebytový prostor) v budově Zábrdovice č.p. 45 (bytový dům, LV 746) na pozemku parc. č. 976/1 (LV 746) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 976/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 23122/239133,

B) jednotky č. 45/4 (jiný nebytový prostor) v budově Zábrdovice č.p. 45 (bytový dům, LV 746) na pozemku parc. č. 976/1 (LV 746) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 976/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7809/239133,

vše v kat. území Zábrdovice, obec Brno, část obce Zábrdovice, okres Brno-město, zapsáno na LV 1656.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno.

B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **11.430.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **4.620.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1656	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22338 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 10.2.2022

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město