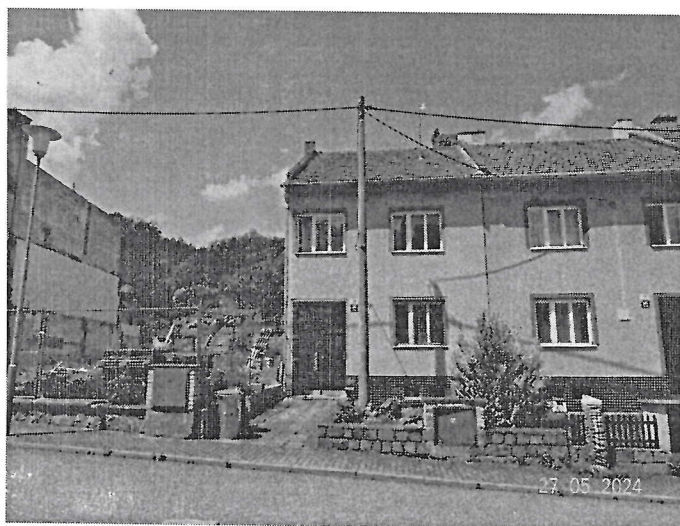


DODATEK čís. 1

ke znaleckému posudku čís. 940 – 05 / 2023

o určení obvyklé ceny nemovitosti : **POZEMKY** p.č. : 370, 392, 393
v obci **Brno** - městská část **Žebětín** ulice **Akátová**
Katastrální území 795674 Žebětín



Objednatel :

**Městský soud v Brně,
JUDr. Roman Kiš, Ph.D.
Polní 994/39
608 01 Brno**

Číslo jednací:

66 E10/2023-123

Účel znaleckého posudku :

Určit cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí
na základě již vyhotoveného znaleckého posudku
číslo 940 – 05 / 2023

Posudek vypracoval :

Ing. Jiří Vala
Foltýnova 13
635 00 Brno
telefon: +420 602 738 367
e-mail: jvala@volny.cz

Počet stran: 5 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 4

Podle stavu ke dni: 27.05.2024

Vyhotoveno: V Brně 30.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1. Určit cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí na základě již vyhotoveného posudku číslo 940 – 05 / 2023 ve čtyřech vyhotoveních
2. Určit případně v souladu s ust. § 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř. cenu jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí váznoucí a závady, které prodejem v dražbě nezaniknou (nájemní práva atd.)

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obecné ceny nemovitosti za účelem prodeje.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka dne 27.5.2024 nebyla provedena, protože se nedostavil žádný oprávněný vlastník nebo zmocněný zástupce vlastníků nemovitosti. K jednání byli pozváni dopisem ze dne 17.5.2024, který je v příloze tohoto dodatku znaleckého posudku. Znalec se však setkal s paní Havlíčkovou, která obývá byt v I.NP nemovitosti nadále bez právního podkladu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Usnesení Městského soudu v Brně - č.j. : 66 E 10/2023-123
2. Městský soud v Brně – dopisem ze dne 20.5.2024 udělen souhlas znalci s prodloužením termínu předání dodatku ke ZP č. 940 – 05 / 2023
3. Znalecký posudek číslo 940 – 05 / 2023
4. Pozvánka dopisem zn. 0188/Va na místní šetření nemovitosti dne **27.5.2024** se žádostí o poskytnutí podkladů pro zpracování dodatku znaleckého posudku číslo 940-05/2023 adresovaný paní **JUDr. Ivě Repa Kremplové** - zástupkyně spoluvlastníků pana Pavla Havlíčka a pana Romana Havlíčka
5. Pozvánka dopisem zn. 0189/Va ze dne 17.5.2024 na místní šetření nemovitosti dne **27.5.2024** se žádostí o poskytnutí podkladů pro zpracování dodatku znaleckého posudku číslo 940-05/2023 adresovaný spoluvlastníkovi nemovitosti společnosti **R.E.I.T. Group družstvo**
5. Nabídky realitních kanceláří na prodej nemovitostí uveřejněné na internetových stránkách realitních kanceláří

3. NÁLEZ

Dokumentace a skutečnost

Znalec při stanovení obecné ceny vycházel z popisu a výměr nemovitosti uvedených ve znaleckém posudku 940-05/2023. Konstatuji, že *byt v I. NP stále obývá paní Havlíčková*, která není podílovým vlastníkem nemovitosti a její *užívání bytu stále nemá právní podklad*.

Rekapitulace výměr použitých pro zjištění obvyklé ceny

Výměry byly převzaty ze znaleckého posudku číslo 940-05/2023 :

Pozemky :

parcela číslo 392	výměra	215 m ²
parcela číslo 370	výměra	65 m ²
parcela číslo 393	výměra	517 m ²
Celkem.....	výměra	797 m ²

Rodinný dům :

I.Podzemní podlaží	48,69 m ²
I.Nadzemní podlaží	82,71 m ²
II. Nadzemní podlaží	67,46 m ²
Celkem	192,85 m²

4. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ)CENY

4.1. PŘEHLED ZPŮSOBU OCENĚNÍ MAJETKU A SLUŽEB

dle **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů
(zákon o oceňování majetku)

(1) 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

(3) 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.

4.2. Zjištění výše obecné (tržní) ceny nemovitosti porovnávací metodou

Nabízené ceny jsou převzaty z nabídek realitních kanceláří na prodej nemovitostí uveřejněných na internetových stránkách. Ceny jsou uvedeny včetně provize pro realitní kanceláře. Dle zkušeností jsou nabízené ceny realitních kanceláří na prodej nemovitostí nadsazeny a tuto skutečnost jsem ve výpočtu ceny porovnávací metodou zohlednil koeficientem $K_6 = 0,95$. Detailní popisy nabídek jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

4.3. REALITNÍ KANCELÁŘE

1 **PaK real ostate s.r.o.**, Pražákov 1008/69 Brno
Číslo nabídky IDNES-00021
Typ nemovitosti : Rodinný dům s pozemkem
Velikost pozemku : 591 m²
Lokalita Brno Bosonohy
Inženýrské sítě : kompletní sítě (voda, plyn, el., kanaliz.)
Příjezd k pozemku : z uliční komunikace
Cena nemovitosti po redukcii **12 498 226,- Kč**

2 **PROPERIA GROUP s.r.o.**, Máchova 1301/2, Brno
Číslo nabídky IDNES-02779
Typ nemovitosti : Rodinný dům s pozemkem
Velikost pozemku : 156 m²
Lokalita Brno Řečkovice, ul. Kolářkova
Inženýrské sítě : kompletní sítě (voda, plyn, el., kanaliz.)
Příjezd k pozemku : z uliční komunikace
Cena nemovitosti po redukcii **13 531 914,- Kč**

3 **Swiss Life Select Reality s.r.o.**, Pobřežní 620/3, Praha 8 - Karlín
Číslo nabídky IDNES-22512
Typ nemovitosti : Rodinný dům s pozemkem
Velikost pozemku : 370 m²
Lokalita Brno Maloměřice, ul. Rázusova
Inženýrské sítě : kompletní sítě (voda, plyn, el., kanaliz.)
Příjezd k pozemku : z uliční komunikace
Cena nemovitosti po redukcii **11 400 000,- Kč**

4 **AvrioReali s.r.o.**, Sochorova 3262/23, Brno - Žabovřesky
Číslo nabídky IDNES-518765
Typ nemovitosti : Rodinný dům s pozemkem
Velikost pozemku : 379 m²
Lokalita Brno Černovice, ul. Kotkova
Inženýrské sítě : kompletní sítě (voda, plyn, el., kanaliz.)
Příjezd k pozemku : z uliční komunikace
Cena nemovitosti po redukcii **14 858 137,- Kč**

4.4 Rekapitulace :

a) PaK real ostat s.r.o.	RD Brno Bosonohy	12 798 226,-Kč
b) PROPERIA GROUP s.r.o.	RD Brno Řečkovice	13 531 914,-Kč
c) Swiss Life Slect Reality s.r.o.	RD Brno Maloměřice	11 400 000,-Kč
d) SvrioReali s.r.o.	RD Brno Černovice	14 858 137,-Kč

Cena RODINNÉHO DOMU v obci BRNO – Žebětín, ul. Akátova čp 484. č.o. 20
zjištěná porovnávacím způsobem : **13 285 000,- Kč**

4.5. Závěrečné zdůvodnění obvyklé ceny :

konstatuji, že

výše této hodnoty zjištěné porovnávací metodou nejlépe odpovídá proporcím prodejnosti nemovitosti jako celku. Zahrnuje i další vlivy působící na úroveň a relaci cen podobných nemovitostí na trhu s nemovitostmi.

Po zvážení všech faktorů ovlivňujících cenu obvyklou, s přihlédnutím ke všem shora uvedeným skutečnostem, po jejich vyhodnocení za podmínek současného trhu s nemovitostmi, podle stavu ke dni 27.05.2024,

Stanovuji
obvyklou (tržní) cenu nemovitosti

RODINNÉHO DOMU v obci BRNO – Žebětín, Akátova čp. 484. č.o. 20
včetně příslušenství a pozemků parcelních čísel : 392, 393, 370
v Katastrálním území 795 674 Žebětín

ve výši

12 209 000,-Kč

Slovy : Dvanáctmilionůdvěstědevětistíc Korun českých

V Brně dne 30.5.2024

Dodatek ke znaleckému posudku vypracoval :

Ing. Jiří Vala
Foltýnova 13
635 00 Brno



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 20.11.1995 č.j. Spr. 2896/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obory stavebnictví stavby občanské a průmyslové. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku číslo 940 - 05 / 2023. Znalečné účtuji dokladem č. 160624

V Brně 30.05.2024

Podpis znalce :

