

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1548-1/2022

o ceně nemovitosti : byt č.641/5, v bytovém domě na ulici Pellicova č.p.641 or.č.21 se
spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.641 a pozemcích p.č.1054 a p.č.1055
o velikosti 291/3905, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město



Objednavatel posudku: **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Příjemce :

Městská část Brno – střed, Odbor dopravy a majetku ÚMČ
Dominikánská 2, 602 00 Brno

Účel posudku : Stanovení ceny zjištěné a obvyklé

Předpis pro ocenění : zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

Datum

místního šetření : 6.1.2022

Datum ocenění : 6.1.2022

Posudek vypracoval : Ing.Zora Jarolímová

soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Pokorova 17, 621 00 Brno

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh a předává se objednavateli
ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 11.1.2022

A. SITUACE

A.1. Prohlídka

Místní šetření stavu nemovitosti jsem provedla za přítomnosti objednavatele dne 6.1.2022.

A.2. Podklady pro ocenění

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 4.1.2022 - informativní
- b) dodané objednavatelem posudku
- částečné prohlášení vlastníka (Z-28351/12)
 - snímek z katastrální mapy
 - ústní informace o oceňovaných nemovitostech
- c) opatřené znalcem
- zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb.
 - výsledky místního šetření
 - fotodokumentace

B. NÁLEZ

B.1. Vlastníci nemovitostí dle LV č. 517, 6435 :

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 6.1.2022 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 6.1.2022.

Vlastnické a evidenční údaje

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj

Okres	:	Brno město
Obec	:	Brno
Katastrální území	:	Staré Brno
List vlastnictví	:	6435, 517

A : Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1
Brno město, 60200 Brno

B : Nemovitosti

Byt č.641/5

byt

spol. podíl na spol.částech budovy 291/3905
a pozemcích

Budova Staré Brno, č.p.641, byt.dům, LV 517

Na parcele 1054, LV 6435

Parcela	1054	zastavěná plocha a nádvoří	218 m ²
---------	------	----------------------------	--------------------

Parcela	1055	zahrada	97 m ²
---------	------	---------	-------------------

B1: viz.příloha

C : viz.příloha

D : viz.příloha

E : viz.příloha

B.2. Výčet nemovitostí

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.1054 a p.č.1055
2. Byt č.641/5

B.3. Situace

Předmětem ocenění je byt č.641/5 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 29,10 m², byt je situován ve 3.nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p.641, na ulici Pellicova or.č.21, na pozemku p.č.1054, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² se související zahradou na pozemku p.č.1055 o výměře 97 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemcích ve výši 291/3905, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Bytový dům je zděný, řadový, s jedním podlažím technickým a se třemi nadzemními podlažími obytnými. Celkem je v domě 5 bytových jednotek. Dům byl postaven cca v roce 1904. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě.

C. POSUDEK

Obsah ocenění

- 1.Pozemky
- 2.Byt č.641/5

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,030$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,100$$

1. Pozemky - § 4

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.1054, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² a související zahradu na pozemku p.č.1055 o výměře 97 m² ve výši 291/3905, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Pozemky mají sklonitý charakter.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 2	
Základní cena pozemku	ZC	= 20 533,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	= 1,030
------------	----------------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 1,100$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 1,133$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 23\,263,8890 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1054	zastavěná plocha a nádvoří	218	5 071 527,80
1055	zahradu	97	2 256 597,23
	Součet	315	7 328 125,03

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{array}{lcl} \text{Vlastnický podíl} & \times & 291 / 3\,905 \\ \text{Cena po úpravě} & = & 546\,090,75 \text{ Kč} \end{array}$$

$$\text{Pozemky – zjištěná cena} \quad 546\,090,75 \text{ Kč}$$

2. Byt č.641/5 - § 38

Jedná se o byt č.641/5 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 29,10 m², byt je situován ve 3. nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p.641, na ulici Pellicova or.č.21, na pozemku p.č.1054, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² se související zahradou na pozemku p.č.1055 o výměře 97 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemcích ve výši 291/3905, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Jedná se řadový zděný bytový dům se třemi nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím. Byt č.641/5 o velikosti 1+1 a celkové podlahové ploše 29,10 m² včetně sklepní kóje je situovaný ve třetím nadzemním podlaží, byt nemá balkón.

Vstup do bytu je do chodby, odtud je přístupné zádveří (podlaha lino), ze zádveří je vstup na samostatné WC (podlaha lino, je patrná vlhkost zdiva, okno), ze zádveří je přístupná kuchyň (podlaha lino, okno dřevěné špaletové, dřez, el.bojler pro ohřev teplé vody), z kuchyně je vstup do koupelny (keramická dlažba, keramické obklady sprchového koutu, umyvadlo, okno dřevěné špaletové), z kuchyně je vstup do pokoje (podlaha parkety, okno dřevěné špaletové, vytápění kamny WAV). V bytě je patrná vlhkost zdiva.

1.1 Výměry podlahové plochy

Podlahové plochy jednotky (PP)

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	13,40	1,00	13,40
kuchyň	6,50	1,00	6,50
předsíň	1,60	1,00	1,60
spíž	1,10	1,00	1,10
koupelna	1,40	1,00	1,40
WC	1,10	1,00	1,10
sklep	4,00	0,10	0,40
Podlahové plochy – celkem	29,10		25,50

Vybavení bytu :

Vodovodní baterie	3 ks
Umyvadlo	1 ks
Sprchový kout	1 ks
Kuchyňská linka s dřezem	1 ks
El.bojler	1 ks
Kamna WAV	1 ks
Zvonek	
Elektroměr	
Schránka na dopisy	

Součástí bytové jednotky jsou : nenosné příčky uvnitř jednotky, veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace), kromě stoupacích.K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina , obklady stěn, vnitřní omítky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře, plynoměr, bytový uzávěr vody (1 ks). K vlastnictví bytové jednotky dále patří jističe, elektroměr a listová schránka, které jsou umístěny vně jednotky.

Jednotce č.641/5 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 191/3905.

Společné části domu jsou :

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, příčky, pokud se nacházejí mimo jednotky, jakož i obvodové zdivo ohraničující vnější prostor jednotky, až po osu střed tohoto zdiva
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchod, vstupní dveře, schodiště, podesty, zábradlí
- spojovací chodby v jednotlivých podlažích včetně obkladů podlah
- okna, dveře v jednotlivých podlažích, pokud jsou přímo přístupné ze společných prostor, osvětlovací tělesa, zásuvky a vypínače ve společných prostorách včetně kabelového vedení k nim
- rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
- střecha, střešní krytina, svody dešťové vody, komíny
- společné sklepní prostory, mimo kóje přináležící k jednotlivým bytovým jednotkám
- půda
- místnost s hl. uzávěry
- prádelna

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech
- nenosné příčky
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a okna příslušející k jednotce, a to včetně zárubní, zámků, rámu a parapetů
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače, bytový rozvaděč) od spínacích hodin, rozvody telefonu, rozvody domácího telefonu uvnitř jednotky a domácí telefon

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

Byt č.641/5 je situován ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p.641.

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno
Počet obyvatel	382 405
Základní cena ZC	58 769,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00

6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace 1904
Stáří stavby y 118
Koeficient pro úpravu s 0,600

$$\text{Index konstrukce a vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} = 0,561$$

$$\begin{aligned} \text{ikladní cena upravená } ZCU &= ZC \times I_V = 32\,969,41 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{dex trhu} &= 1,030 \\ \text{dex polohy} &= 1,100 \end{aligned}$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 25,50 \times 32\,969,41 \times 1,030 \times 1,100 = 952\,535,71 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

$$\begin{aligned} \text{Cena pozemků} &= 546\,090,75 \text{ Kč} \\ \text{Spoluvlastnický podíl:} &\times \frac{1}{1} \\ \text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} &= 546\,090,75 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &+ 546\,090,75 \text{ Kč} \\ \text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu} &= 1\,498\,626,46 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Byt č.641/5 - zjištěná cena} = 1\,498\,626,46 \text{ Kč}$$

D. REKAPITULACE

Výsledné ceny bytu včetně spoluvl.podílu na pozemcích:

$$\text{Byt č.641/5} = 1\,498\,626,46 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po zaokrouhlení podle § 50:} = 1\,498\,630,- \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena 1 498 630,00 Kč

Slovy: =Jeden milion čtyřistadevadesát osm tisíc šest set třicet korun českých=

V Brně dne 11.1.2022

Ing. Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

ky. Jarolímová

E. ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice § 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 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. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena fakty, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné, věcné ceny, ceny srovnávací a ceny předpokládané obvyklé stanovené váženým průměrem, na základě zkušenosti odhadce.

Definice obvyklé ceny je uvedena v Zákoně č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí.

Specifické metody jsou v současné době vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývající se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavy apod.

2. Odhad obvyklé ceny

Podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Pro požadované ocenění porovnávací metodou jsou v další části posudku použity následující propočty : ocenění bytu s příslušenstvím porovnávací metodou dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny dle databáze inzerce realitních kanceláří.

2.1 Srovnávací hodnota nemovitostí

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

2.1.1 Zjištění srovnávací hodnoty dle realitní inzerce

Při porovnání je provedena korekce dle obecných předpokladů koeficientem inzerované nemovitosti 0,90.

1. Staré Brno, Úvoz – byt 1 + kk, 1. NP, užitná plocha 20 m², zděný dům, sklep 2 m², parkování za domem, původní stav, topení včetně ohřevu vody je řešeno centrálním plynovým kotlem pro celý dům

Cena	2,50 mil.Kč
Koeficient 0,90	
Cena Kč/m ²	112 500 Kč/m ²
2. Zábrdovice, Příkop – byt 1 + kk, 6.NP, zděný dům, užitná plocha 38 m ² , výtah, v suterénu garáže, vytápění	
Cena	4,10 mil.Kč
Koeficient 0,90	
Cena Kč/m ²	97 105 Kč/m ²
3. Staré Brno, Bezručova – byt 2 + kk, 5.NP, zděný dům, užitná plocha 32 m ² , kuchyňský kout, koupelna s vanou a WC, kuchyňský kout, mezonet, vytápění ústřední dálkové	
Cena	4,20 mil.Kč
Koeficient 0,90	
Cena Kč/m ²	118 125 Kč/m ²
4. Staré Brno, Úvoz – byt 4 + kk, 5.NP, zděný dům, užitná plocha 83 m ² , bez balkonu, parkety v pokoji, sklep, balkon, před rekonstrukcí	
Cena	7,49 mil.Kč
Koeficient 0,90	
Cena Kč/m ²	81 217 Kč/m ²
5. Staré Brno, Nádražní – byt 2 + 1, 3.NP, užitná plocha 60 m ² , zděný dům, výtah, po rekonstrukci, plovoucí podlahy, nové rozvody, kombinovaný plynový kotel Baxi, nová kuchyňská linka, sklep, balkon, sklepy revitalizovány, fasáda zateplená	
Cena	6,49 mil.Kč
Koeficient 0,90	
Cena Kč/m ²	97 350 Kč/m ²
6.Brno město, Solniční – byt 2 + 1, 2.NP, zděný dům, užitná plocha 89 m ² , výtah, sklep 20 m ² , před rekonstrukcí, hala ze které se vchází do dvou bytů, plyn, vytápění ústřední plynové	
Cena	7,49 mil.Kč
Koeficient 0,90	
Cena Kč/m ²	75 830 Kč/m ²
Průměr cen 582 122/6	97 020,00 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena bytu	97 000,00 Kč/m ²
Porovnávací cena bytu č.641/5 o užitné ploše 29,10 m ²	2 822 700,00 Kč

3. Závěrečná analýza

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrnováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné.

Nejdůležitější z těchto hodnot je samozřejmě srovnávací hodnota, neboť v ní je promítnut reálný trh s nemovitostmi - bytovými jednotkami.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné a ceny srovnávací, na základě zkušeností odhadce a na základě konzultací s realitními kancelářemi, s ohledem na poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě, s ohledem na vybavení a stavebně technický stav nemovitosti i s ohledem na lokalitu, ve které se nemovitost nachází.

Rekapitulace cen :

1. Administrativní cena – byt č.641/5 s podílem na pozemcích	1 498 630,00 Kč
2. Srovnávací cena dle realitních nabídek	2 822 700,00 Kč

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka vyšší než nabídka. Proto, s přihlédnutím k umístění nemovitosti, okolnímu prostředí, dostupnosti nemovitosti z centra (MHD), jejímu způsobu využití, lze konstatovat, že oceňovaná nemovitost je velmi dobře obchodovatelná.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti :

Obvyklá cena bytu 641/5 s podílem na p.č.1054 a p.č.1055 činí 2 800 000 Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V Brně dne 11.1.2022

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995, č.j.3028/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1548-1/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladem Fa 1/2022, smluvní odměna.

V návaznosti na ust. §127 a) Občanského soudního řádu (zákon č.99/1963 Sb. v platném znění) znalec tímto prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého nebo hrubě zkreslujícího znaleckého posudku.

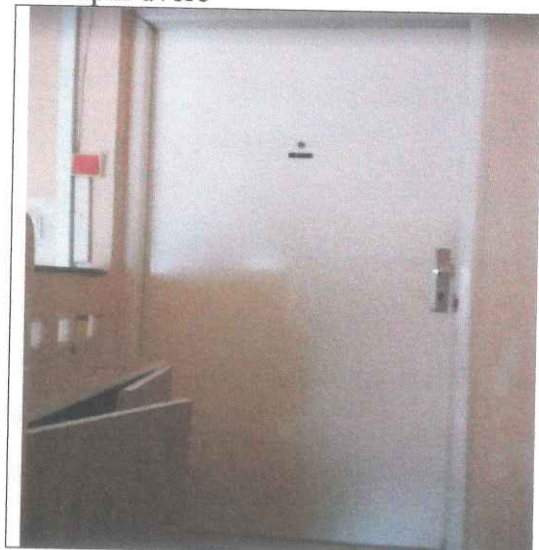
V Brně dne 11.1.2022

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Přílohy :
- informační výpis z KN
- fotodokumentace
- hlášenka volného bytu

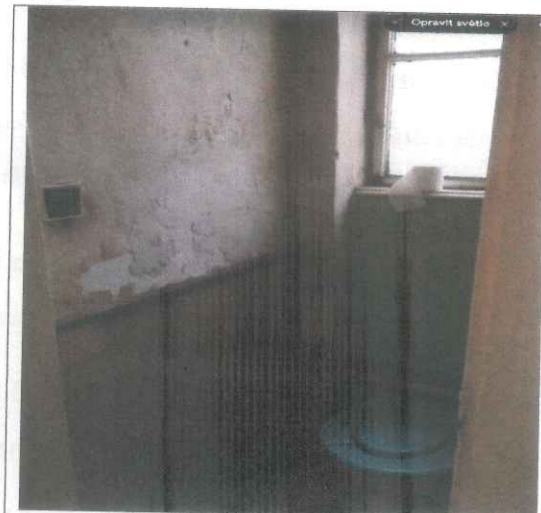
Vstupní dveře



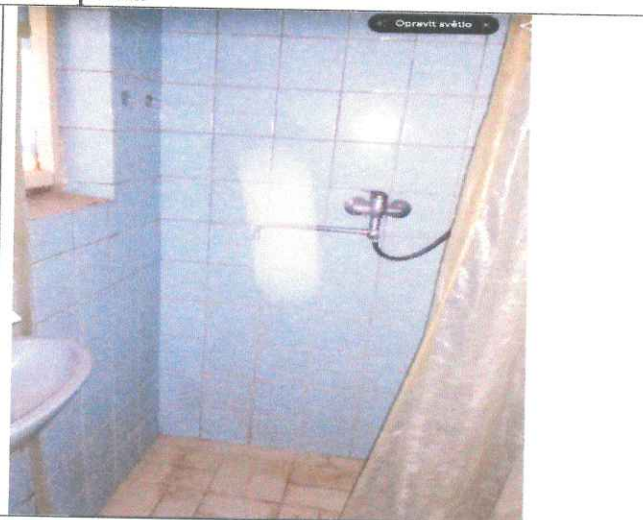
Kuchyň



WC



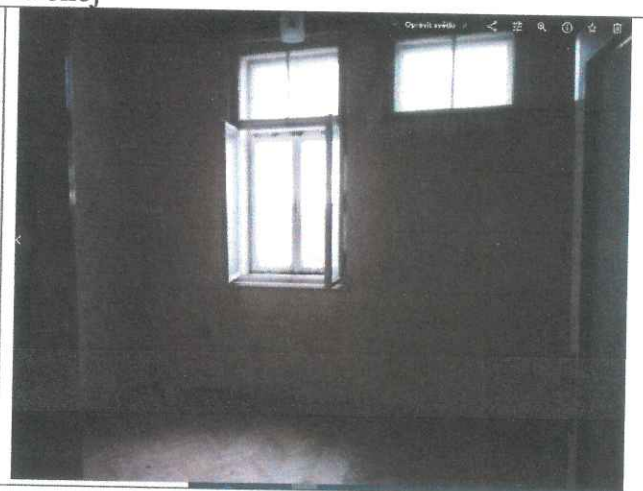
Koupelna



Pokoj s topným s kamny WAV



Pokoj



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1054 
Obec: Brno [582786] 
Katastrální území: Staré Brno [610089] 
Číslo LV: 6435
Výměra [m²]: 218
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č. p. 641



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

	Podíl
Angová Ludmila Mgr., Pellicova 641/21, Staré Brno, 60200 Brno	764/3905
Katutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	2344/3905
IM Vaněk Tomáš a Vaňková Barbara Mgr., Na vyhlídce 459, 67201 Moravský Krumlov	797/3905

Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Zápis

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město 

Vyobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.01.2022 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1055 

Obec: Brno [582786] 

Katastrální území: Staré Brno [610089] 

Číslo LV: 6435

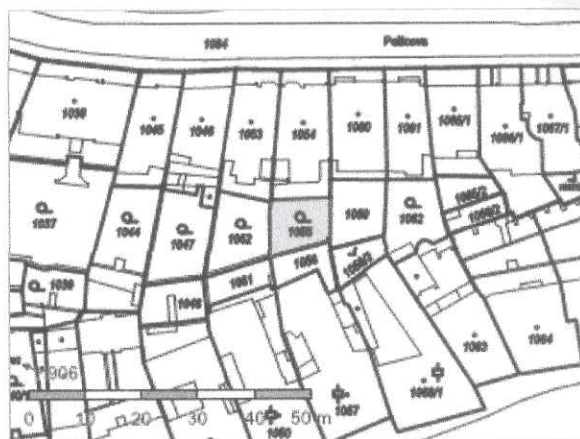
Výměra [m²]: 97

Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Langová Ludmila Mgr., Pellicova 641/21, Staré Brno, 60200 Brno	764/3905
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	2344/3905
SJM Vaněk Tomáš a Vaňková Barbara Mgr., Na vyhlídce 459, 67201 Moravský Krumlov	797/3905

Působ ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

23746  97

Omezení vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město 

obrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.01.2022 12:00.

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 641
Obec: Brno [582786] 
Část obce: Staré Brno [411591] 
Katastrální území: Staré Brno [610089]
Číslo LV: 517
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1054
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: objekt k bydlení



Omezené jednotky

641/1, 641/2, 641/3, 641/4, 641/5

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hanychová Milena, Oblá 404/33, Nový Lískovec, 63400 Brno	208/781
Langová Ludmila Mgr., Pellicova 641/21, Staré Brno, 60200 Brno	764/3905
Navrátil Zdeněk Ing., Pellicova 641/21, Staré Brno, 60200 Brno	1013/3905
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	291/3905
SJM Vaněk Tomáš a Vaňková Barbara Mgr., Na vyhlídce 459, 67201 Moravský Krumlov	797/3905

Způsob ochrany nemovitosti

Nelze evidovat žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Pozornosti: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnické zápisy

Typ

Pozornosti: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

 Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	641/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 641
Katastrální území:	Staré Brno [610089]
Číslo LV:	6081
Podíl na společných částech:	291/3905

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.01.2022 16:00.



Podlaží: 2 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb.
 Výťah: NE Ústř. top.: ANO Plocha m2: celková započitatelná otápěná tuř
 Původní uživatel: 27.84 26.34 0.00 0.00

SVOBODA OLDŘICH
PELLICOVA 641/21
602 00 BRNO

Vlastník objektu:
 Statutární město Brno, MČ Brno-střed
 Dominikánská 2
 601 69 Brno
 č.ú. 43-8044220247/0100

Důvod uvolnění: úmrtí bez dědiců

Složka

Uhrada

Z Smluvní nájem za plochu	2747.00 Kč
Z Pronájem inventáře	15.00 Kč
Celkem za nájem	2762.00 Kč
Z Voda	240.00 Kč
Z Společná elekt.	25.00 Kč
Z Komíny	20.00 Kč
Z Ostatní služby 1	5.00 Kč
Celkem za zálohy	290.00 Kč

Celkem: 3052.00 Kč

Plochy místností

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 sklep	3.00 m2	1.50 m2	104.30 Kč/m2	156.45 Kč
02 WC	0.85 m2	0.85 m2	104.30 Kč/m2	88.66 Kč
03 koupelna	1.38 m2	1.38 m2	104.30 Kč/m2	143.93 Kč
04 předsíň	1.64 m2	1.64 m2	104.30 Kč/m2	171.05 Kč
05 kuchyň	6.24 m2	6.24 m2	104.30 Kč/m2	650.83 Kč
06 pokoj 1	14.73 m2	14.73 m2	104.30 Kč/m2	1536.34 Kč
Nájemné za plochu celkem:				2747.26 Kč

Seznam zařizovacích předmětů

Název	Množství	Instalace
Kamna na pevná paliv	1.00	.
1. ohříváč TATRAMAT BOL	1.00	01.02.2014

Technický stav bytu:

Razítko a podpis

