

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 002163/2024

Zadavatel znaleckého posudku: CD CENTRUM COMS, a.s.
Panská 361/13
602 00 Brno

Číslo jednací: -

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zpeněžení nemovitého majetku.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Zvěřinova 160/3, 618 00 Brno, okres Brno-město

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.01.2024

Zpracováno ke dni: 17.01.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.01.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 160/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8265/107401 na společných částech budovy č.p. 160 a pozemku parc. č. 2 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Černovice, zaspáno na listu vlastnictví č. 2578, 2577.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zpeněžení nemovitého majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 17.01.2024
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na webu www.mapy.cz
- digitální povodňový plán České republiky dostupný na www.dppcr.cz
- místní šetření ze dne 17.01.2023
- pořízená fotodokumentace
- pasport bytové jednotky
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným pronájmům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 160/5
Adresa předmětu ocenění:	Zvěřinova 160/3, 618 00 Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Ulice:	Zvěřinova
Katastrální území:	Černovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.01.2024.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 160/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8265/107401 na společných částech budovy č.p. 160 a pozemku parc. č. 2 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Černovice, zaspáno na listu vlastnictví č. 2578, 2577.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Dle údaje v katastru nemovitostí byl objekt postaven v roce 1945. Stavba je běžně udržovaná, po dílčích modernizacích, bez zjevných závad. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou

pozinkované. Vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvou probarvenou omítkou. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Byt		
Kuchyně	Kuchyně	11,50 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,50 m ²
Pokoj	Pokoj	20,30 m ²
Pokoj	Pokoj	20,10 m ²
Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,05 m ²
Příslušenství	Lodžie	2,75 m ²
Příslušenství	Sklep	8,00 m ²
Podlahová plocha		74,65 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		85,40 m ²

Bytová jednotka je po dílčích úpravách – v minulosti byla modernizována kuchyně, koupelna a částečně elektroinstalace. Odhadované stáří provedených úprav je asi 15-20 roků.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahové krytiny tvoří vlýsky, lino, laminátová plovoucí podlaha nebo keramická dlažba.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako zanedbaný, po dílčích úpravách, avšak s předpokladem další modernizace.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. V lokalitě je komplexní občanská vybavenost, dobře dostupná.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a zastávky dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	-
	Dům byl postaven v roce	1945
	Rozsah rekonstrukce domu	běžná údržba, dílčí modernizace
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvou probarvenou omítkou
	Vnitřní omítky	vápenné
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	zděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené

Popis místností a rozměry v m ²	Byt		
	Kuchyně	Kuchyně	11,50 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	5,50 m ²
	Pokoj	Pokoj	20,30 m ²
	Pokoj	Pokoj	20,10 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	1,05 m ²
	Příslušenství	Lodžie	2,75 m ²
	Příslušenství	Sklep	8,00 m ²
	Podlahová plocha		74,65 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		85,40 m ²
	Elektrína	230V	
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: vlýsky		
Popis stavu bytové jednotky	zanedbaný, po dílčích úpravách, předpoklad provedení další modernizace		
Rekonstrukce	cca 20 let – kuchyně, koupelna, částečně elektrína		
Vady bytové jednotky	zastaralý stav		

Popis pozemku	Trvalé porosty	-
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	-
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	komplexní, v dosahu

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a zastávky dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.01.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,565}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 6
Stáří stavby:	79 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	85 509,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	11,50 *	1,00 =	11,50 m ²
předsíň:	5,50 *	1,00 =	5,50 m ²
pokoj:	20,30 *	1,00 =	20,30 m ²
pokoj:	20,10 *	1,00 =	20,10 m ²
pokoj:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
spíž:	1,05 *	1,00 =	1,05 m ²
lodžie:	2,75 *	0,20 =	0,55 m ²
sklep:	8,00 *	0,80 =	6,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>81,60 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 79 let:

$$s = 1 - 0,005 * 79 = \mathbf{0,605}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,605 = \mathbf{0,566}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 85\,509,- \text{ Kč/m}^2 * 0,566 = 48\,398,09 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 81,60 \text{ m}^2 * 48\,398,09 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 4\,265\,226,88 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 265 226,88 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	8 501,-	1,080		9 181,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2	456	9 181,08	4 186 572,48
Stavební pozemek - celkem			456		4 186 572,48

Pozemek - zjištěná cena celkem = **4 186 572,48 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 4 186 572,48 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 186 572,48 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **4 265 226,88 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 186 572,48 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 265 / 107 401

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 186 572,48 Kč * 8 265 / 107 401 = 322 175,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 322 175,97 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = **4 587 402,85 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka 4 587 403,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 4 265 226,88 Kč

1.2. Pozemek 322 175,93 Kč

= 4 587 403,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **4 587 403,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 587 400,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 160/5

Bytová jednotka č. 160/5, Zvěřinova č.p. 160/3, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zvěřinova č.p. 160/3, Brno, okres Brno-město	75 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	lodžie, sklep	-
1	Tkalcovská č.p. 676/12, Brno, okres Brno-město	80 m ²	cihlová	dobrý	balkon, sklep	-
2	Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město	72 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	balkon, sklep	-
3	Řehořova č.p. 1022/22, Brno, okres Brno-město	86 m ²	cihlová	dobrý	sklep	-
4	Húskova č.p. 1069/11, Brno, okres Brno-město	73 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	balkon, sklep	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	73 125,00 Kč	0.98	0.98	1	1.1	1	1	1.05644	69 218,32 Kč
2	65 972,22 Kč	1.02	1.01	1	1	1	1	1.0302	64 038,26 Kč
3	75 000,00 Kč	1.02	0.96	1	1.1	0.99	1	1.0663488	70 333,46 Kč
4	75 342,47 Kč	1.02	1.01	1	1	1	1	1.0302	73 133,83 Kč
Celkem průměr									69 180,97 Kč
Minimum									64 038,26 Kč
Maximum									73 133,83 Kč
Směrodatná odchylka - s									3 803,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									65 377,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									72 984,57 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$69\,180,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 75 \text{ m}^2$$

$$= 5\,188\,573 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 189 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 160/5, Zvěřinova č.p. 160/3, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zvěřinova č.p. 160/3, Brno, okres Brno-město	75 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	lodžie, sklep	-
1	Tkalcovská č.p. 676/12, Brno, okres Brno-město	80 m ²	cihlová	dobrý	balkon, sklep	-
2	Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město	72 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	balkon, sklep	-
3	Řehořova č.p. 1022/22, Brno, okres Brno-město	86 m ²	cihlová	dobrý	sklep	-
4	Húskova č.p. 1069/11, Brno, okres Brno-město	73 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	balkon, sklep	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	73 125,00 Kč	1	73 125,00 Kč
2	65 972,22 Kč	1	65 972,22 Kč
3	75 000,00 Kč	1	75 000,00 Kč
4	75 342,47 Kč	1	75 342,47 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	65 972,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	75 342,47 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
Střední hodnota			72 359,92 Kč
Medián			74 062,50 Kč
Rozdíl max-min			9 370,25 Kč

Základní cena: 72 359,92 Kč/m²

Úprava ceny: 72 359,92 Kč * 0,9500 = 68 741,92 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

68 741,92 Kč/m²

* 75 m²

= 5 155 644 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 156 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 160/5, Zvěřinova č.p. 160/3, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zvěřinova č.p. 160/3, Brno, okres Brno-město	75 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	lodžie, sklep	-
1	Tkalcovská č.p. 676/12, Brno, okres Brno-město	80 m ²	cihlová	dobrý	balkon, sklep	-
2	Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město	72 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	balkon, sklep	-
3	Řehořova č.p. 1022/22, Brno, okres Brno-město	86 m ²	cihlová	dobrý	sklep	-
4	Húskova č.p. 1069/11, Brno, okres Brno-město	73 m ²	cihlová	zanedbaný, předpoklad modernizace	balkon, sklep	-

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	73 125,00 Kč	1	73 125,00 Kč
2	65 972,22 Kč	1	65 972,22 Kč
3	75 000,00 Kč	1	75 000,00 Kč
4	75 342,47 Kč	1	75 342,47 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	65 972,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	75 342,47 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
Aritmetický průměr			72 359,92 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka	4 587 403,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 265 226,88 Kč
1.2. Pozemek	322 175,93 Kč
	<hr/>
	= 4 587 403,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 4 587 403,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 587 400,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Metoda porovnání pomocí indexů

5 189 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 156 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 5 416 000 Kč do 5 651 000 Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení

5 190 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 160/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8265/107401 na společných částech budovy č.p. 160 a pozemku parc. č. 2 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Černovice, zaspáno na listu vlastnictví č. 2578, 2577.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5.190.000,- Kč

Slovy: Pětmilionůjedenstodevadesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.01.2024

Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 002163/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

ortofoto mapa

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	160/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 160
Katastrální území:	Černovice [611263]
Číslo LV:	2578
Podíl na společných částech:	8265/107401

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

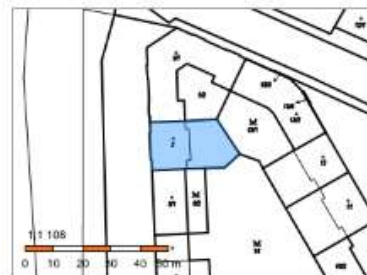
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2 st
Obec:	Brno [582786] st
Katastrální území:	Černovice [611263]
Číslo LV:	2577
Výměra [m ²]:	456
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 160



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MCP Čička Vladimír Ing. a Čičková Lívia MVDr., Družínska 343, 013 22 Rosina, Slovensko	8068/107401
Duřek Jan, Příkop 838/6, Zábřovice, 60200 Brno	8500/107401
Duřek Robin Bc., Výletní 593/7, Kohoutovice, 62300 Brno	8340/107401
Elefantová Andrea, Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	8425/107401
Holleschanský František, Grohova 113/17, Veverří, 60200 Brno	1169/15343
ŠJM Homola Vlastimil Mgr. a Homolová Barbora Mgr., Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	8378/107401
Kališek Karel, Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	8079/107401
Nagy Anita, č. p. 445, 68351 Holubice	8060/107401
Ouda Jan Ing. Bc., Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	4300/107401
Oudová Jana Bc., Janka Kráľa 922/41, 95618 Bošany, Slovenská republika	4300/107401
Příkrýlová Jana Mgr., Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	8170/107401
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	8265/107401
Šplíchalová Šárka, Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	8140/107401
Uhlířová Martina Ing., Zvěřinova 160/3, Černovice, 61800 Brno	8193/107401

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

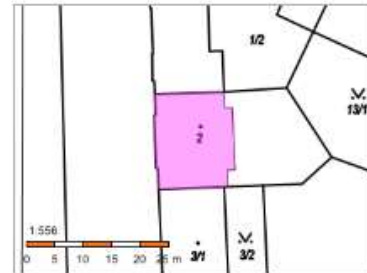
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

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

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 160
Obec:	Brno [582786] [†]
Část obce:	Černovice [411752] [†]
Katastrální území:	Černovice [611263]
Číslo LV:	2577
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[160/1](#), [160/2](#), [160/3](#), [160/4](#), [160/5](#), [160/6](#), [160/7](#), [160/8](#), [160/9](#), [160/10](#), [160/11](#), [160/12](#), [160/13](#)

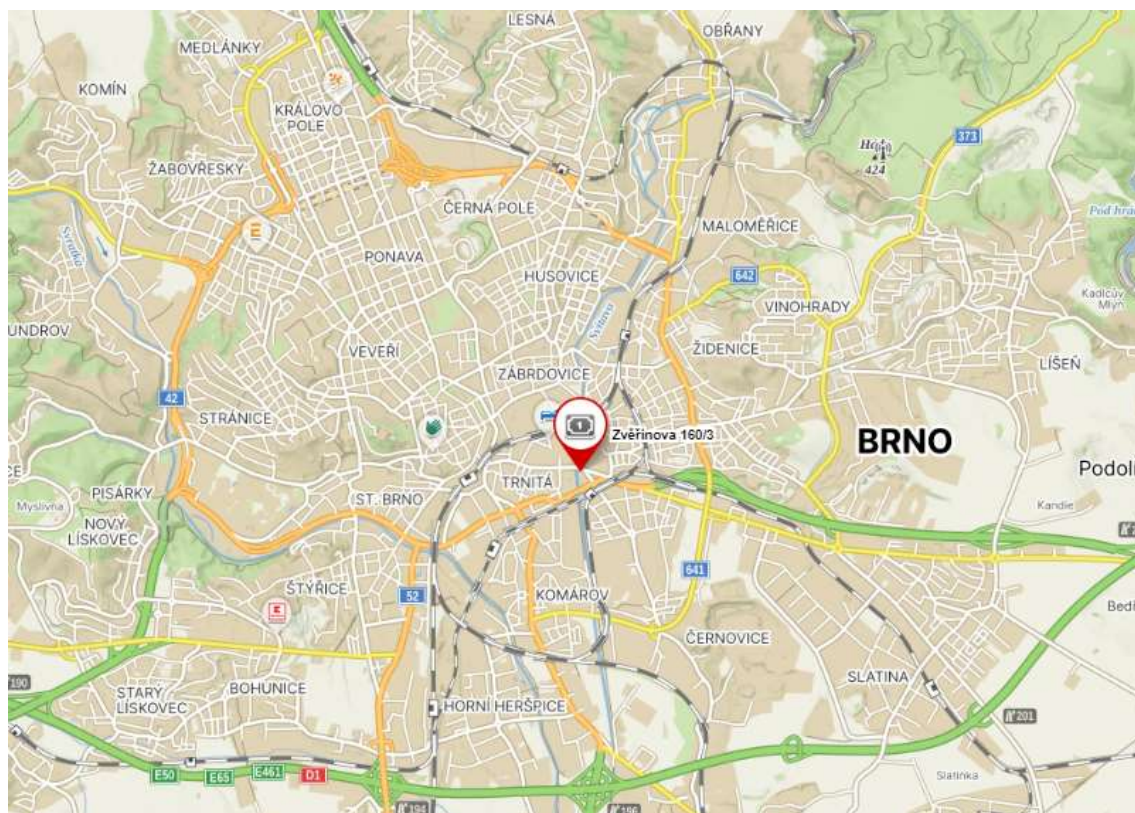
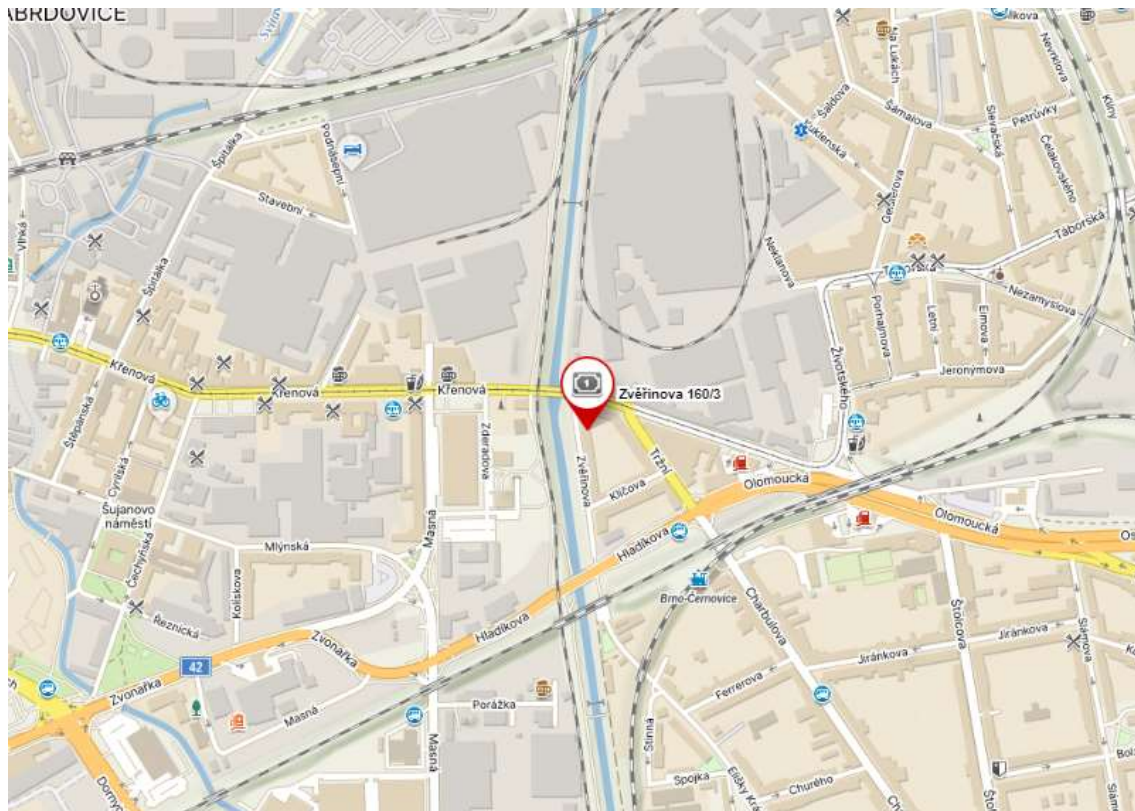
Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 160 [†]
Ulice:	Zvěřinova [†]
Adresní místa:	Zvěřinova 160/3 [†]

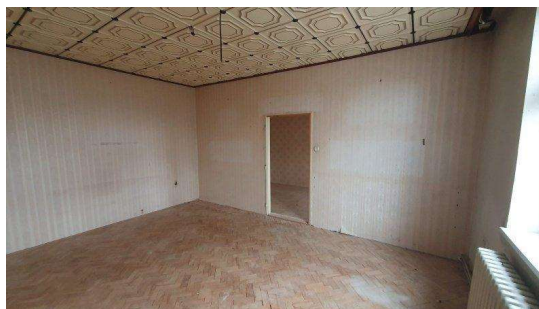
Ortofoto mapa



Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

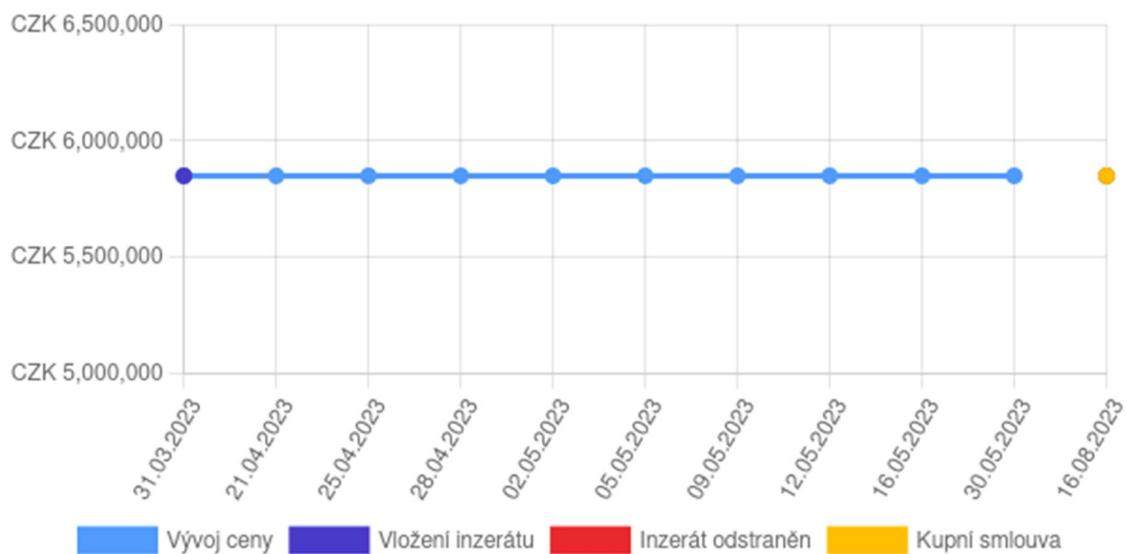


Byt, 80 m², Tkalcovská č.p. 676/12, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 5 850 000 Kč

Lokalita: Tkalcovská č.p. 676/12, Brno, okres Brno-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Tkalcovská č.p. 676/12, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.08.2023	Číslo řízení	V-14913/2023-702
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Provizi RK hradí prodávající. Nic se k ní již nepřipočítává.
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	4	Podlahová plocha	80 m ²
Užitná plocha	80 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	5	Plyn	Plynovod

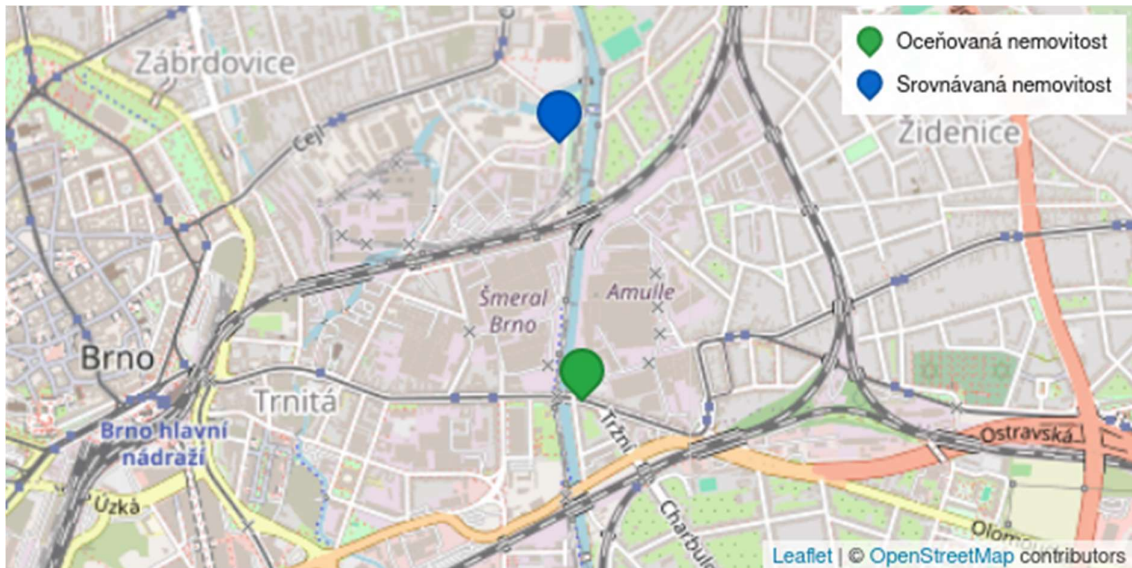
Exkluzivně nabízíme k prodeji hezký byt 3+1 ve 3. patře cihlového domu na ulici Tkalcovská. Celková plocha bytu je 80,1 m² + balkon 1,9 m². Byt je velmi hezky dispozičně řešený, má prostorné pokoje se samostatnými vstupy (výměra obou pokojů je přes 21 m²). U kuchyně se nachází další menší pokoj o výměře 5,7 m². Vstupní chodba je rovněž prostorná - 14,4 m². V kuchyni je spíž a dále vstup na balkon, který je orientován do dvora. Byt má plastová okna (2016), podlahy jsou pokryty koberci. Elektrorozvody jsou již v mědi. Koupelna je se sprchovým koutem - rekonstrukce proběhla v roce 2007 a od té doby je velmi dobře udržována. Dům je zateplený (2018). K bytu náleží sklepní koje 4,6 m², možnost využívání společné kočárkárny/kolárny a sušárny. Ve dvoře je i zahrádka, která je sice ve vlastnictví města Brna, je možné ji ale obhospodařovat. Pro svou velmi výhodnou polohu byt doporučujeme také jako investici, např. pro pronájem na studentské bydlení apod. (=velké samostatné pokoje). Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

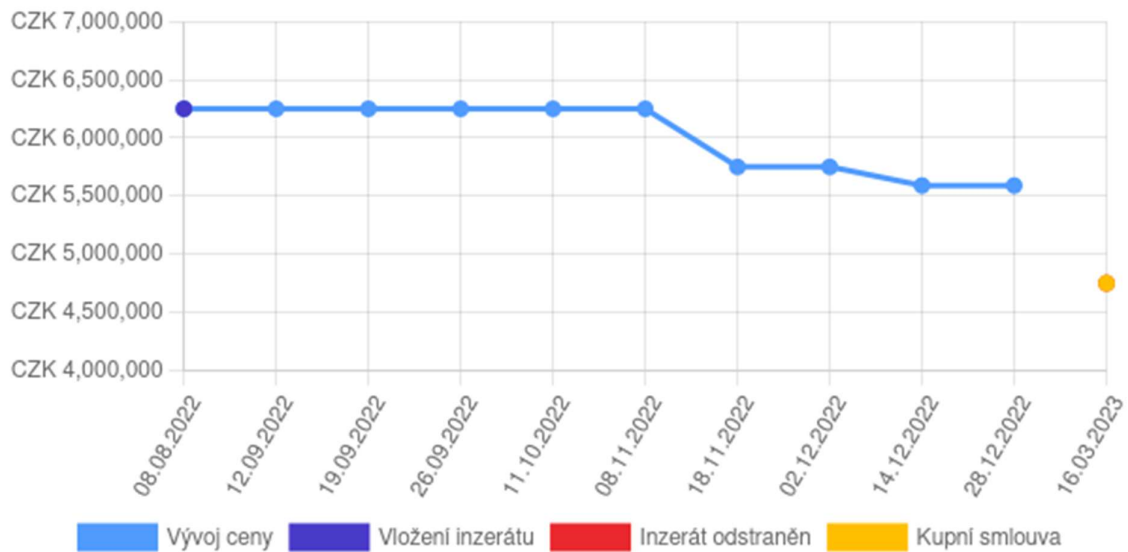


Byt, 72 m², Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 4 750 000 Kč

Lokalita: Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

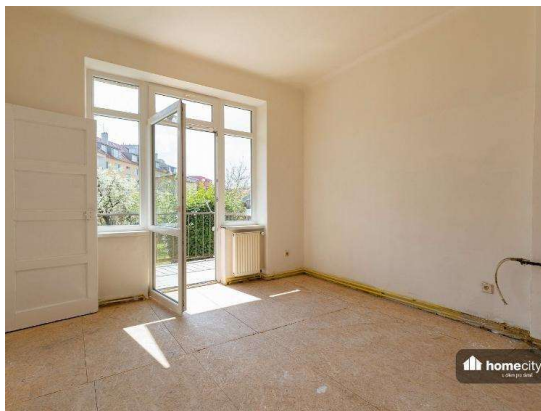


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	4 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.03.2023	Číslo řízení	V-4766/2023-702
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Před rekonstrukcí	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	72 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Ano		

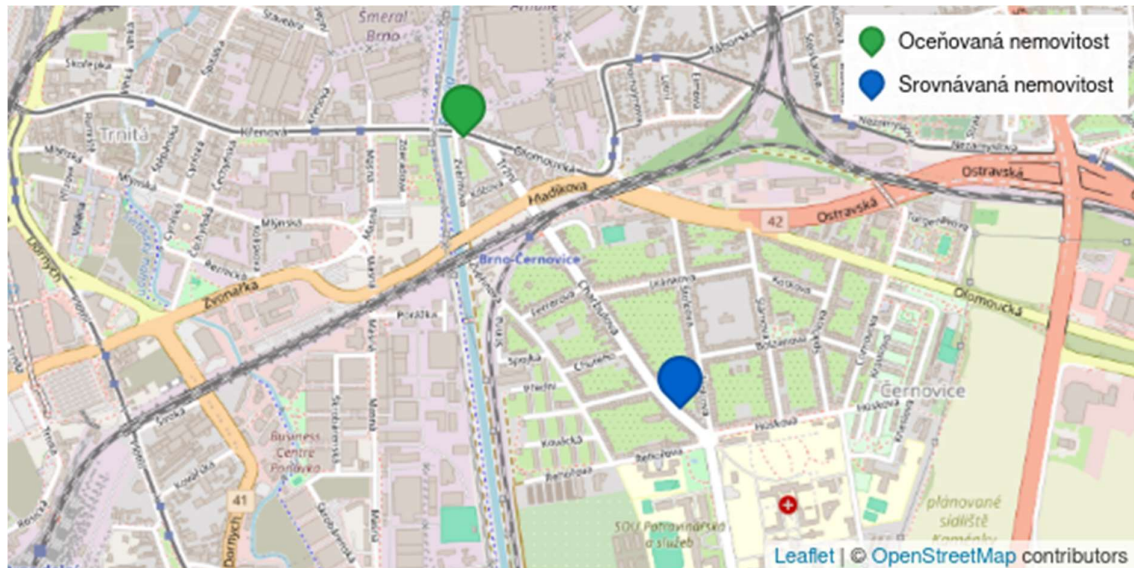
Dobrý den, dnes tu pro vás mám byt před rekonstrukcí o dispozici 3+1 s balkonem. Skvělým benefitem je bezesporu zahrada za domem. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se v 1. nadzemním podlaží zděného bytového domu na adrese Charbulova 812/94, Brno - Černovice. Dispozice bytu a příslušenství: předsíň (6,2 m²), pokoj (16,6 m²), pokoj (16,6 m²), pokoj (6,9 m²), kuchyň (13,1 m²), WC (1,4 m²), koupelna (3,7 m²), spíž (2,1 m²), balkon (3,40 m²). K bytu náleží také sklep (3,30 m²), který se nachází v 1. podzemním podlaží bytového domu. Bytová jednotka je v původním stavu, byla kompletně vyklizena a také proběhla demontáž původní kuchyňské linky. Máte tak jedinečnou šanci si vše předělat podle svých přání a představ. S případnou rekonstrukcí může být nápomocna šikovná parta řemeslníků. Průkaz energetické náročnosti celého domu je ve zpracování, po dodání bude energetická třída upravena, proto nyní dle zákona uvádíme třídu G. Byt se nachází na skvělém místě s veškerou občanskou vybaveností, kterou budete potřebovat ke spokojenému bydlení. V blízkosti jsou dostupné obchody, mateřská a základní škola, dětská hřiště, MHD přímo před domem, lékař a široké možnosti sportovního využití. Součástí inzerátu je virtuální prohlídka, díky které si můžete celý byt projít z pohodlí vašeho domova. Zařídíme vhodné financování nemovitosti na míru, dle vašich potřeb a požadavků. Porovnáme aktuální nabídky všech bank a vybereme to nejlepší možné řešení. V případě jakýchkoliv doplňujících dotazů se na mě neváhejte obrátit, rád vám je všechny zodpovím. Pokud se vám byt líbí a chtěli byste se dozvědět více informací, tak mi určitě zavolejte. Budu se na vás těšit na prohlídce. S pozdravem, Martin Slavík

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

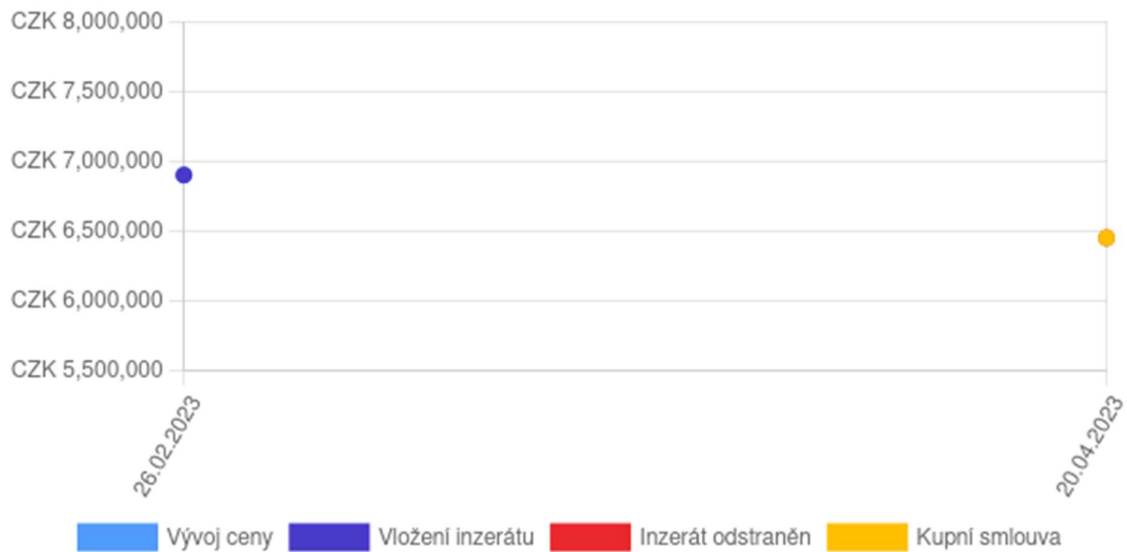


Byt, 86 m², Řehořova č.p. 1022/22, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 6 450 000 Kč

Lokalita: Řehořova č.p. 1022/22, Brno, okres Brno-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Řehořova č.p. 1022/22, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	6 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.04.2023	Číslo řízení	V-6984/2023-702
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	86 m ²	Dispozice	3+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

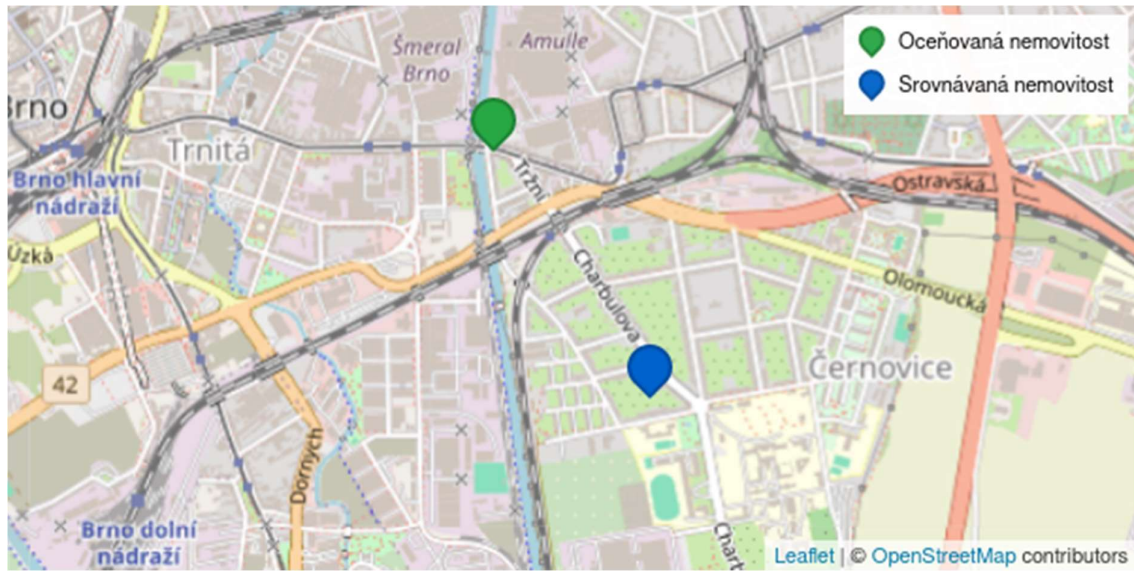
Nabízíme k prodeji slunný byt 3+1 v klidné lokalitě Brno - Černovice. Byt o výměře 86,6 m² je v osobním vlastnictví a nachází se ve 3. patře čtyřpodlažního bytového domu s orientací na jih/sever. V bytě se nachází 3 neprůchozí pokoje (19, 14,5 11,3 m²), kuchyně (9,5 m²), předstíň (13 m²), koupelna (3 m²), WC (1,2 m²), komora (2 m²), spíž (0,3 m²) a prostorný sklep (12,8 m²). Topení je zajištěno vlastním plynovým kotlem, který díky zateplení domu umožňuje úsporné vytápění bytu a nízkou spotřebu. Ve společných prostorech jsou k užívání balkon, sušárna, kolárna a kočárkárna. V suterénu domu je bývalý kryt. Budova je po rekonstrukci, revitalizaci, je zateplena a má upravené okolí. SVJ nemá žádné závazky a hospodáří s přebytky na společném účtu. K bytovému domu náleží upravená předzahrádka a zahrada o výměře cca 800 m², kde má každý z majitelů k užívání svou část zahrady. Úrodu z ovocných stromů si majitelé rozdělují na společných sběrech ovoce. Díky své lokalitě je z bytu dobrá dostupnost do centra města. Je zde veškerá občanská vybavenost - zastávka MHD, zdravotní středisko s lékárnou, nemocnice, v blízkosti škola a školka, obchody, pošta, sportoviště a restaurace. Byt bude po podepsání kupní smlouvy a zaplacení kupní ceny připravený k okamžitému nastěhování.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

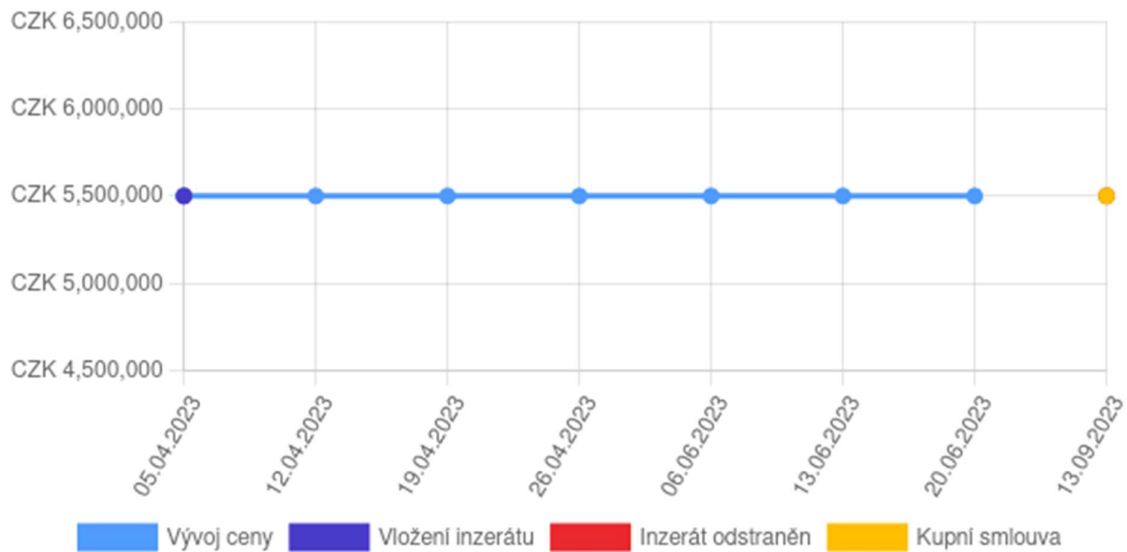


Byt, 73 m², Húskova č.p. 1069/11, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Húskova č.p. 1069/11, Brno, okres Brno-město

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Húskova č.p. 1069/11, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.09.2023	Číslo řízení	V-16884/2023-702
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	za nemovitost 8700,-Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	1	Užitná plocha	73 m ²
Dispozice	3+1	Počet nadzemních podlaží domu	4

Nabízíme Vám prodej bytu 3+1 v klidné ulici Húskova s výhledem do zeleně s celkovou výměrou 75 m² Byt se nachází ve 2. NP cihlového bytového domu. Pokoje mají podlahu z dřevěných parket. Z obývacího pokoje (24m²) je vstup do ložnice (16,6m²) a na balkon (3,5m²) s orientací na jih. Druhá ložnice má plochu 13,2m². V koupelně(2,9m²) je vana a umyvadlo, WC samostatně(1,16m²). Vstupní předsíň má velikost 7,38m², kuchyně se spíží 7,93m². Příjemný je uzavřený vnitroblok s lavičkami. V domě se nachází rovněž sklep (1,74m²) k bytu a společná kolárna, prádelna a sušárna. Měsíční náklady dle evidenčního listu: fond oprav 1500kč, správa a pojištění 300kč, studená voda 570kč, teplá voda 2235kč, teplo 2830kč, úklid 135kč, společná elektřina 30kč. Inkaso - elektřina , plyn, ČT poplatky 1100kč. Byt je v původním stavu a novým majitelům poskytuje možnost dotvořit si jej dle svých představ. Energetickou náročnost uvádíme dle zákona momentálně G, než bude dodán energetický průkaz. Náklady na převod a právní služby budou připočteny. Před domem je možné bezproblémové parkování, výhodou je absence modrých zón. Lze si pronajmout garáž přímo v domě. Byt se nachází ve velmi žádané lokalitě v Brně - Černovicích. Nabízí ideální dostupnost do centra města i k veškerým dopravním uzlům. V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost, ZŠ, MŠ, dětské hřiště. Doufám, že Vás nabídka tohoto bytu osloví. Těším se, že Vám nabízený byt budu moci představit osobně.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

