

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 002164/2024

**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 162/7, 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 16 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. 162/16, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1309/110531 na společných částech budovy č.p. 162 a pozemku parc. č. 4 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Černovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2961, 2877.

## **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](http://www.mapy.cz)
- digitální povodňový plán České republiky dostupný na [www.dppcr.cz](http://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. 162/16
Adresa předmětu ocenění:	Zvěřinova 162/7, 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. 162/16, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1309/110531 na společných částech budovy č.p. 162 a pozemku parc. č. 4 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Černovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 2961, 2877.

## **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 4. podlaží. Dispozice jednotky je 1+0.

Byt		
Ostatní prostory	Chodba	1,47 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	0,92 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	9,02 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	1,68 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		11,41 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		13,09 m <sup>2</sup>

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení chybí. Koupelna chybí. Na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo pouze se studenou vodou. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahové krytiny tvoří lino v chodbě a v pokoji, na WC je 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 řešeno lokálně plynovým topidlem, ohřev vody není řešen.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako původní, před rekonstrukcí, podstandardní řešení.

### Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. 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		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	netyповý 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	

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	1+0		
	Podlaží bytové jednotky	4		
	Bytové jádro	zděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	chybí		
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo, pouze studená voda		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Byt		
		Ostatní prostory	Chodba	1,47 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC		WC	0,92 m <sup>2</sup>	
Pokoj		Pokoj	9,02 m <sup>2</sup>	
Příslušenství		Sklepní kóje	1,68 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha		11,41 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha vč. příslušenství		13,09 m <sup>2</sup>		

	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	plynové lokální
	Řešení ohřevu vody v bytě	chybí, rozvod pouze studené vody
	Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino
	Popis stavu bytové jednotky	původní, před rekonstrukcí, podstandard
	Rekonstrukce	-
	Vady bytové jednotky	původní zastaralý stav

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

<b>Širší vztahy</b>	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
<b>Věcná práva, jiné</b>	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 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

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 <sub>i</sub>
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 <sub>i</sub>
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 <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	1,47 *	1,00 =	1,47 m <sup>2</sup>
WC:	0,92 *	1,00 =	0,92 m <sup>2</sup>
pokoj:	9,02 *	1,00 =	9,02 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	1,68 *	0,10 =	0,17 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>11,58 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společně 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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 79 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,605 = \mathbf{0,381}$$

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  $ZCU = ZC * I_V = 85\,509,- \text{ Kč/m}^2 * 0,381 = 32\,578,93 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 11,58 \text{ m}^2 * 32\,578,93 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 407\,445,13 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 407 445,13 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = \mathbf{1,080}$**

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

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4	342	9 181,08	3 139 929,36
Stavební pozemek - celkem			342		<b>3 139 929,36</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 3 139 929,36 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 3 139 929,36 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 3 139 929,36 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 407 445,13 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 3 139 929,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 309 / 110 531

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,139\,929,36\text{ Kč} * 1\,309 / 110\,531 = 37\,185,65\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 37 185,65 Kč

**Bytová jednotka - zjištěná cena = 444 630,78 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 444 630,- 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. 162/16

Bytová jednotka č. 162/16, Zvěřinova č.p. 162/7, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zvěřinova č.p. 162/7, Brno, okres Brno-město	11 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	-
1	Zvěřinova č.p. 161/5, Brno, okres Brno-město	15 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	sklep	-
2	Traubova č.p. 1556/26, Brno, okres Brno-město	25 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	-
3	Hoblíkova č.p. 563/22, Brno, okres Brno-město	18 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	-	-
4	Nezamyslova č.p. 1321/13, Brno, okres Brno-město	15 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	-	-
5	Kneslova č.p. 1073/3, Brno, okres Brno-město	20 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	-

č.	Cena zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	120 333,33 Kč	1	0.96	1	1.1	1	1	1.056	113 952,02 Kč
2	112 573,80 Kč	1.05	0.86	1	1.2	1	1	1.0836	103 888,70 Kč
3	127 777,78 Kč	1.05	0.93	1	1.1	0.98	1	1.052667	121 384,81 Kč
4	113 333,33 Kč	0.95	0.96	1	1.2	0.98	1	1.072512	105 670,92 Kč
5	125 000,00 Kč	1.05	0.91	1	1.2	1	1	1.1466	109 017,97 Kč
Celkem průměr									110 782,91 Kč
Minimum									103 888,70 Kč
Maximum									121 384,81 Kč
Směrodatná odchylka - s									7 057,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									103 725,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									117 840,19 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 č. 1, 2, 3, 4 a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 5 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepší lokalitě a je v lepším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

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

$$110\,782,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 11 \text{ m}^2$$

$$= 1\,218\,612 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 219 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 162/16, Zvěřinova č.p. 162/7, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zvěřinova č.p. 162/7, Brno, okres Brno-město	11 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	-
1	Zvěřinova č.p. 161/5, Brno, okres Brno-město	15 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	sklep	-
2	Traubova č.p. 1556/26, Brno, okres Brno-město	25 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	-
3	Hoblíkova č.p. 563/22, Brno, okres Brno-město	18 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	-	-
4	Nezamyslova č.p. 1321/13, Brno, okres Brno-město	15 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	-	-
5	Kneslova č.p. 1073/3, Brno, okres Brno-město	20 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	-

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	120 333,33 Kč	1	120 333,33 Kč
2	112 573,80 Kč	1	112 573,80 Kč
3	127 777,78 Kč	1	127 777,78 Kč
4	113 333,33 Kč	1	113 333,33 Kč
5	125 000,00 Kč	1	125 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	112 573,80 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	127 777,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
Střední hodnota			119 803,65 Kč
Medián			125 000,00 Kč
Rozdíl max-min			15 203,98 Kč

Základní cena: 119 803,65 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 119 803,65 Kč \* 0,9500 = 113 813,47 Kč/m<sup>2</sup>

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

113 813,47 Kč/m<sup>2</sup>

\* 11 m<sup>2</sup>

= 1 251 948 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 252 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 162/16, Zvěřinova č.p. 162/7, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zvěřinova č.p. 162/7, Brno, okres Brno-město	11 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	-
1	Zvěřinova č.p. 161/5, Brno, okres Brno-město	15 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	sklep	-
2	Traubova č.p. 1556/26, Brno, okres Brno-město	25 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	-
3	Hoblíkova č.p. 563/22, Brno, okres Brno-město	18 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	-	-
4	Nezamyslova č.p. 1321/13, Brno, okres Brno-město	15 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	-	-
5	Kneslova č.p. 1073/3, Brno, okres Brno-město	20 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	-

### Vyloučení extrémní hodnoty

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	120 333,33 Kč	1	120 333,33 Kč
2	112 573,80 Kč	1	112 573,80 Kč
3	127 777,78 Kč	1	127 777,78 Kč
4	113 333,33 Kč	1	113 333,33 Kč
5	125 000,00 Kč	1	125 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	112 573,80 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	127 777,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>119 803,65 Kč</b>





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

## Výsledek dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka	444 631,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	407 445,13 Kč
1.2. Pozemek	37 185,65 Kč
	<hr/>
	= 444 631,- Kč
 Výsledná zjištěná cena - celkem:	 444 631,- Kč
 <b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	 <b>444 630,- Kč</b>

## Výsledek dle tržního porovnání

Metoda porovnání pomocí indexů

1 219 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 252 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 238 000 Kč do 1 406 000 Kč

**Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení**

**1 220 000 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. 162/16, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1309/110531 na společných částech budovy č.p. 162/7 a pozemku parc. č. 4 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Černovice na listu vlastnictví č. 2961, 2877.

**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**

**1.220.000,- Kč**

Slovy: Jedenmiliondvěstědvacet 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 002164/2024.

## 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	162/16
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 162</a>
Katastrální území:	<a href="#">Černovice [611263]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2961</a>
Podíl na společných částech:	1309/110531

#### 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:	414
Obec:	Brno [582786]14
Katastrální území:	Černovice [611263]
Číslo LV:	2877
Výměra (m <sup>2</sup> ):	342
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 162



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čížová Věra, Na Vršku 607/9, Michálkovice, 71500 Ostrava	4327/110531
Dufková Daniela Bc., Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4338/110531
Fráčník Peter Ing., Mateja Bela 39, 91108 Trenčín, Slovenská republika	1335/110531
Gärtner Petr, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	5580/110531
SJM Hanák Jaroslav Ing. a Hanáková Jana, Podlesná 2042/7, Újeň, 62800 Brno	4643/110531
Hrbáčová Kateřina, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4353/110531
Janoš Jindřich Ing., Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	3150/110531
Janošová Magda Bc., Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	3150/110531
Kajvalová Pavlína, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4317/110531
Krmníček Jan, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	5765/221062
Kubová Barbora Bc., Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	7880/110531
Matehla Svitlana, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	5765/221062
Neprašová Blanka, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4325/110531
Nerad Miloš, Rakovecká 1358/13a, Bystrc, 63500 Brno	5670/110531
SJM Pech Michal Ing. a Pechová Kamila	4371/110531
<i>Pech Michal Ing., Jana a Jos. Kovářů 789, 56206 Ústí nad Orlicí</i>	
<i>Pechová Kamila, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno</i>	
Plašilová Pavla JUDr., č. p. 344, 69124 Přibice	41/1033
Pulicar Oldřich, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	1493/110531
Reitschmiedová Michaela, Havířenská 1074/3, 67961 Letovice	2185/110531
Růčka František, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	1301/110531
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	9799/110531
Stolařová Jitka Ing., Merhautova 836/64, Zábřovice, 61300 Brno	4339/110531
Stravová Veronika, Bolzanova 767/70, Černovice, 61800 Brno	2185/110531
Šabela Marek, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4243/110531
Šebestová Monika, Vodárenská 704, 66401 Bílovice nad Svitavou	4283/110531
Tomáš Martin Ing., Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4478/110531
Vejrostová Alena, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4303/110531
Zámečníček Aleš, Zvěřinova 162/7, Černovice, 61800 Brno	4331/110531

### 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. 162
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a> <sup>id</sup>
Část obce:	<a href="#">Černovice [411752]</a> <sup>id</sup>
Katastrální území:	<a href="#">Černovice [611263]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2877</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">4</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

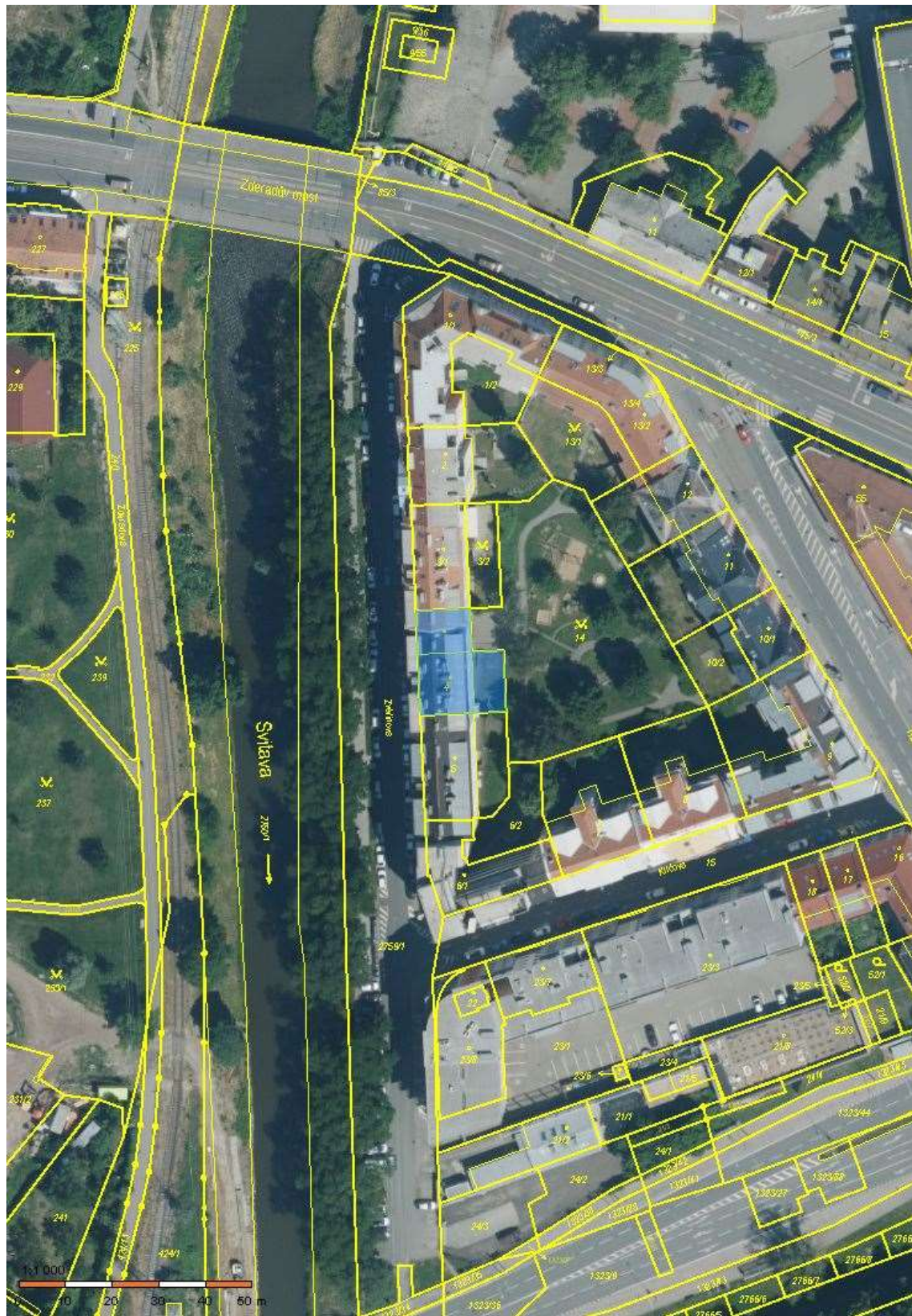
[162/1](#), [162/2](#), [162/3](#), [162/4](#), [162/5](#), [162/7](#), [162/8](#), [162/9](#), [162/10](#), [162/11](#), [162/12](#), [162/13](#), [162/14](#), [162/15](#), [162/16](#), [162/17](#), [162/18](#), [162/19](#), [162/20](#), [162/21](#), [162/22](#), [162/23](#), [162/24](#), [162/25](#), [162/26](#), [162/27](#)

## Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 162</a> <sup>id</sup>
Ulice:	<a href="#">Zvěřinova</a> <sup>id</sup>
Adresní místa:	<a href="#">Zvěřinova 162/7</a> <sup>id</sup>

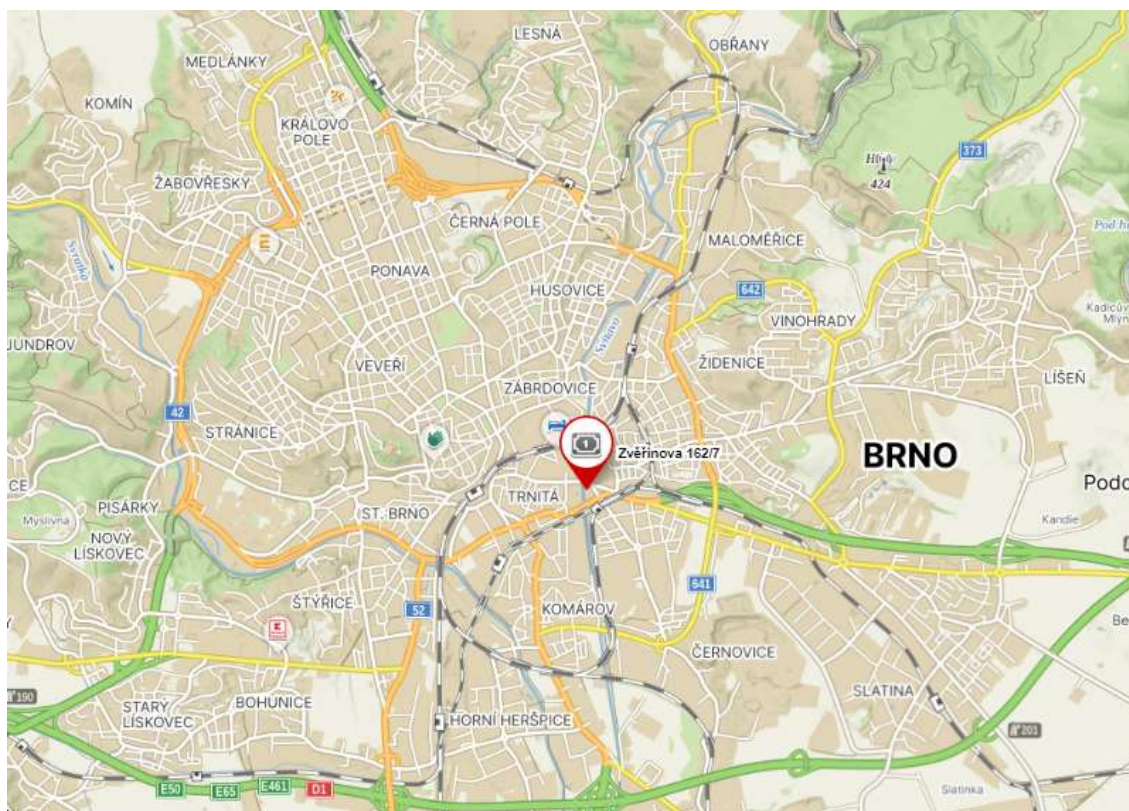
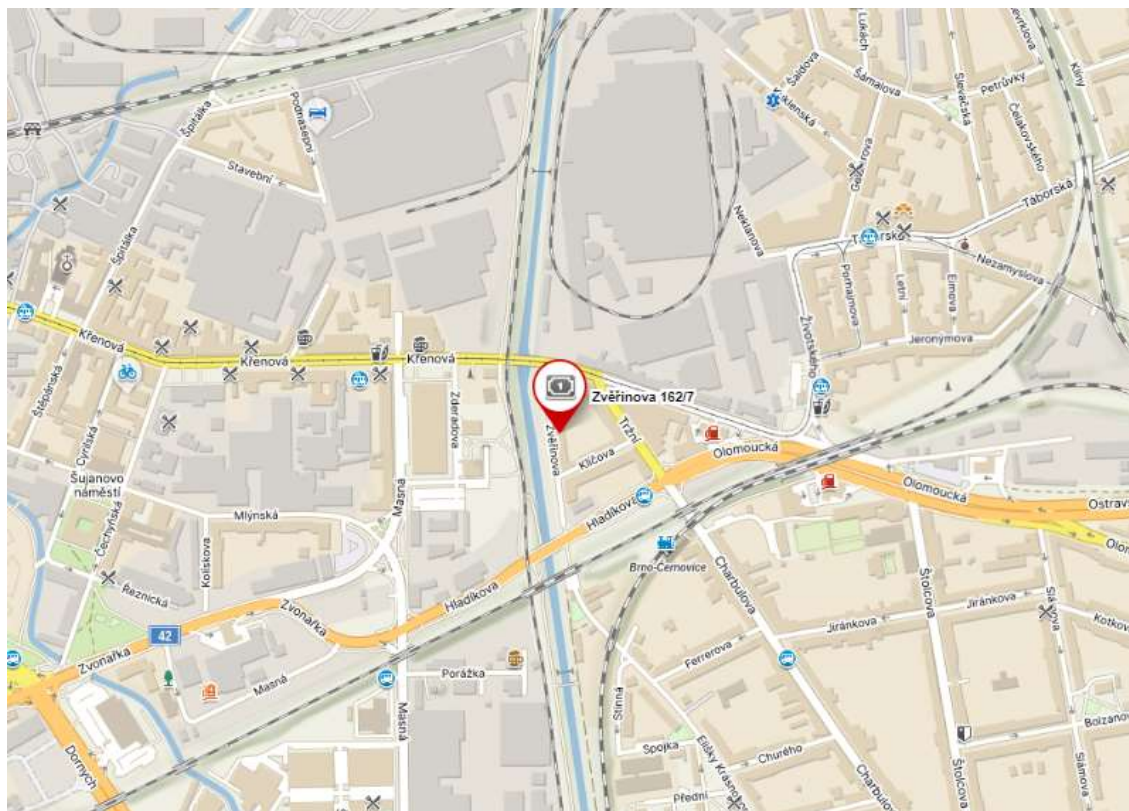


# Ortofoto mapa





## Situace v mapě





## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

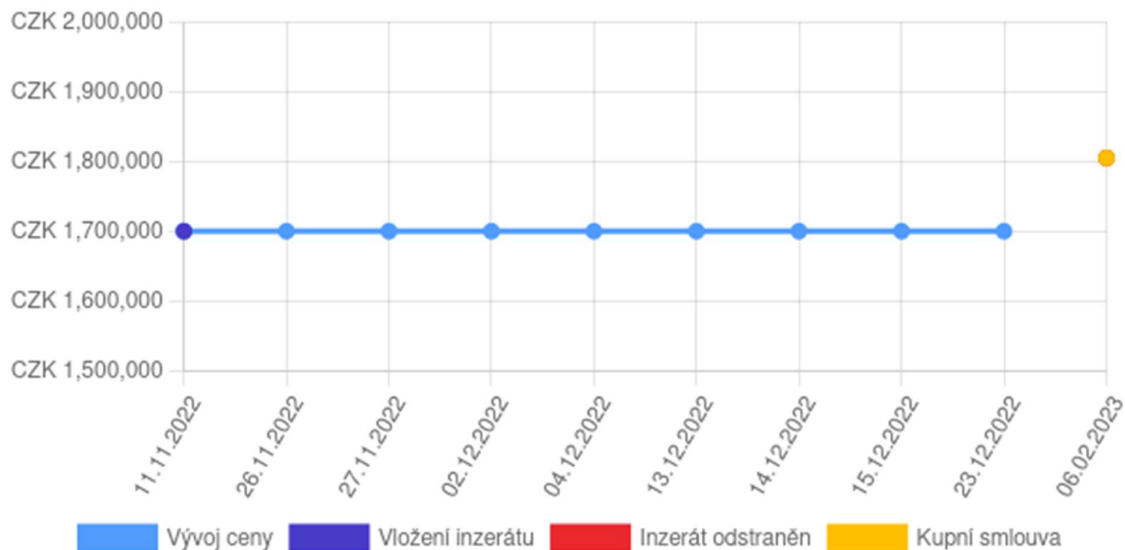


**Byt, 15 m<sup>2</sup>, Zvěřinova č.p. 161/5, Brno, okres Brno-město**

**Celková cena:** 1 805 000 Kč

**Lokalita:** Zvěřinova č.p. 161/5, Brno, okres Brno-město

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

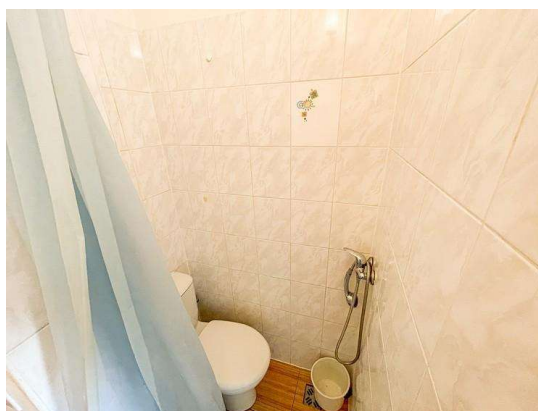


#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

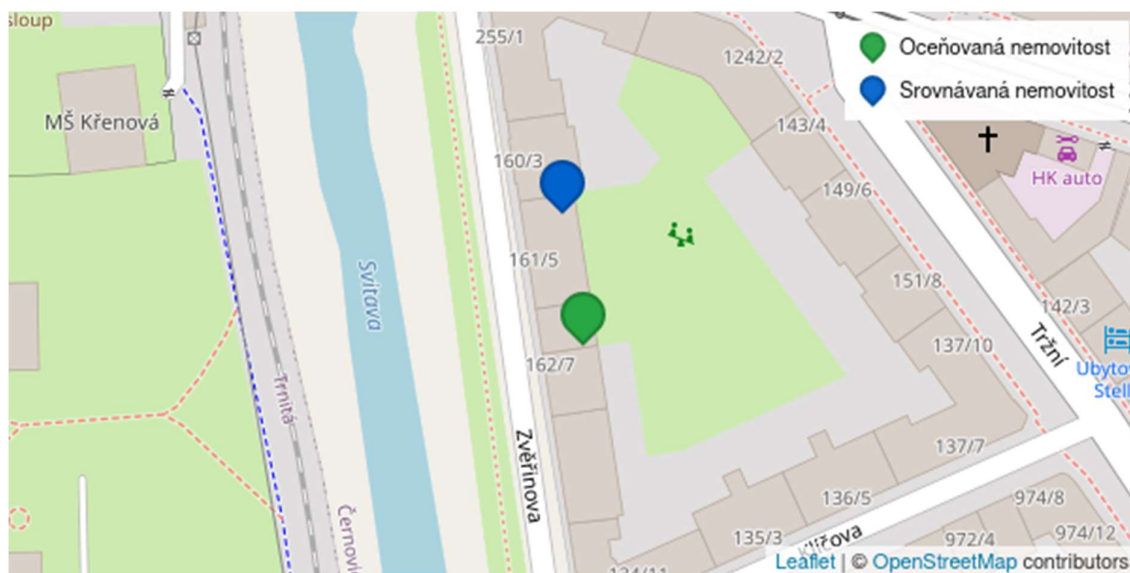
<b>Lokalita</b>	Zvěřinova č.p. 161/5, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	1 805 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2181/2023-702
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	plus provize
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Podlaží bytu</b>	5	<b>Užitná plocha</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	1+kk	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6

Startovací byt a nebo vynikající investice. Oboje splňuje byt 1+kk na ulici Zvěřinova. V docházkové vzdálenosti do centra a s výbornou dostupností na dálnici. V sousedství areálu Vlněna a s výbornou dostupností na černovické terasy. Byt je tvořen jednou obývací místností s kuchyňským koutem, chodbou a koupelnou se sprchou a WC. Před domem je dostatek parkovacích stání. Napište si nebo zavolejte o více informací nebo rovnou o termín prohlídky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

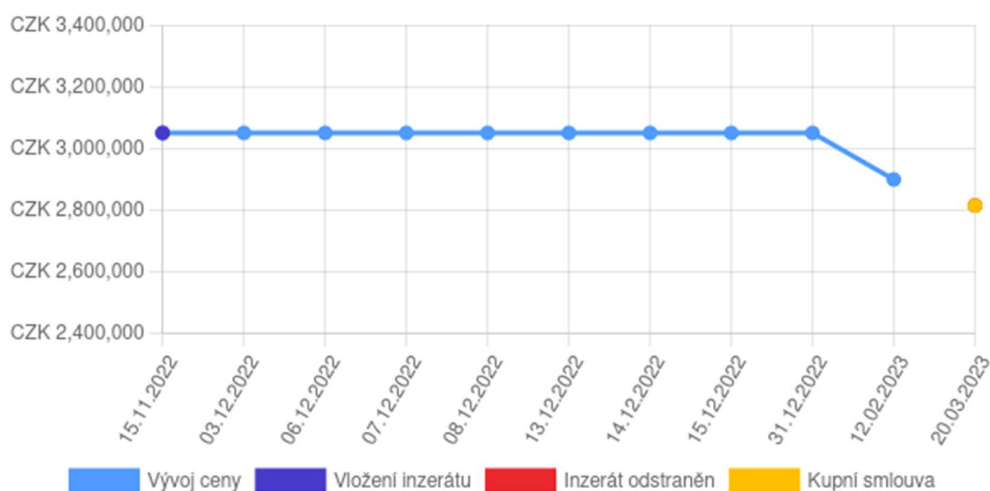


Byt, 25 m<sup>2</sup>, Traubova č.p. 1556/26, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 814 345 Kč

Lokalita: Traubova č.p. 1556/26, 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)

<b>Lokalita</b>	Traubova č.p. 1556/26, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	2 814 345 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4874/2023-702
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Podlahová plocha</b>	25 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	1+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1		

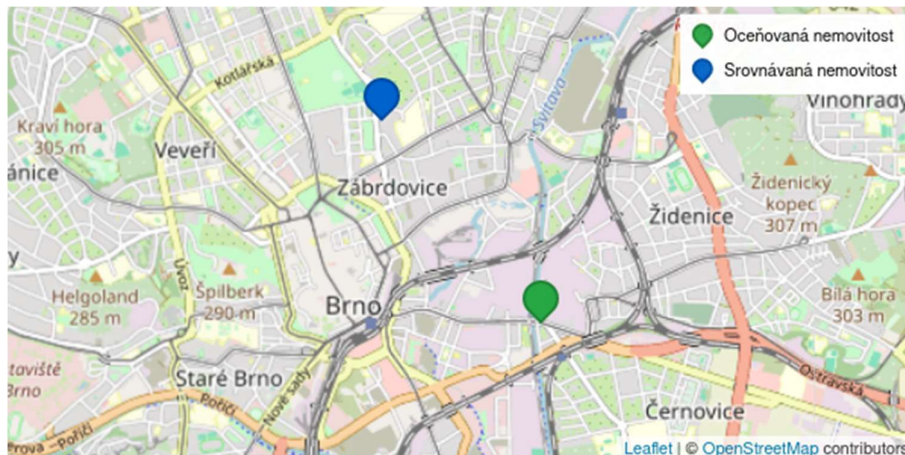
Nabídka bytu 1+kk v osobním vlastnictví v blízkosti centra města. Jedná se o byt v cihlovém domě na ul. Traubova - v části ulice ústící do náměstí 28.října. Zastávky MHD jsou vzdálené přibližně 50 m (autobus) a 200 m (tramvaj) od domu - dojezd do centra města 3-5 minut. Vlastník bytu může také využívat za 200,-Kč ročně rezidentní parkování v lokalitě Černá Pole, ale také v okolních, sousedících lokalitách (Brno-střed, Ponava, Zábřovice, Husovice). V okolí domu je nejen veškerá občanská vybavenost (obchody, restaurace, sportoviště, lékaři, lékárny, ...), ale také 2 městské parky - Lužánky a park na náměstí 28. října. Byt se nachází v 1. podlaží (zvýšeném přízemí), má celkovou plochu 25 m<sup>2</sup> + sklep 1,7 m<sup>2</sup>. Pokoj s kuchyňským koutem je velký 14,5 m<sup>2</sup>, předstíň 4,7 m<sup>2</sup>, koupelna s WC 5,8 m<sup>2</sup>. Byt prošel celkovou rekonstrukcí: nové rozvody inženýrských sítí,

podlahové krytiny, interiérové i vstupní dveře, kuchyňská linka, koupelna, ... . Součástí prodeje je i většina vybavení bytu, jako je kuchyňská linka, včetně spotřebičů, vestavěné skříně, nábytek v koupelně, stůl - vše je zahrnuté v kupní ceně, Byt je vytápěný elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje el. bojler. V bytě je vysoký i nízký tarif platby za spotřebu elektřiny. Měsíční poplatky: 2.306,-Kč (zálohy na spotřebu vody, fond oprav, užívání společných prostor domu, pojištění nemovitosti, ...) + zálohy na spotřebu elektřiny 1.340,-Kč (po navýšení) Dům, ve kterém se byt nachází, prošel v r. 2012 také celkovou rekonstrukcí. PENB bude dodán, prozatím uvedená třída G Uvolnění bytu: po dohodě. Byt je aktuálně pronajatý serióznímu, platícímu nájemníkovi, který má v úmyslu, v případě zájmu nového majitele, v nájmu pokračovat. Byt je tedy možné chápat i jako velmi výhodnou investici.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

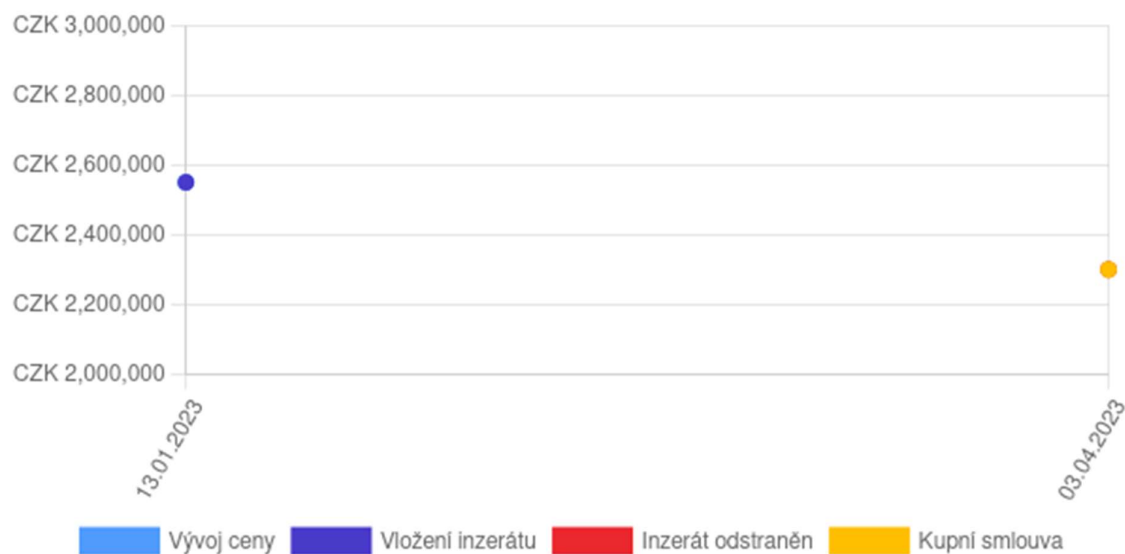


**Byt, 18 m<sup>2</sup>, Hoblíkova č.p. 563/22, Brno, okres Brno-město**

**Celková cena:** 2 300 000 Kč

**Lokalita:** Hoblíkova č.p. 563/22, 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)

<b>Lokalita</b>	Hoblíkova č.p. 563/22, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	2 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.04.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5851/2023-702
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	6
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Užitná plocha</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	1+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6
<b>Voda</b>	Vodovod		

Prodej cihlového bytu v osobním vlastnictví o velikosti 1+1 na klidné a vyhledávané ulici v lokalitě Černá Pole. Byt je situován v revitalizovaném bytovém domě s novým výtahem, ve starší zástavbě, v bezprostřední blízkosti zastávky MHD. Rekonstrukce domu proběhla v roce 2015. Byt se nachází v 6.NP/6.NP a je čerstvě vymalován. Disponuje výhledem do zahrady i do ulice. V domě je možné využít kolárnu a společnou zahradu. Vybavení:

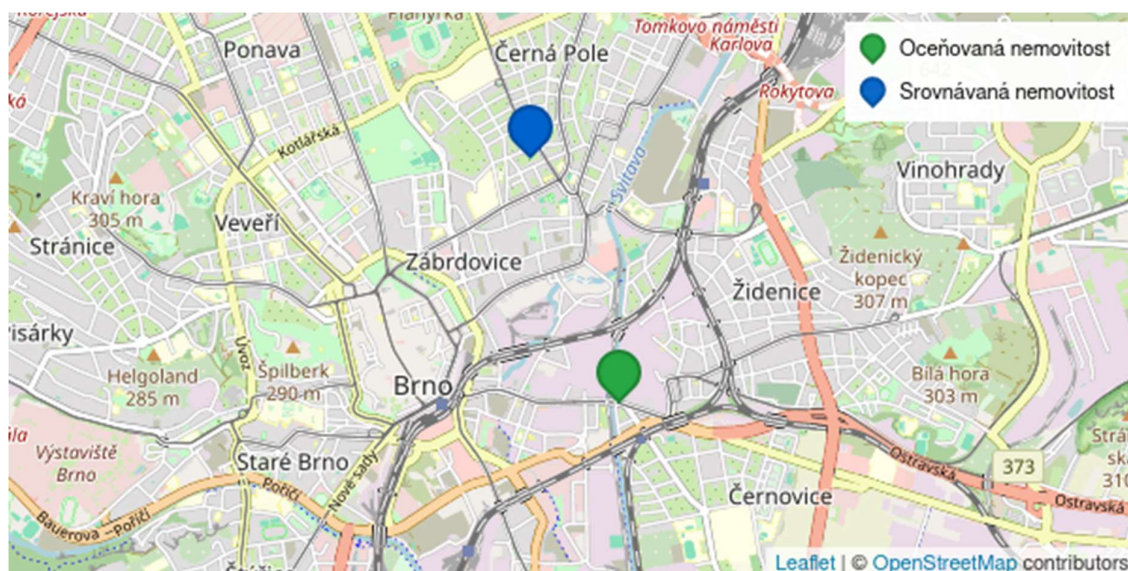


plastová okna, PVC, dlažba, parkety, původní elektrina. Byt je připraven k okamžitému nastěhování a je velice vhodný k investici. Aktuálně je možné byt pronajmout za 9.000 Kč + služby a energie. Tato lokalita má výbornou občanskou vybavenost. Do centra města 10 minut MHD. V blízkosti se nachází příjemný park, vila Tugendhat, Mendelova univerzita a spousta dalších zajímavých míst. Bližší info v RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

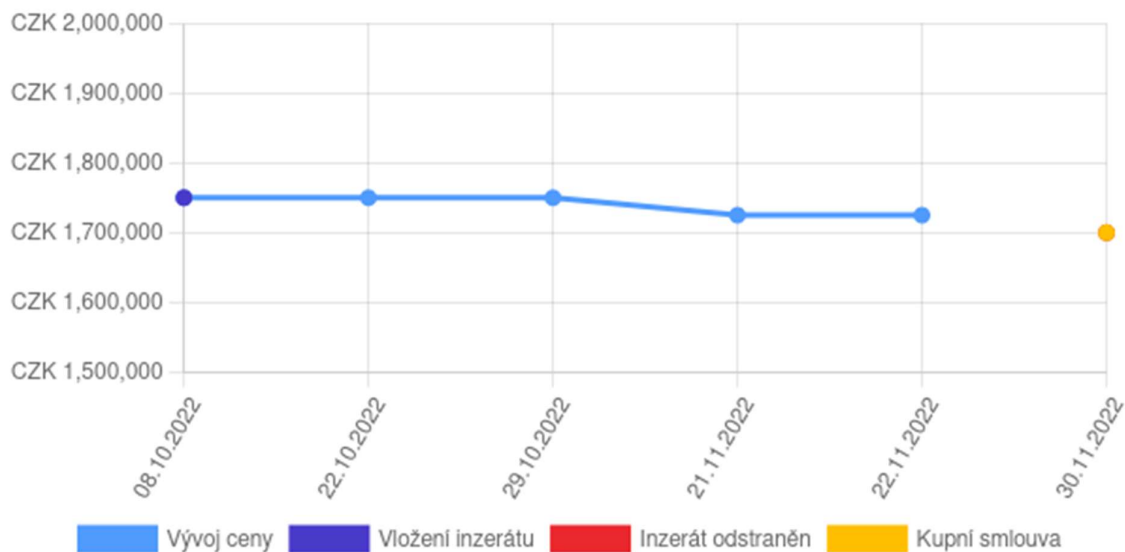


**Byt, 15 m<sup>2</sup>, Nezamyslova č.p. 1321/13, Brno, okres Brno-město**

**Celková cena:** 1 700 000 Kč

**Lokalita:** Nezamyslova č.p. 1321/13, 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)

<b>Lokalita</b>	Nezamyslova č.p. 1321/13, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	1 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.11.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-22763/2022-702
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně poplatků, včetně právního servisu
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	1+kk	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Prodej ateliéru nejlepší investiční příležitosti v Brně o dispozici 1+kk. V jedné z nejdostupnějších částí Brna do centra města a to v Židenicích. Ateliér se nachází v přízemí domu na ulici Nezamyslova v blízkosti ulic Olomoucké a Křenové. Byt je v osobním vlastnictví po rekonstrukci. V bytě se nachází kuchyňská linka a dodělává se spací patro. Díky tomu bude prostor více využitelný a naskočí mu tak další metr navíc. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo, toaleta. Tento prostor vzhledem k poměru pořizovací ceny a následné možnosti

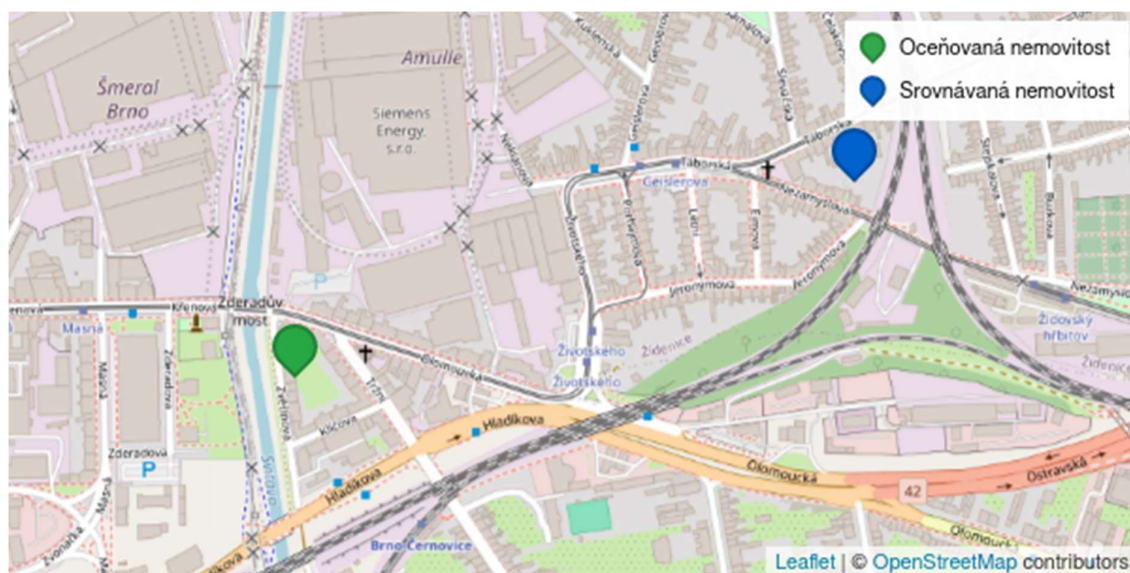


pronájmu se stává aktuálně zdaleka nejvýhodnější investicí v rámci Brna. Pro více informací neváhejte kontaktovat vašeho realitního poradce Karla Jocha

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

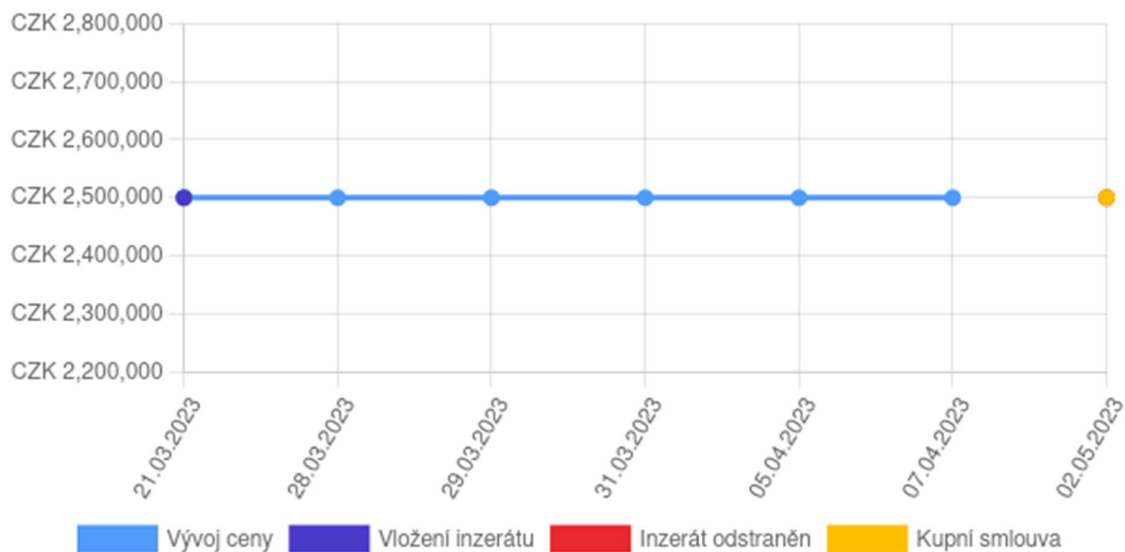


Byt, 20 m<sup>2</sup>, Kneslova č.p. 1073/3, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Kneslova č.p. 1073/3, 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)

<b>Lokalita</b>	Kneslova č.p. 1073/3, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	2 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7659/2023-702
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Cena vč. provize RK!!
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	7
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	20 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	1+kk
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	11		

Prodej cihlového bytu o velikosti 1+kk s krásným výhledem na Brno v katastrálním území Černovice. Byt je ve velmi dobrém stavu - nová koupelna a kuchyňská linka. Byt se nachází v jedenáctipodlažním domě po částečné revitalizaci (nové výtahy, plastová okna, nový vstup) v klidné lokalitě s výbornou dostupností do centra. Kousek od domu se nachází dětské hřiště, pošta, lékárna nebo supermarket Albert. Součástí bytu je pokoj, koupelna s



WC a vstupní předsiňka. K bytu přináležejí sklepní kóje. V případě zájmu je možné převzít solventního nájemníka. Jedná se o velmi výhodnou investiční příležitost. Na bytě ani domě nevázne žádný úvěr. Bližší informace v RK. Doporučujeme prohlídku. Dispozice: velikost: 1+kk; celková výměra bytu: 20 m2 vč. příslušenství; konstrukce: cihlová; vlastnictví: osobní; podlaží: 7/11; podlahy: parkety, dlažba; výtah: ano; orientace: Z; Vybavení: kuchyňská linka, zařízení koupelny a WC, plastové okno, sklep.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

