

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1626-13/2025

o ceně nemovitosti : byt č.284/2, v domovním celku na ulici Hlinky or.č.25 č.p.284 a ulici Výstavní or.č.24 č.p.285 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budov č.p.284 a č.p.285 a pozemcích p.č.780 a p.č.782 oba o velikosti id.832/24828, 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 : 8.4.2025

Datum ocenění : 8.4.2025

Posudek vypracoval : Ing.Zora Jarolímová

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

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 28.4.2025

A. SITUACE

A.1. Prohlídka

Místní šetření stavu nemovitosti jsem provedla za přítomnosti objednavatele dne 8.4.2025.

A.2. Podklady pro ocenění

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 24.3.2025 - informativní
- b) dodané objednavatelem posudku
 - částečné prohlášení vlastníka
 - snímek z katastrální mapy
 - ústní informace o oceňovaných nemovitostech
- c) opatřené znalcem
 - zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb.
 - výsledky místního šetření
 - fotodokumentace

B. NÁLEZ

B.1. Vlastníci nemovitostí dle LV č. 530, 2824, 10001 :

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 8.4.2025 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 8.4.2025.

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	:	530, 2824, 10001

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

B : Nemovitosti

Byt č.284/2

byt

spol. podíl na spol.částech budovy 832/24828
a pozemku

Budova Staré Brno, č.p.284, č.p.285, byt.dům, LV 10001
Na parcele 780 a 782, LV 530

Parcela	780	zastavěná plocha a nádvoří	517 m ²
	782	zastavěná plocha a nádvoří	349 m ²

B1: viz.příloha

C : viz.příloha

D : viz.příloha

E : viz.příloha

B.2. Výčet nemovitostí

1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.780 a p.č.782
2. Byt č.284/2

B.3. Situace

Předmětem ocenění je byt č.284/2, který je situovaný v domovním celku na ulici Hlinky or.č.25 č.p.284 a ulici Výstavní or.č.24 č.p.285 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budov č.p.284 a č.p.285 a pozemcích p.č.780 a p.č.782 oba o velikosti id.832/24828, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Bytový dům č.p. 284, je situovaný na pozemku p.č.780 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 517 m² na ulici Hlinka or..č25.

Jedná se řadový bytový dům s pěti nadzemními podlažími a 2. podzemními podlažími (sklepy) . Bytový dům je připojen na veřejné inženýrské sítě (elektro, plyn, vodovod a kanalizace). Bytový dům byl postaven dle dostupných informací v roce 1919.

Byt č.284/2 je situován v suterénu (1.PP) bytového domu č.p.284.

Byt je orientovaný na jihovýchod do dvora, k bytu náleží spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.780 zastavěná plocha a nádvoří a na p.č.782 zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 832/24828. v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

C. POSUDEK

Obsah ocenění

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.780 a p.č.782
2. Byt č.284/2

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

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	0,04
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	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,040$	

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

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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00

7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$	

1. Spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.780 a p.č.782 - § 4 odst.1

Domovní celek - bytový dům č.p. 284, je situovaný na pozemku p.č.780 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 517 m² a bytový dům č.p.285 je situovaný na pozemku p.č.782 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 349 m².

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.780 a na pozemku p.č.782 o velikosti 832/24828, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno město.

Pozemky mají rovinatý charakter.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 2	
Základní cena pozemku	ZC	= 32 251,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	= 1,040
------------	-------	---------

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 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť 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 pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy	I_P	= 1,070
--------------	-------	---------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,113
--------------------------	---------------------------------	---------

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 35\,895,3630 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
780	zastavěná plocha a nádvoří	517	18 557 902,67
782	zastavěná plocha a nádvoří	349	12 527 481,69
Součet		866	31 085 384,36

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	832 / 24 828
Cena po úpravě	=	1 041 688,41 Kč

Pozemky – zjištěná cena **1 041 688,41 Kč**

Celkem spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č.780 a p.č.782 činí **1 041 688,41 Kč**

2. Byt č.284/2 - § 38

Jedná se o byt č.284/2 situovaný v suterénu (1.PP) v 1.podzemním podlaží o velikosti 1 + 1 o celkové podlahové ploše 83,2 m² (dle Prohlášení vlastníka). Vstup do bytu je z chodby do předsíně a chodby (lino), z chodby je vstup vlevo do kuchyně s oknem do vnitrobloku (podlaha lino, plastová okna, kuchyňská linka s el.troubou, v kuchyni je umístěn kombinovaný plynový kotel pro vytápění a ohřev teplé vody), z kuchyně je přístupná spíž (podlaha lino), z chodby je vstup do koupelny (vana, umyvadlo, podlaha keramická dlažba, keramické obklady), dále je z chodby přístupné samostatné WC (podlaha keramická dlažba, keramické obklady) a pokoj (podlaha parkety, okna plast) s okny do vnitrobloku. Sklepní kóje je situovaná ve 2.podzemním podlaží..

1.1 Výměry podlahové plochy

Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započtená
kuchyň	11,90	1,00	11,90
předsín	13,20	1,00	13,20
pokoj	24,50	1,00	24,50
komora	6,80	1,00	6,80
koupelna	2,90	1,00	2,90
WC	1,30	1,00	1,30
spíž	1,60	1,00	1,60
sklep	21,00	0,10	2,10
Podlahová plocha celková	83,20		
Podlahová plocha započtená PP			64,30

Vybavení bytu :

Vodovodní baterie

Umyvadlo

3 ks

1 ks

Vana	1 ks
WC mísa se splachovací nádržkou	1 ks
Kuchyňská linka s dřezem	
Sporák kombinovaný	1 ks
Kotel plyn.kombinovaný	1 ks
Topná tělesa	2 ks
Domácí telefon	
Zvonek	
Elektroměr	
Schránka na dopisy	

Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace (tj.vnitřní elektroinstalace, rozvody studené a teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení, vedení STA, telefonní vedení), pojistky, hlavní jistič pro byt. K vlastnictví jednotky patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu, dále také vnitřní strany vstupních dveří a vnitřní strany vnějších oken. K vlastnictví jednotky rovněž patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 284 a č.p.285 ve výši 832/24828, na pozemku p.č.780 a p.č.782.

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, rámců 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, kabelové televize, společné televizní antény, nacházející se uvnitř bytu, rozvody domácího telefonu uvnitř jednotky a domácí telefon

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

Společné části budovy jsou :

- a) základy včetně izolace, obvodové zdivo včetně úprav, hlavní stěny, průčelí, fasáda
- b) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- c) střecha vč.střešní krytiny, hromosvod, svody dešťové vody
- d) svody dešťové vody, ostatní klempířské prvky
- e) komíny a odvětrávací průduchy, vzduchotechnika a instalační prostory
- f) průjezd a vrata průjezdu, vchod, schodiště, chodby a podesty, zábradlí u schodiště
- g) chodby ve všech bytových a technických podlažích, včetně prostorů schodišť, instalační šachty elektřiny, vody a kanalizace
- h) dveře a okna přímo přístupná ze společných částí budovy s výjimkou vstupních dveří od jednotek, vstupní dveře do domu
- i) vstup do domu
- j) rozvod, osvětlovací tělesa a vypínače osvětlení všech společných prostor domu
- k) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody

- telekomunikací, rozvod kabelové televize, hromosvod
- l) přípojky vodovodu, silový NN kabel, plynovod NTL
- m) rozvody ústředního topení včetně stoupacího vedení odbočky pro otopná tělesa jednotlivých jednotek, včetně otopných těles a armatur ve společných částech budovy půda
- n) společné sklepní prostory, půda

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

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno – oblast 2
Počet obyvatel	400 566
Základní cena ZC	104 756,- 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	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
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	1919	
Rok celkové rekonstrukce	1995	
Stáří stavby y	45	
Koeficient pro úpravu s	0,775	

$$\text{Index konstrukce a vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} = 0,685$$

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZU = ZC \times I_v = 71\,757,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Index trhu} = 1,040$$

$$\text{Index polohy} = 1,070$$

$$\text{Cena bytu určená porovnávacím způsobem} \quad Z_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 5\,134\,493,03 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena pozemků	=	31 085 384,36 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	832 / 24 828
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	1 041 688,41 Kč
	+	1 041 688,41 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	6 176 181,43 Kč
Byt č.284/2 – zjištěná cena		6 176 181,43 Kč

D. REKAPITULACE

Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:

Byt č.284/2 s podíly na pozemcích p.č.780 a p.č.782

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

6 176 181,43 Kč

6 176 180,- Kč

Výsledná zjištěná cena 6 176 180,00 Kč

Slovy: =šestmilionůsedmdesátšesttisícstoosmdesátkorunčeských=

V Brně dne 28.4.2025

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

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 přikládaná 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 o uskutečněných prodejích bytů v k.ú.Staré Brno z roku 2023 a 2025. Dalším možným zdrojem informací o cenách bytů je realitní inzerce.

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 kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

2.1.1 Zjištění srovnávací hodnoty dle realizovaných prodejů

V dostupné databázi bylo uskutečněno v roce 2023 a 2025 několik prodejů bytů v lokalitě Staré Brno.

1. Hlinky – byt 2 + 1, 2.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 78 m², starší, lokální vytápění, celkem 5.NP, balkon 4 m², sklep 8 m², zánovní kuchyně, prodej 6/2024
Cena Kč/m² 98 718 Kč/m²

2. Hlinky – byt 2 + 1, 3.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 60 m², rok výstavby 1960, centrální vytápění, celkem 5.NP, prodej 3/2025
Cena Kč/m² 110 782 Kč/m²

3. Hlinky – byt 4 + 1, 5.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 110 m², rok výstavby 1959, lokální vytápění, balkon 6 m², sklep 6 m², kuchyně a koupelna v dobrém stavu celkem 5.NP, prodej 11/2024
Cena Kč/m² 72 273 Kč/m²

4. Hlinky – byt 2 + kk, 3.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 65 m², rok výstavby 1960, lokální vytápění, celkem 5.NP, prodej 10/2024
Cena Kč/m² 87 500 Kč/m²

5. Hlinky – byt 2 + 1, 4.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 60 m², rok výstavby 1958, centrální dálkové vytápění, celkem 5.NP, prodej 8/2024
Cena Kč/m² 114 545 Kč/m²

6. Hlinky – byt 2 + 1, 3.NP zděný dům s výtahem, podlahová plocha 55 m², starší, centrální vytápění, celkem 5.NP, prodej 7/2024
Cena Kč/m² 94 325 Kč/m²

7. Hlinky – byt 2 + 1, 3.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 90 m², starší, lokální vytápění, koupelna špatný stav, celkem 5.NP, prodej 3/2024
Cena Kč/m² 70 652 Kč/m²

8. Hlinky – byt 3 + 1, 5.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 100 m², starší, plynové vytápění, balkon 4 m², sklep 4 m², celkem 5.NP, prodej 12/2023
Cena Kč/m² 85 527 Kč/m²

9. Vinařská – byt 2 + 1, 3.NP zděný dům bez výtahu, podlahová plocha 60 m², starší, centrální dálkové vytápění, balkon 6 m², sklep 5 m², stáří 1960, celkem 3.NP, prodej 12/2023
Cena Kč/m² 105 085 Kč/m²

Průměr cen 839 407/9

93 267,44 Kč/m²

Cena celkem byt č.284/2 s podílem na p.č.780 a p.č.782

93 267,00 Kč/m²

Oceňovaný byt 284/2 o započítatelné ploše 72,70 m² (podlahová plocha 83,20 m²) se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p.č.780 a p.č.782 (zaokr.) 6 780 543,00 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 (byt je situován v 1.podzemním podlaží).

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.284/2 s podíly na p.č.780 a 782	6 176 180,00 Kč
2. Srovnávací cena dle uskutečněných prodejů	6 780 540,00 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 autobus, tramvaj), jejímu způsobu využití, lze konstatovat, že oceňovaná nemovitost je velmi dobře obchodovatelná.

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny :

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

Obvyklá cena bytu 284/2 s podíly na p.č.780 a p.č.782 6 780 540,00 Kč

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

Brně dne 28.4.2025

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno

Ing. Jarolímová

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. 1626-13/2025 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladem Fa 13/2025, 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 28.4.2025

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Ing. Jarolímová

Přílohy :

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

Vstup do bytu



Předsíň



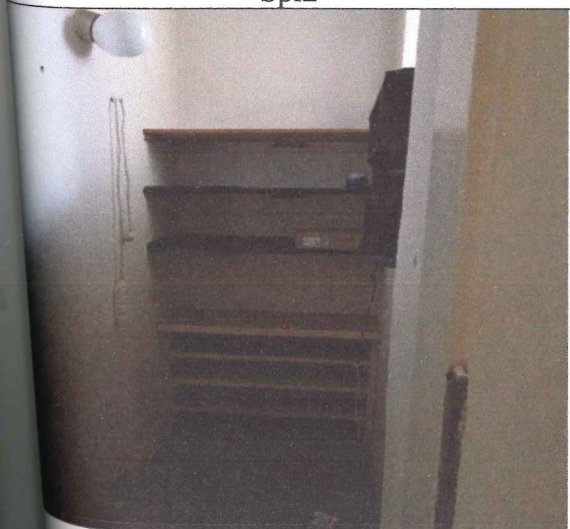
Kuchyně



Kuchyně



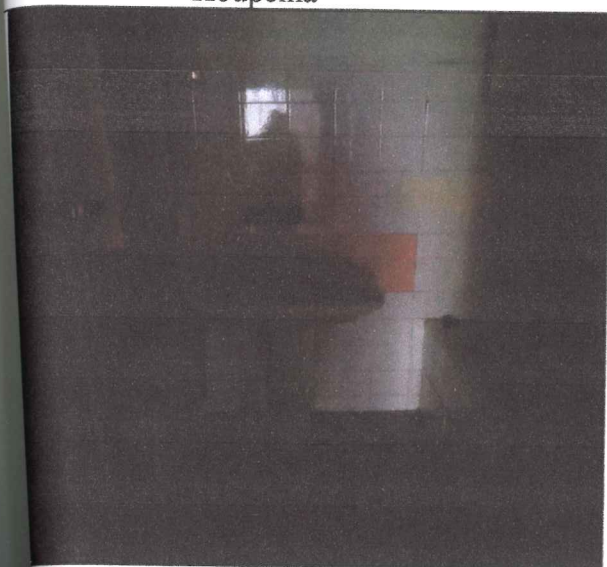
Spíž



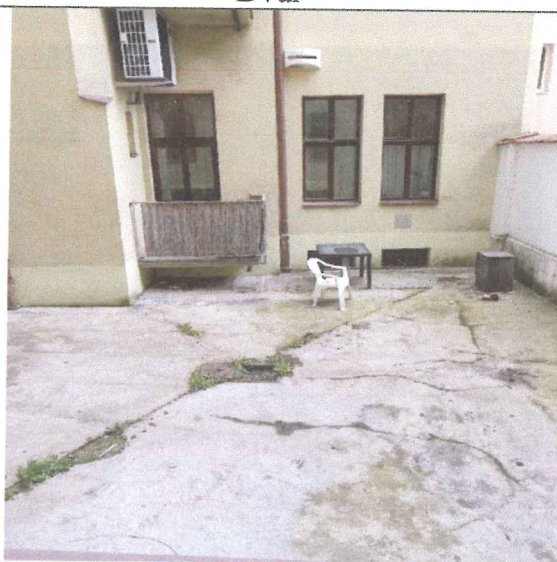
Pokoj



Koupelna



Dvůr



Kopie katastrální mapy

