

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042671/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1 602 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:	Osová 593/6, 625 00 Brno, okres Brno-město bytová jednotka č. 593/18, k.ú. Starý Lískovec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.09.2024
Zpracováno ke dni:	02.06.2025
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 20 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.06.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 593/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5970/130783 na společných částech budovy č.p. 593 a pozemku parc. č. 2760 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Starý Lískovec, zapsáno na listu vlastnictví č. 5029, 5028, 6113.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil, že současný stav objektu je oproti termínu provedení místního šetření nezměněn.

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 02.06.2025
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na webu www.mapy.cz
- místní šetření ze dne 19.09.2024
- pořízená fotodokumentace
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným pronájům 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. 593/18
Adresa předmětu ocenění:	Osová 593/6, 625 00 Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Ulice:	Osová
Katastrální území:	Starý Lískovec

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

Zadavatel sdělil, že současný stav objektu je oproti termínu provedení místního šetření nezměněn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 593/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5970/130783 na společných částech budovy č.p. 593 a pozemku parc. č. 2760 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Starý Lískovec, zapsáno na listu vlastnictví č. 5029, 5028, 6113.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží, bez podzemního podlaží. Dle údaje v katastru nemovitostí byl objekt postaven v 80. letech 20. stol. Stavba je běžně udržovaná, po provedené revitalizaci (zateplení pláště, lodžie,

střecha, stoupačky, výtah, vstupní prostor atp.) asi v roce 2015, bez zjevných závad. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými probarvenými omítkami. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 8. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Byt		
Pokoj	Pokoj	8,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,06 m ²
Pokoj	Pokoj	11,95 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,51 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²
Koupelna, WC	WC	0,98 m ²
Ostatní prostory	Komora	0,94 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	3,76 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,55 m ²
Příslušenství	Lodžie	4,63 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	2,17 m ²
Podlahová plocha		59,29 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		66,09 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. 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 lino.

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 dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako původní, se zanedbanou údržbou, před rekonstrukcí, bez významných stavebních úprav.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažité. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na jihozápadním okraji 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	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	9
	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	C
	Dům byl postaven v roce	80. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	cca 2015 – běžná revitalizace (zateplení pláště, lodžie, střecha, stoupačky, výtah, vstupní prostor atp.)
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	pvc fólie
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými probarvenými omítkami
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	8
	Bytové jádro	umakartové
	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 m²	Byt			
	Pokoj	Pokoj	8,00 m²	
	Pokoj	Pokoj	16,06 m²	
	Pokoj	Pokoj	11,95 m²	
	Ostatní prostory	Chodba	6,51 m²	
	Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m²	
	Koupelna, WC	WC	0,98 m²	
	Ostatní prostory	Komora	0,94 m²	
	Ostatní prostory	Zádveří	3,76 m²	
	Kuchyně	Kuchyně	8,55 m²	
	Příslušenství	Lodžie	4,63 m²	
	Příslušenství	Sklepní kóje	2,17 m²	
	Podlahová plocha			59,29 m²
	Podlahová plocha vč. příslušenství			66,09 m²
	Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod			
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově			
Podlahy v bytě	lino			
Popis stavu bytové jednotky	původní, před rekonstrukcí, bez významných úprav			
Rekonstrukce	-			
Vady bytové jednotky	zastaralé vybavení a zařízení, bez závažných závad			

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

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jihozápadní okraj 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 02.06.2025 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 prodejích 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 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 spoluvl. 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:

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

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,435}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 7
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	92 962,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	59,29 *	1,00 =	59,29 m ²
zasklená lodžie:	4,63 *	0,70 =	3,24 m ²
sklepní kóje:	2,17 *	0,10 =	0,22 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	62,75 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - s výhledem	III	0,03
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, 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 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,613}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 92\,962,- \text{ Kč/m}^2 * 0,613 = 56\,985,71 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,75 \text{ m}^2 * 56\,985,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 3\,540\,094,77 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 540 094,77 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$

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	9 058,-	0,990		8 967,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2760	228	8 967,42	2 044 571,76
Stavební pozemek - celkem			228		2 044 571,76

Pozemek - cena zjištěná celkem = **2 044 571,76 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 044 571,76 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 044 571,76 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 540 094,77 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 044 571,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 970 / 130 783

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 044 571,76 Kč * 5 970 / 130 783 = 93 330,89 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 93 330,89 Kč

Bytová jednotka - cena zjištěná = **3 633 425,66 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 633 430,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním – obvyklá cena

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. 593/18

Bytová jednotka č. 593/18, Osová č.p. 593/6, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Osová č.p. 593/6, Brno, okres Brno-město	59 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
1	Švermova č.p. 266/4, Brno, okres Brno-město	62 m ²	panelová, zateplená	po dílčích úpravách	zasklená lodžie, sklep	-
2	Sevastopolská č.p. 338/6, Brno, okres Brno-město	70 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
3	U pošty č.p. 287/4, Brno, okres Brno-město	73 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	lodžie, sklep	-
4	U pošty č.p. 281/1, Brno, okres Brno-město	73 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
5	Vltavská č.p. 213/11, Brno, okres Brno-město	69 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-

[illegible]

Celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) odráža vysokou podobnosť vzorku a oceňované nemovitosti.

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

87 023,24 Kč/m²

* 59 m²

= 5 134 371 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 134 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 593/18, Osová č.p. 593/6, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Osová č.p. 593/6, Brno, okres Brno-město	59 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
1	Švermova č.p. 266/4, Brno, okres Brno-město	62 m ²	panelová, zateplená	po dílčích úpravách	zasklená lodžie, sklep	-
2	Sevastopolská č.p. 338/6, Brno, okres Brno-město	70 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
3	U pošty č.p. 287/4, Brno, okres Brno-město	73 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	lodžie, sklep	-
4	U pošty č.p. 281/1, Brno, okres Brno-město	73 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
5	Vltavská č.p. 213/11, Brno, okres Brno-město	69 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	84 677,42 Kč	1	84 677,42 Kč
2	82 142,86 Kč	1	82 142,86 Kč
3	81 506,85 Kč	1	81 506,85 Kč
4	84 246,58 Kč	1	84 246,58 Kč
5	87 246,38 Kč	1	87 246,38 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	81 506,85 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)	87 246,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.07
Střední hodnota		83 964,02 Kč
Medián		84 677,42 Kč
Rozdíl max-min		5 739,53 Kč

Základní cena: 83 964,02 Kč/m²

Úprava ceny: 83 964,02 Kč * 1,0500 = 88 162,22 Kč/m²

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

88 162,22 Kč/m²

* 59 m²

= 5 201 571 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 202 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 593/18, Osová č.p. 593/6, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Osová č.p. 593/6, Brno, okres Brno-město	59 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
1	Švermova č.p. 266/4, Brno, okres Brno-město	62 m ²	panelová, zateplená	po dílčích úpravách	zasklená lodžie, sklep	-
2	Sevastopolská č.p. 338/6, Brno, okres Brno-město	70 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
3	U pošty č.p. 287/4, Brno, okres Brno-město	73 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	lodžie, sklep	-
4	U pošty č.p. 281/1, Brno, okres Brno-město	73 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-
5	Vltavská č.p. 213/11, Brno, okres Brno-město	69 m ²	panelová, zateplená	původní, před rekonstrukcí	zasklená lodžie, sklep	-

Vyloučení extrémní hodnoty

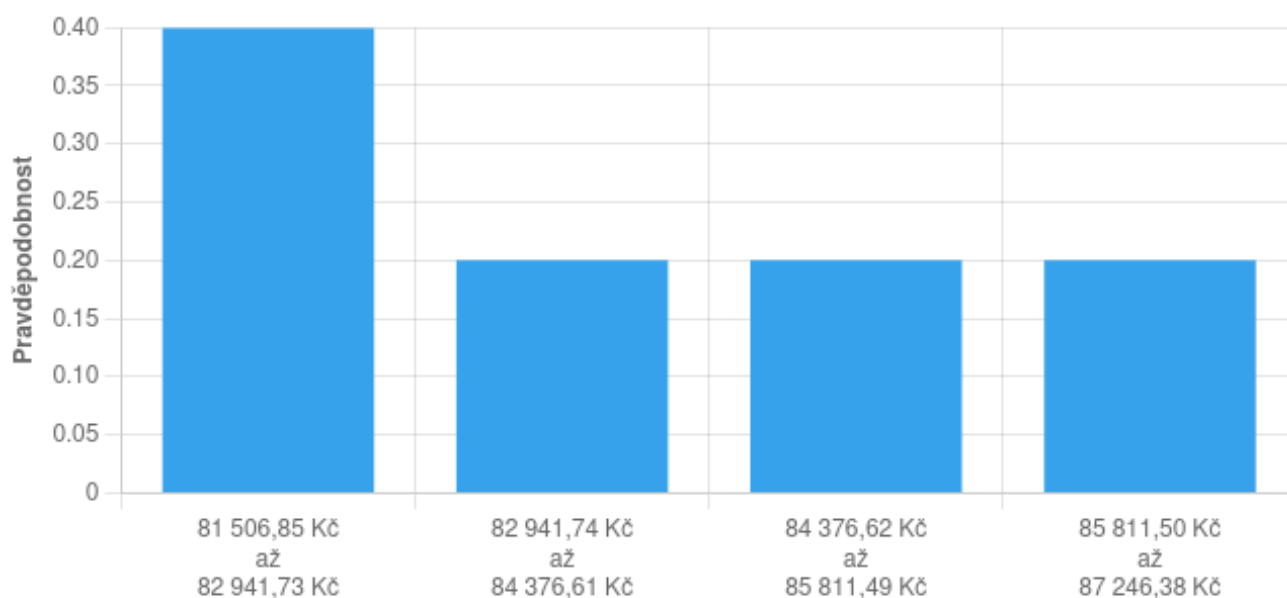
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	84 677,42 Kč	1	84 677,42 Kč
2	82 142,86 Kč	1	82 142,86 Kč
3	81 506,85 Kč	1	81 506,85 Kč
4	84 246,58 Kč	1	84 246,58 Kč
5	87 246,38 Kč	1	87 246,38 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	81 506,85 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	87 246,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.07
Aritmetický průměr			83 964,02 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
81 506,85 Kč	až	82 941,73 Kč	2	0.4
82 941,74 Kč	až	84 376,61 Kč	1	0.2
84 376,62 Kč	až	85 811,49 Kč	1	0.2
85 811,50 Kč	až	87 246,38 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 81 506,85 Kč/m² do 82 941,73 Kč/m²
_____ * 59 m²
od 4 808 904,00 Kč do 4 893 562,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 809 000 Kč do 4 894 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

3 633 430 Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 134 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 202 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 809 000 Kč do 4 894 000 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. 593/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5970/130783 na společných částech budovy č.p. 593 a pozemku parc. č. 2760 v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Starý Lískovec, zapsáno na listu vlastnictví č. 5029, 5028, 6113.

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

5.130.000,- Kč

Slovy: Pětmilionůjednostřicetisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.06.2025



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

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 042671/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	593/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 593
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	5029
Podíl na společných částech:	5970/130783

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 stavbě

Stavba:	č. p. 593
Obec:	Brno [582786] ^{ef}
Část obce:	Starý Lískovec [411906] ^{ef}
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	5028
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2760
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[593/1](#), [593/2](#), [593/3](#), [593/4](#), [593/5](#), [593/6](#), [593/7](#), [593/8](#), [593/9](#), [593/10](#), [593/11](#), [593/12](#), [593/13](#), [593/14](#), [593/15](#), [593/16](#), [593/17](#), [593/18](#), [593/19](#), [593/20](#), [593/21](#), [593/22](#), [593/101](#), [593/102](#), [593/103](#)

Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 593 ^{ef}
Ulice:	Osová ^{ef}
Adresní místa:	Osová 593/6 ^{ef}

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2760 ^{cf}
Obec:	Brno [582786] ^{cf}
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]
Číslo LV:	6113
Výměra [m ²]:	228
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. 593



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bělaška Petr, Krásného 3849/13, Židenice, 63600 Brno	4117/523132
Bělašková Dagmar, Krásného 3849/13, Židenice, 63600 Brno	4117/523132
Bláhová Adéla, č. p. 247, 28541 Malešov	4117/130783
SJM Fiala Zdeněk a Fialová Věra, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
SJM Frišhans Milan a Frišhansová Jaroslava Mgr.	5970/130783
<i>Frišhans Milan, Veselí 18, 59265 Dalečín</i>	
<i>Frišhansová Jaroslava Mgr., Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno</i>	
Holubová Jana, Opálkova 747/6, Bystrc, 63500 Brno	4117/523132
Hošková Monika Mgr., č. p. 6, 27401 Žižice	4117/523132
SJM Hudlík Petr a Hudlíková Eva, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
Kilian Marcela Ing., Klášterní Dvůr 933, 66461 Rajhrad	4117/130783
Krahulcová Dalena MUDr., Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
Kúkol Robert, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
SJM Kupčík Vladimír a Kupčíková Helena, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	4117/130783
SJM Novák Miroslav a Nováková Ludmila, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
Palček Peter Ing., Hlavná ulica 414/20, 01864 Košeca, Slovenská republika	5970/130783
SJM Procházka Tomáš a Procházková Lucie, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
Sedlář Petr, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	4117/130783
Spiřík Jiří, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	4117/130783
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	41885/130783
Stodůlková Jana, Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
Šerý Antonín RNDr., Osová 593/6, Starý Lískovec, 62500 Brno	5970/130783
Šmíd Jan, Nová 685/18, 66441 Troubsko	4496/130783

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

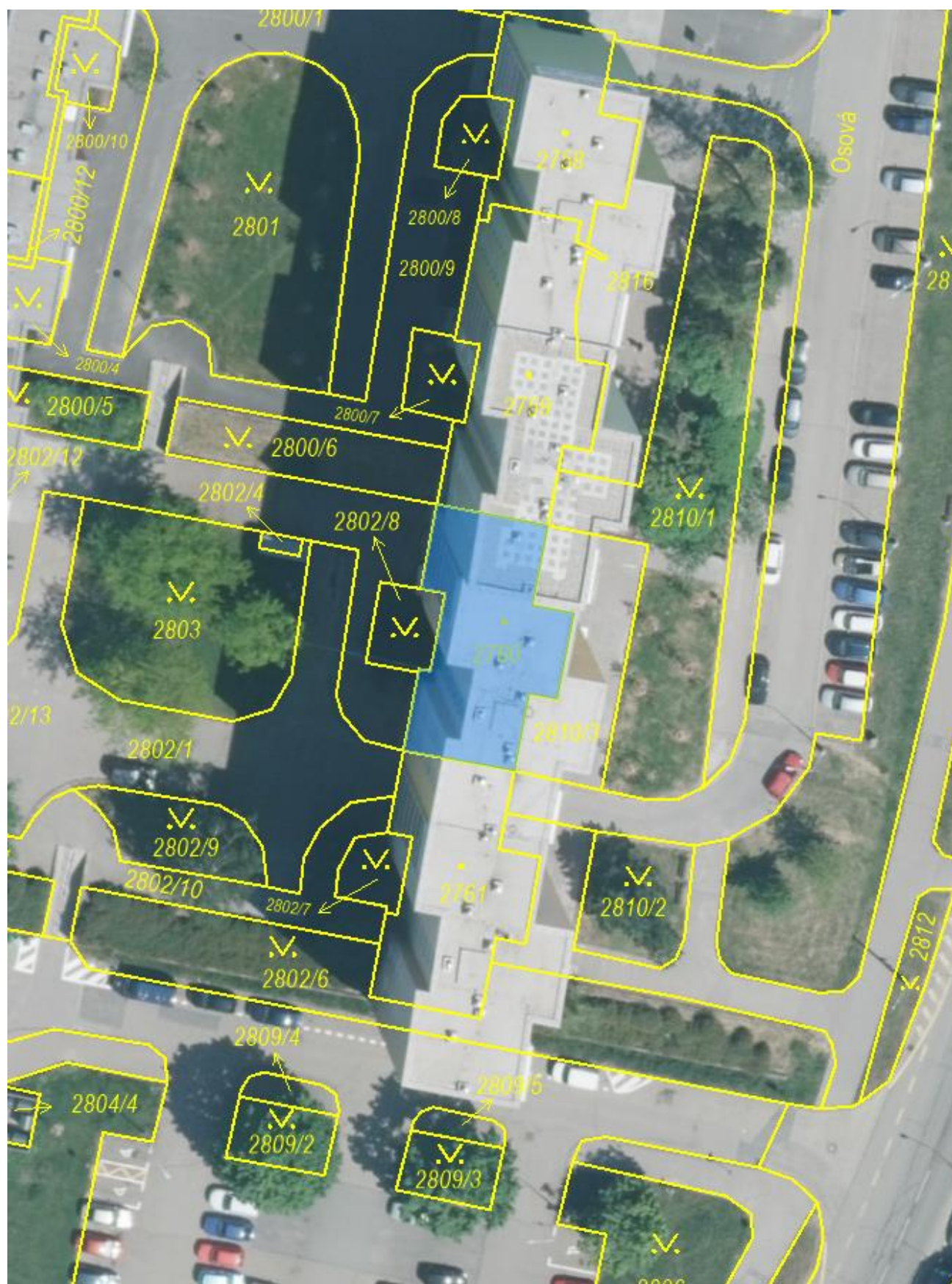
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

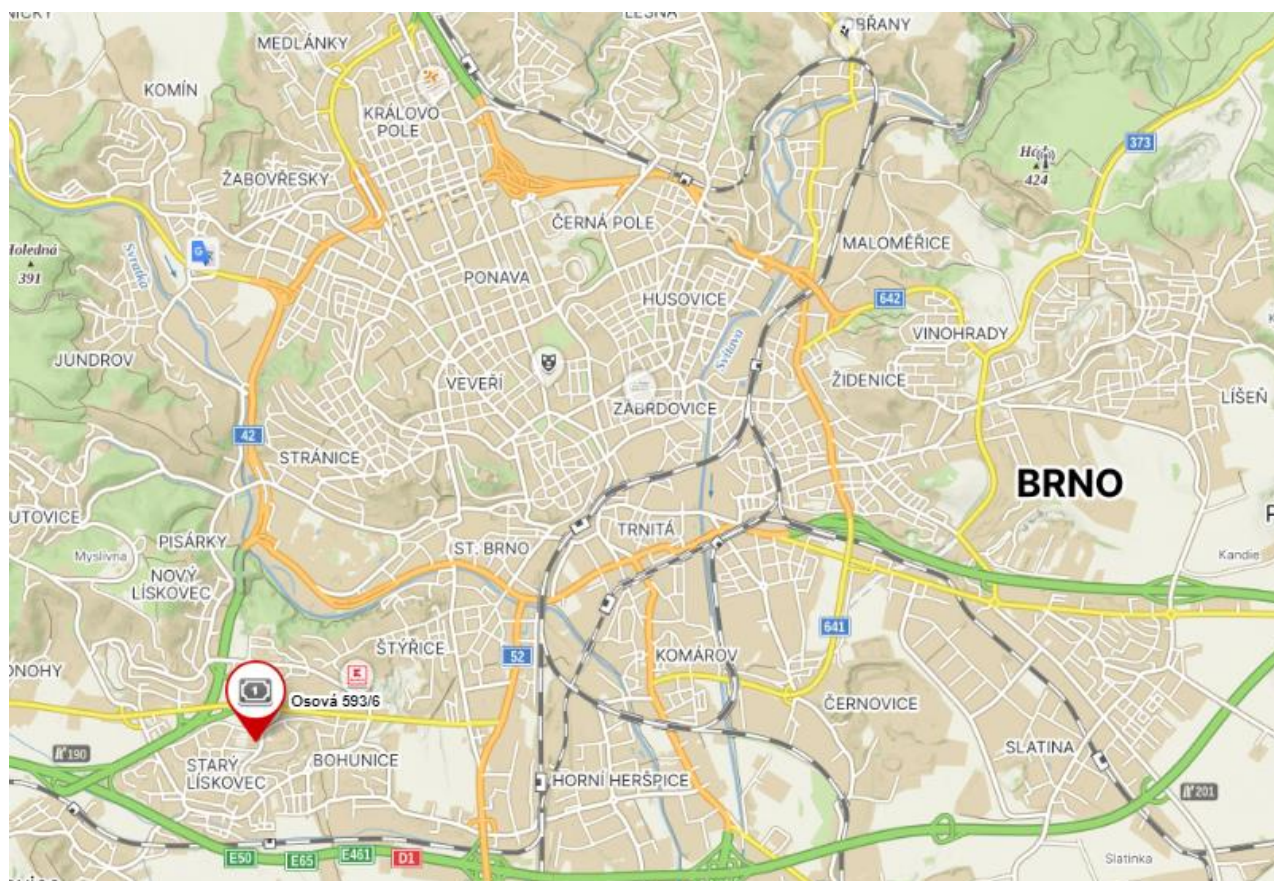
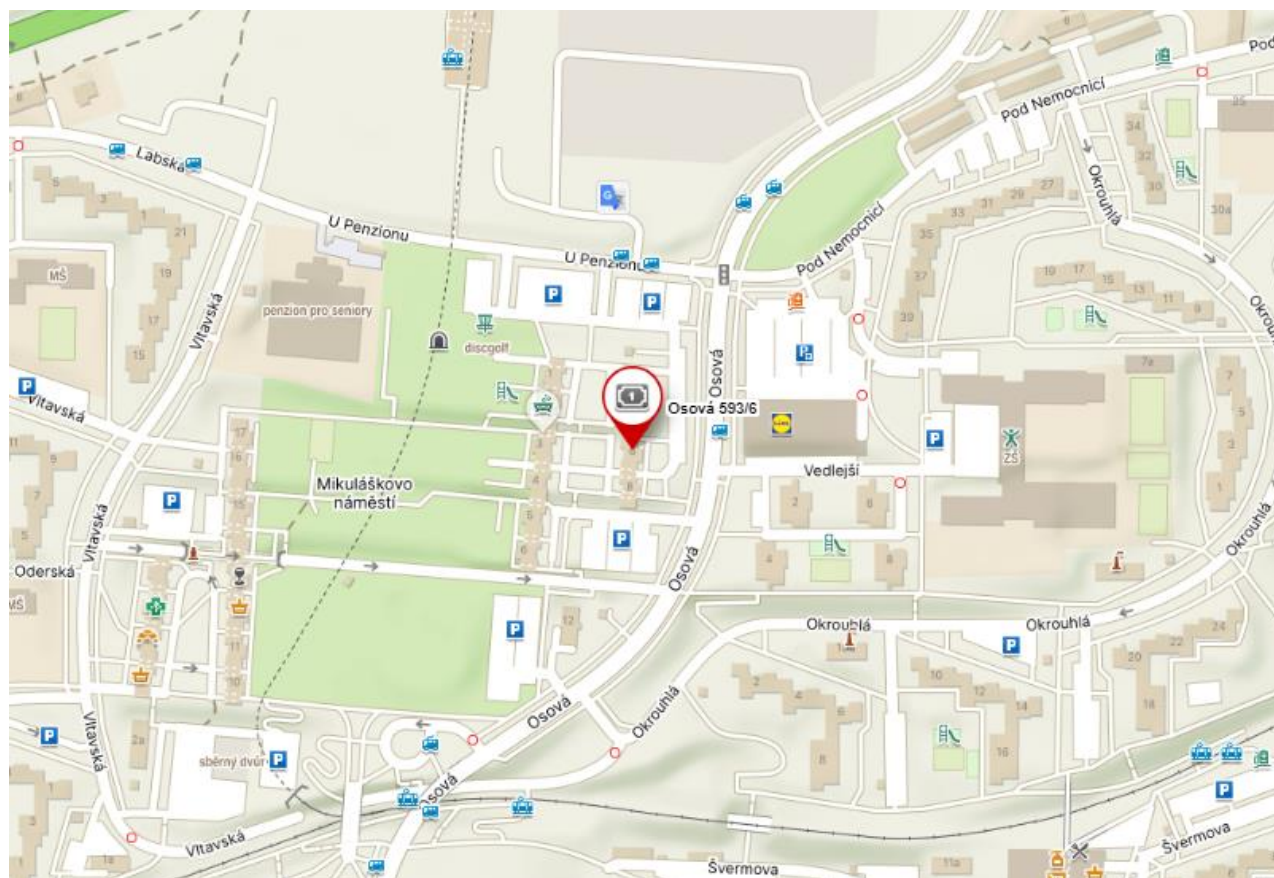
Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

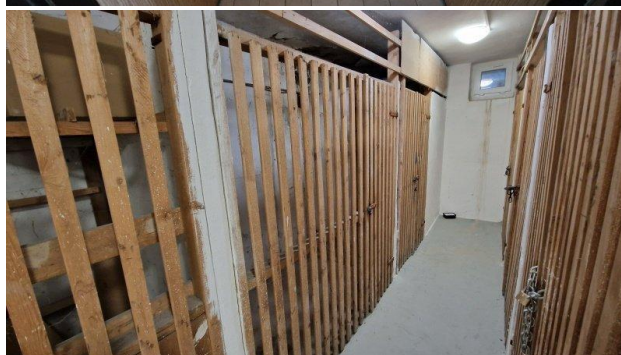
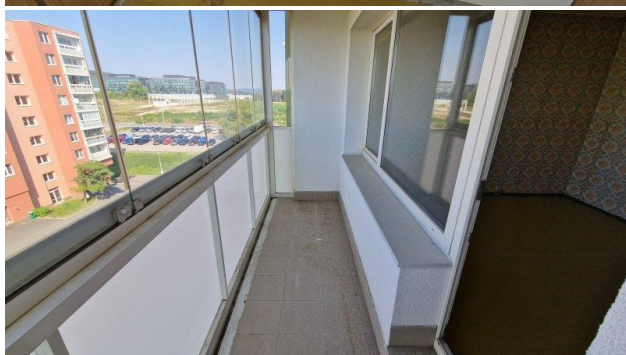
Ortofoto mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Švermova č.p. 266/4, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.06.2024	Číslo řízení	V-10860/2024-702
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	62 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Autobus, Vlak

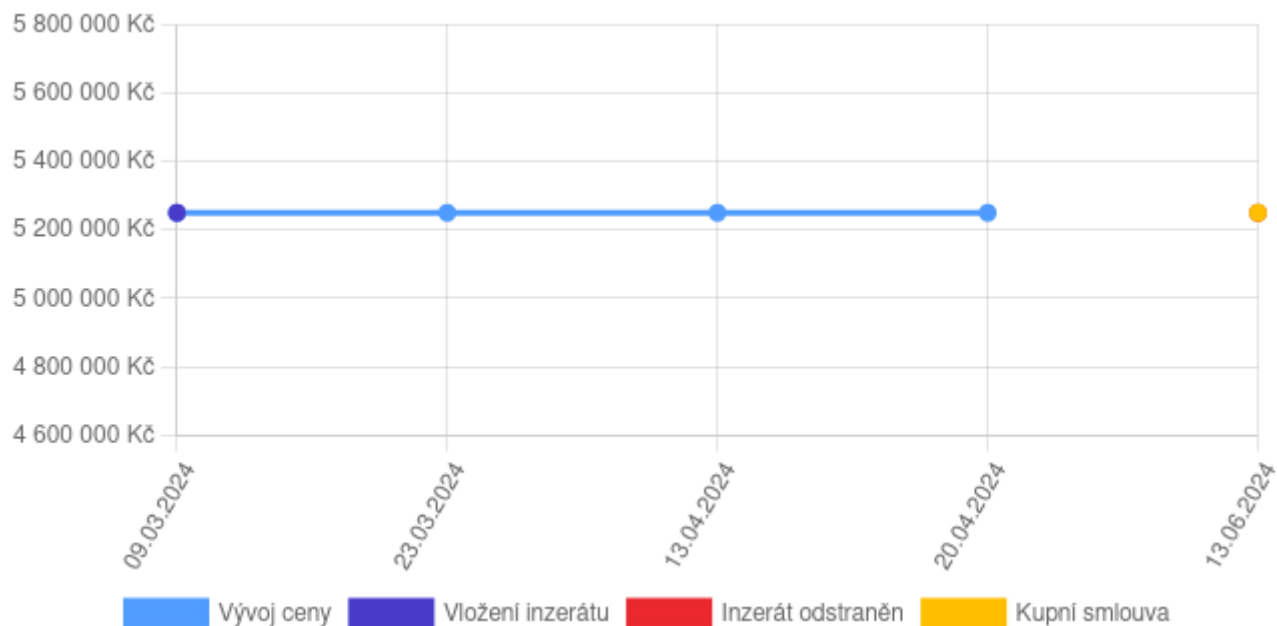
Představujeme Vám menší, ale oblíbený typ bytu 3+1 s bonusem v podobě prosklené lodžie. Právě díky rozměrům a lokalitě se jeví jako ideální pro rodinu. Nebo jako investici k pronájmu, protože Bohunice platily, platí a i v budoucnu platit budou za oblíbenou lokalitu. Stávající stav dává zelenou okamžitému nastěhování. Pokud se ovšem rozhodnete byt z fleku předělat, potěší vás účelné rozvržení bytu a možnost zdarma využít naši spolupracující bytovou designérku. Do obytného prostoru se vejde všechno, co potřebujete k pohodlnému bydlení. Kuchyně nabízí více možností. Buď rozšíření kuchyňské linky a ponechání jídelního stolu v kuchyni nebo naopak propojení s vedlejším pokojem. Do obytné části se pohodlně vejde sdílený obytný prostor. V pokojích jsou vytvořeny spací galerie. Nápaditosti se meze nekladou a v tomto ohledu můžete popustit uzdu fantazii i na ložnici, která je víc než velkoryse rozměrná. Je libo vlastní rajčata? Okrasné rostliny? Malou zenovou zahrádku? Každá návštěva ji bude obdivovat. Inspirace najdete nejen na internetu spoustu, v posledních letech se totiž designový nadšenci naučili s ložnicemi doslova čarovat. Úložného prostoru v malém bytě není nikdy dost. Byt naštěstí disponuje větším sklepem i velkou předsíní, kde najdete komoru, kterou můžete stejně dobře proměnit v šatnu. Technický stav bytu je ucházející, úpravy vás však nejspíš čekají. Elektrické rozvody jsou původní, avšak funkční. Podlahy plovoucí laminátová, dlažba. Rozměry: Celková plocha 66,4 m², pokoj obývací 17,5 m², pokoj 9,1 m², pokoj 12 m², chodba 10,3 m², spíž 0,8 m², koupelna a WC 3,5 m², lodžie 4,7 m², sklep 2 m². Náklady na bydlení činí zhruba 6000 Kč (FO 864 Kč + teplo 2100 Kč + teplá voda 800 Kč/osoba + studená voda 400 Kč + ostatní 800 Kč + elektřina 1000 Kč + plyn 200 Kč). S autem i bez něj oceníte blízkost městské dopravy i nákupního centra. Přejí hezké dny a pokud vás byt zaujal, uvidíme se brzy na prohlídce.

2. Fotodokumentace

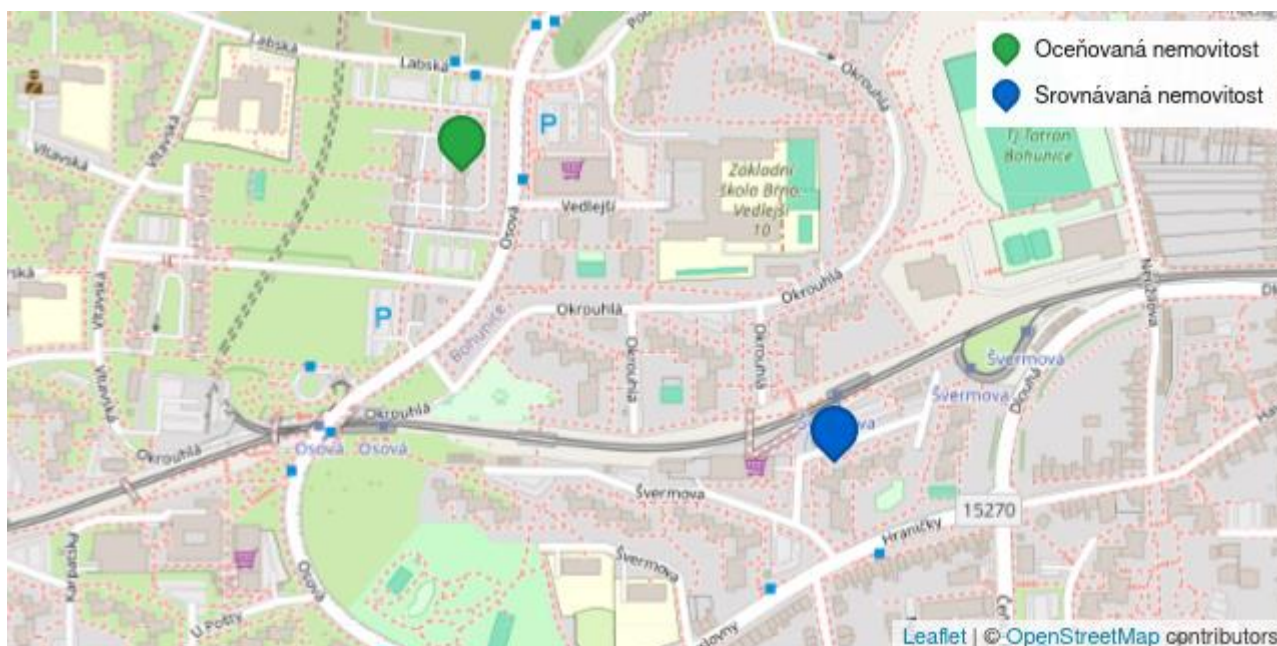




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

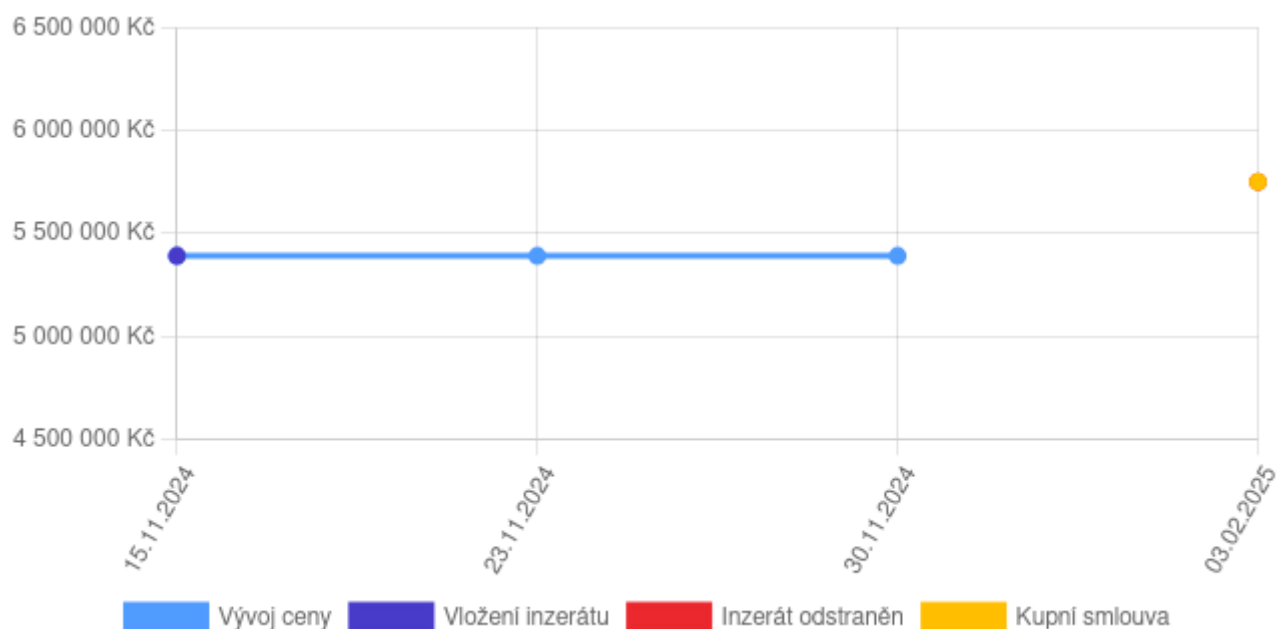
Lokalita	Sevastopolská č.p. 338/6, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.02.2025	Číslo řízení	V-1992/2025-702
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	72 m ²
Podlahová plocha	70 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	8	Poloha nemovitosti	Sídlště

Nabízím ke koupi panelový byt o dispozici 3+1 na ulici Sevastopolská v Brně - Starém Lískovci. Byt se nachází v 7.p./7 a má výměru 72,5 m². V této výměře není započítána lodžie o výměře 4,7 m². Je v původním stavu (okna jsou již plastová), vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ. Byt je dobře dispozičně řešený - prostorná vstupní hala s chodbou, neprůchozí dětský pokoj v "odlehle" části bytu. Součástí bytu jsou 2 komory, které mohou sloužit jako šatna. Bytové jádro je umakartové, koupelna s WC jsou oddělené. K bytu patří lodžie orientovaná na východ a také sklepní kóje. Výměry jednotlivých místností - obývací pokoj 19,9m², pokoje 12 a 12m², kuchyň 8,6m², předsíň 12,6m², komora 0,9m², spíž 0,8m², koupelna 2,5m², WC 1m², lodžie 4,7m², sklepní kóje 1,8m². Dům prošel revitalizací - zateplení s fasádou, nová střecha, nový tichý výtah, bezpečnostní vstupní dveře s otevíráním na čip. Vše bylo hrazeno z fondu oprav, takže byt není zatížený úvěrem (nižší měsíční náklady). V bezprostřední blízkosti se nachází mateřská i základní škola, dětské hřiště, tramvaj do centra cca 300 m. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat. V případě více zájemců bude kupující vybrán na základě parametrů zvolených prodávajícím.

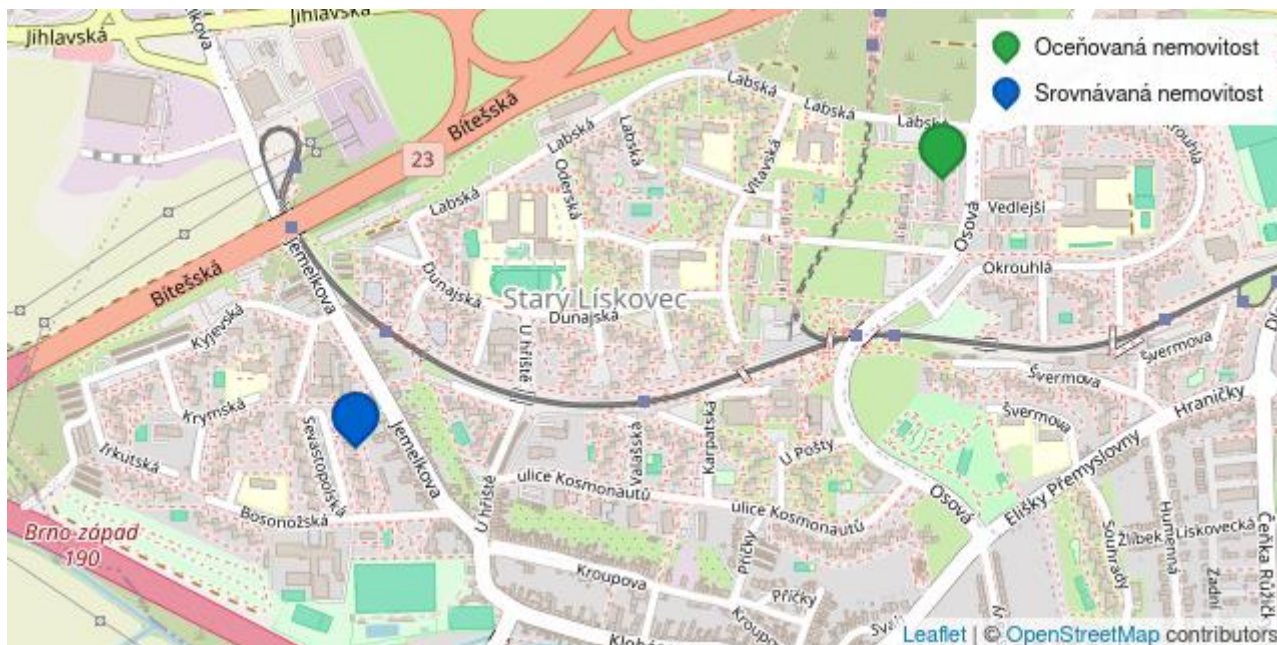
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	U pošty č.p. 287/4, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.01.2025	Číslo řízení	V-900/2025-702
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	75 m ²
Podlahová plocha	73 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	1	Dostupnost dopravy	Silnice

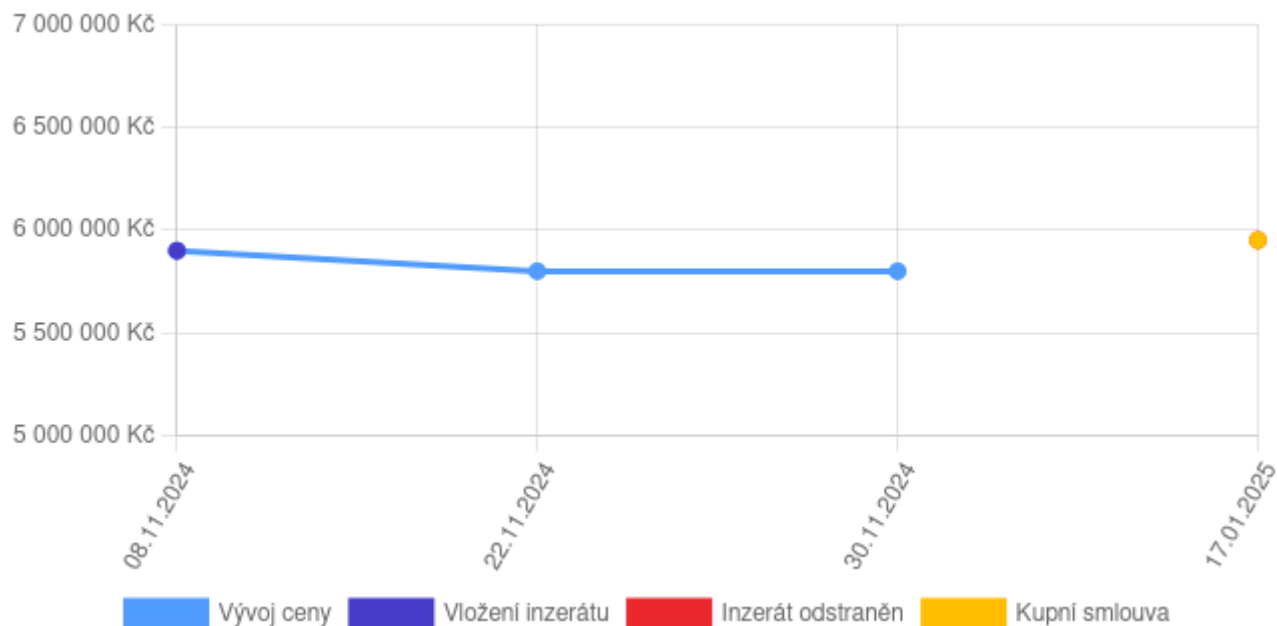
Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 3+1 a užitné ploše 75 m², který se nachází v atraktivní lokalitě Brno, Starý Lískovec, na ulici U Pošty. Tento byt je ideální volbou pro ty, kteří hledají možnost přizpůsobit si bydlení podle vlastních představ, neboť je před rekonstrukcí a nabízí tak široké možnosti úprav. Klíčové vlastnosti nemovitosti: Dispozice 3+1: Byt nabízí tři samostatné pokoje a kuchyň, což poskytuje dostatek prostoru pro rodinné bydlení nebo jako investiční příležitost pro pronájem. Užitná plocha 75 m²: Velkorysá plocha bytu umožňuje pohodlné uspořádání interiéru. Plastová okna: Byt je vybaven plastovými okny, která zajišťují dobré izolační vlastnosti a úsporu energií. Zateplený dům: Celý objekt je zateplený, což přispívá k energetické úspornosti a komfortu bydlení. 1. nadzemní podlaží: Byt se nachází v 1. NP, což je ideální pro ty, kteří preferují snadný přístup bez nutnosti využití výtahu. Vyklizený stav: Nemovitost je připravena k okamžité rekonstrukci podle vašich představ. Lokalita: Byt se nachází v žádané lokalitě Starý Lískovec, která je známá svou výbornou občanskou vybaveností. V bezprostřední blízkosti najdete obchody, služby, školy i zdravotnická zařízení. Výborná dopravní dostupnost do centra Brna a okolí je zajištěna prostřednictvím MHD, což činí tuto lokalitu ideální pro rodinné bydlení i investiční záměry. Cena: Cena nemovitosti činí 5 899 000 Kč. Tato atraktivní nabídka představuje skvělou příležitost pro investici do nemovitosti v jedné z nejvyhledávanějších lokalit Brna. Pokud hledáte byt, který si můžete přizpůsobit podle svých představ, nebo chcete investovat do nemovitosti s potenciálem pro zhodnocení, neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo sjednání prohlídky. Tato nabídka je jedinečnou příležitostí, jak získat bydlení v klidné a dobře dostupné části Brna. Pro více informací a sjednání prohlídky nás kontaktujte na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem. Těšíme se na vaši odezvu a rádi vám poskytneme veškeré potřebné informace.

2. Fotodokumentace

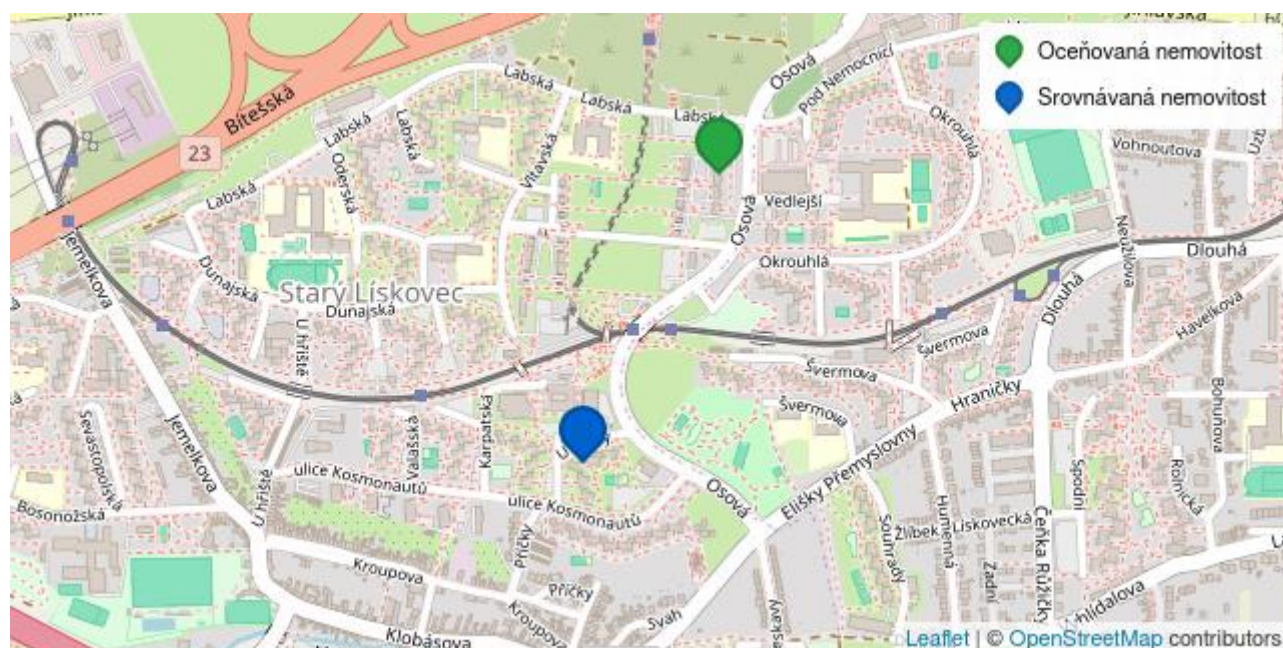




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



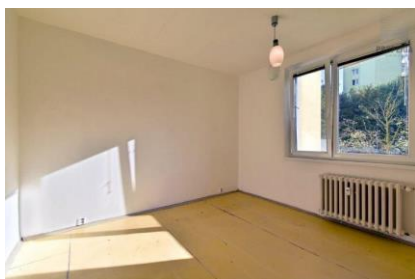
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

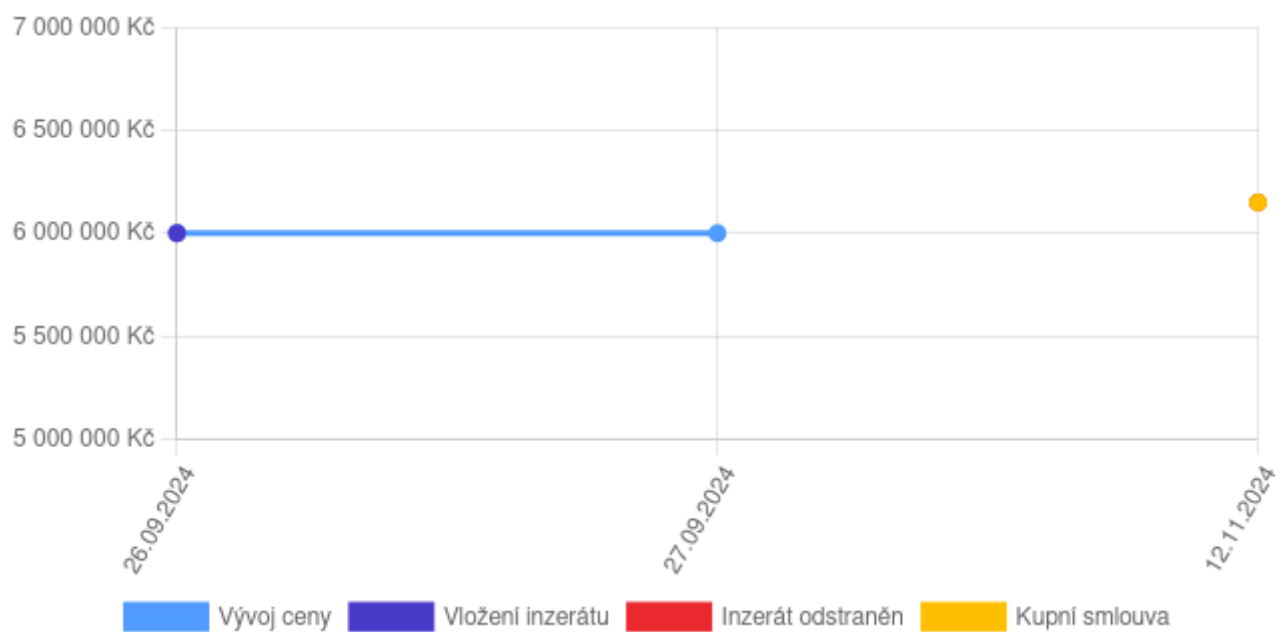
Lokalita	U pošty č.p. 281/1, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	6 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.11.2024	Číslo řízení	V-21195/2024-702
Poznámka k ceně	včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	73 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

K prodeji nabízíme prostorný byt o velikosti 3+1 určený k rekonstrukci v Brně - Starém Lískovci na ulici U Pošty.. Jednotka se nachází ve 2.NP/8 panelového domu s výtahem. Samotný dům prošel kompletní revitalizací včetně zateplení (nová okna, výtah, zvonky, střecha, stoupačky, zasklené lodžie). Byt je v udržovaném původním stavu a určen k rekonstrukci. Jádru je umakartové a elektřina v původním hliníku. K bytu náleží prostorná lodžie, samozřejmě je i sklepní kóje a moderní tichý výtah. Volný ihned. Bonitou jsou nízké náklady na bydlení. V okolí je skvělá občanská vybavenost, Albert 2 minuty od domu, Lidl 10 min od domu, parkoviště před domem, MHD 5 minut, dětská hřiště, ZŠ a MŠ, pošta, zdravotní středisko. Koupí lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi poradíme. Zaujala- li Vás naše nabídka, tak se brzy uvidíme na prohlídce.

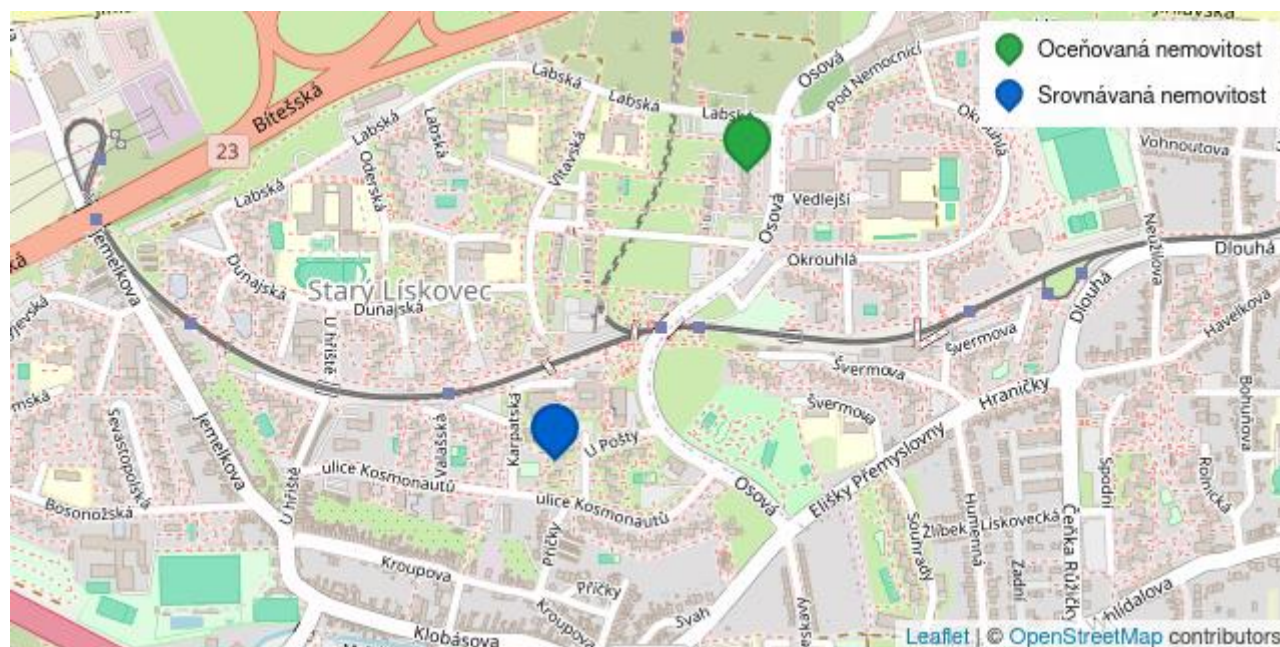
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



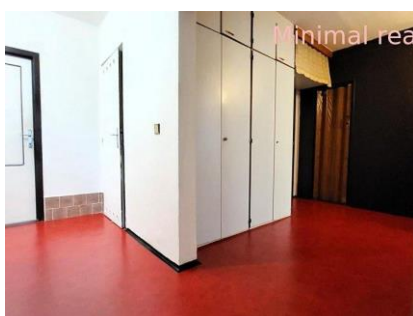
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

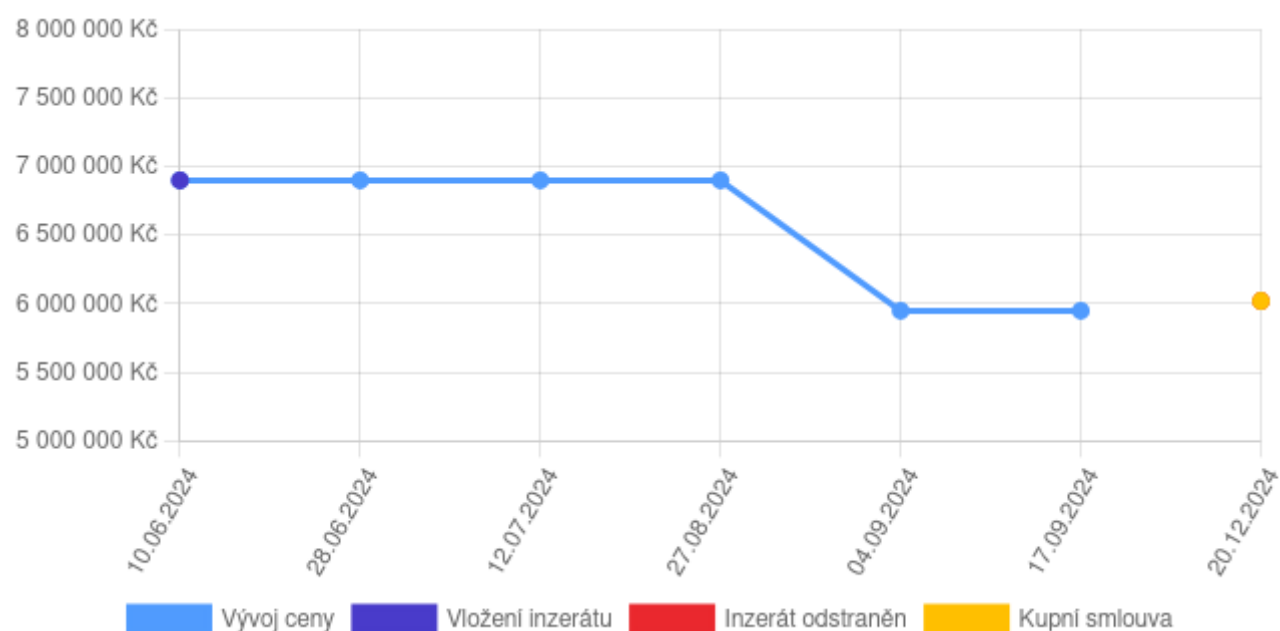
Lokalita	Vltavská č.p. 213/11, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	6 020 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.12.2024	Číslo řízení	V-24247/2024-702
Poznámka k ceně	+ provize RK včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	9	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	70 m ²	Podlahová plocha	69 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	2

Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji částečně zařízený byt 3+1 v osobním vlastnictví s lodžii a sklepní kóji. Byt o celkové podlahové ploše 70 m² se nachází ve 2. NP revitalizovaného bytového domu s výtahem na ulici Vltavská v Brně - Bohunicích. Zasklená lodžie je orientovaná na jih a je zasklena bezrámovým posuvným systémem. Byt je dispozičně dobře řešený, z předsíně jsou vstupy do tří pokojů, kuchyně, koupelny, toalety, spíže s policovým systémem a šatny. Součástí bytu je kuchyňská linka s plynovým sporákem, digestoří a lednicí s mrazákem. V předsíni je prostorná šatní skříň. V bytě jsou instalována plastová okna. K bytu náleží sklepní kóje. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost, zastávka MHD, výborná dostupnost do Univerzitního kampusu i centra Brna. Parkování u domu. Byt je nyní pronajatý čtyřem studentům, je vhodný i jako investiční. Bližší informace Vám rádi sdělíme osobně nebo po telefonu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

