

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 030297/2023**

o ceně pozemku parc. č. **1086**, jehož součástí je stavba č. **p. 309**, **bytový dům**, na ulici Vranovská č. or. 12, zapsaný na LV č. 10001 v k. ú. Zábřdovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.



<b>Objednatel posudku:</b>	Magistrát města Brna, Majetkový odbor Malinovského nám. 3, 601 67 Brno IČO: 44992785
<b>Objednávka číslo:</b>	9632300085
<b>Účel posudku:</b>	Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro jednání o majetkové dispozici
<b>Ocenění provedeno k datu:</b>	30. června 2023 – k datu vyhotovení posudku
<b>Posudek vypracoval:</b>	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
<b>Datum vyhotovení:</b>	30. června 2023

Počet stran: 32 (z toho 16 stran příloh)

Vyhotovení č.     z celkových 2

## Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ .....	3
2.4 OSTATNÍ .....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ .....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY .....	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ .....	4
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	4
3.2 MÍSTOPIS .....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI .....	4
3.4 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – BYTOVÝ DŮM .....	5
3.4.1 <i>Popis celkový</i> .....	5
3.4.2 <i>Dispozice domu</i> .....	5
3.4.3 <i>Popis bytů</i> .....	5
3.4.4 <i>Stáří a technický stav</i> .....	6
3.5 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ .....	6
3.5.1 <i>Zastavěná plocha a obestavěný prostor</i> .....	6
3.5.2 <i>Užitné plochy v budově</i> .....	7
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>8</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU .....	9
4.2.1 <i>Zjištění typu objektu a způsobu ocenění</i> .....	9
4.2.2 <i>Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem</i> .....	9
4.2.3 <i>Stanovení ceny pozemků</i> .....	10
4.2.4 <i>Rekapitulace ocenění cenou časovou</i> .....	11
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	12
4.3.1 <i>Ocenění porovnávacím způsobem - byty</i> .....	12
4.3.2 <i>Stanovení porovnávací hodnoty bytů</i> .....	12
4.3.3 <i>Ocenění věcného břemene</i> .....	15
<b>5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>15</b>
5.1 KONTROLA POSTUPU .....	15
<b>6. ZÁVĚR .....</b>	<b>16</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 10001 - ČÁSTEČNÝ .....</b>	<b>17</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....</b>	<b>19</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI .....</b>	<b>20</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE .....</b>	<b>21</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....</b>	<b>23</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ BYTŮ .....</b>	<b>26</b>

## **1. Zadání znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 9. června 2023. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 30. června 2023.

Úkolem podepsaného znalce je provést aktualizaci znaleckého posudku č. 014991/2023 ze dne 27. 3. 2023 o ceně obvyklé nemovitých věcí, jako podkladu pro jednání o majetkové dispozici.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1086, jehož součástí je stavba č. p. 309, bytový dům, na ulici Vranovská č. or. 12, zapsaný na LV č. 10001 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## **2. Výčet podkladů**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

### **2.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 - částečný ze dne 9.6.2023 pro k. ú. Zábrdovice.

### **2.2 Výřez z katastrální mapy**

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Zábrdovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

### **2.3 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27. 6. 2022 bez přítomnosti objednatele. Byly zapůjčeny klíče od hlavních dveří, ostatní prostory i byty byly většinou volně přístupné. Obhlídka byla opětovně provedena 27. června 2023

### **2.4 Ostatní**

- výkresová dokumentace: Oprava bytového domu v Brně, Vranovská 309/12 – dokumentace pro stavební povolení, zhotovitel Ing. Jiří Mach, Brno, 06/2013
- přehled nákladů na opravu a údržbu domu za r. 2004-2014
- znalecký posudek č. 014991/2023, vypracoval Ing. T. Hudec dne 27. 3. 2023

### **2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

### **2.6 Výpočetní programy**

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

## 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

**Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti zapsané na LV č. 10001 pro k. ú. Zábrdovice:

Nemovitosti:

- Bytový dům č.p. 309 – stavba je součástí pozemku p. č. 1086
- Pozemek p.č. 1086 – zastavěná plocha a nádvoří, 301 m<sup>2</sup>

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČO 44992785

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno – umístění kotev trakčního vedení, údržby, oprav a provozu. Oprávnění pro Dopravní podnik města Brna, a. s., povinnost k pozemku parc. č. 1086.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

### 3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	382 405
Magistrát města:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Všechny stupně
Obchody:	Kompletní síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

### 3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 1,5 km severovýchodně od středu města
Vzdálenost k hlavnímu nádraží ČD:	Cca 1,5 km
Dopravní podmínky:	U hlavní komunikace
Konfigurace terénu:	Mírně sklonitý k východu, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Původní bytové domy, nové bytové domy, objekty občanské vybavenosti
Parkovací možnosti:	Parkování omezené – ve vedlejších ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, voda, kanalizace, zemní plyn, telefon, kabelová televize

### 3.4 Popis nemovité věci – bytový dům

#### 3.4.1 Popis celkový

Bytový dům se nachází v katastrálním území Zábrdovice, na ulici Vranovská, č. orientační 12. Budova je řadová vnitřní, z větší části podsklepená, má 4 nadzemní podlaží, je zastřešena sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je přibližně obdélníkový. Objekt byl připojen na elektřinu, vodu, kanalizaci a zemní plyn.

Objekt	Bytový dům řadový vnitřní
Půdorys	Přibližně obdélníkový
Podsklepení	Ano
Počet nadzemních podlaží	4
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace proti zemní vlhkosti – již nefunkční
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených, prům. tl. 60 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Omítka vápenná, do ulice zdobená, do dvora hladká
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Ano
Výtah	Chybí

#### 3.4.2 Dispozice domu

Uliční fasáda domu je orientovaná k západu. Vstup do domu je z ulice do chodby v pravé části domu, dříve byl průchod i na dvůr, nyní je zazděný. Z chodby v 1. NP je vstup na 2 - ramenné schodiště, které je přibližně uprostřed domu. Ve 2. – 4. NP jsou kryté pavlače s okny, ze kterých jsou přístupné jednotlivé byty. Na každém podlaží jsou vedle schodiště společná WC. V podzemním podlaží jsou sklepy. Dvůr je malý, oplocený, neudržovaný.

Budova se skládá z těchto částí:

**1.PP** – sklepy, prádelna, schodiště

**1.NP** – provozovna, sklady, 1 byt (2+1), chodba, schodiště, 2 společná WC

**2.NP** – 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

**3.NP** – 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

**4.NP** – 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač

**půdní prostor** – neupravený půdní prostor

#### 3.4.3 Popis bytů

Dům je již vyklizený, bez nájemníků, při místním šetření byly byty volně přístupné. Vnitřní zařízení bylo již většinou odstraněno nebo poškozeno při neoprávněných vniknutích cizích osob.

Předpokládá se, že byty byly v podprůměrném technickém stavu s podstandardním vybavením. V kuchyních byli kuchyňské linky s keramickými obklady, s plynovými sporáky. V bytech byly dodatečně vestavěny sprchové kouty příp. vany (u vstupu v kuchyních nebo v původní komoře). V 1. – 4. NP jsou vždy 2 společná WC na podlaží. Vytápění bylo lokálními plynovými

topidly, ohřev vody elektrickými bojlerů. Dveře jsou dřevěné náplňové nebo hladké, okna dřevěná dvojí špaletová. Podlahy tvoří vlýsky, PVC nebo keramická dlažba.

### 3.4.4 Stáří a technický stav

Budova je z r. 1906.

#### Provedené úpravy v posledních letech:

2004 - oprava elektrorozvodů

2014 - oprava střechy, nová krytina, oprava komínů a bleskosvodu

#### Celkový technický stav:

Celkově je stavba v podprůměrném stavebně-technickém stavu, v letech 2004 – 2014 byly provedeny některé modernizace, statika budovy není narušena. Vnitřní vybavení bytů bylo podstandardní (společná WC na pavlačích, atypicky vestavěné sprchové kouty nebo vany). V 1.PP a 1.NP byla zvýšená vlhkost zdiva z důvodu již nefunkční hydroizolace. Vnější omítka je přestárlá, na několika místech opadaná.

Dům není nyní obyvatelný, je však možná jeho celková rekonstrukce a modernizace.

## 3.5 Výpočet výměr pro ocenění

### 3.5.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	14,35	12,17	2,45	174,64	427,87
	část 2	3,77	1,81	2,45	6,82	16,72
	<b>Celkem 1.PP</b>				<b>181,46</b>	<b>444,59</b>

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	16,70	12,17	3,90	203,18	792,39
	část 2	15,24	1,81	3,90	27,58	107,58
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>230,76</b>	<b>899,97</b>

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	16,70	12,17	3,40	203,18	690,81
	pavlač	12,75	1,23	3,40	15,68	53,32
	<b>Celkem 2.NP</b>				<b>218,86</b>	<b>744,13</b>

o	3.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	16,70	12,17	3,39	203,18	688,77
	pavlač	12,75	1,23	3,39	15,68	53,16
	<b>Celkem 3.NP</b>				<b>218,86</b>	<b>741,93</b>

o	4.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Základní část	16,70	12,17	3,38	203,18	686,74
	pavlač	12,75	1,23	3,10	15,68	48,62
	<b>Celkem 4.NP</b>				<b>218,86</b>	<b>735,36</b>

<b>Zastřešení</b>	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,70	12,17		203,18	
- výška půdní nadezdívky			0,20		40,64
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,85		391,12
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>431,76</b>

<b>Rekapitulace</b>	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	181,46	444,59
1. nadzemní podlaží	230,76	899,97
2. nadzemní podlaží	218,86	744,13
3. nadzemní podlaží	218,86	741,93
4. nadzemní podlaží	218,86	735,36
zastřešení		431,76
<b>Celkem</b>	<b>1 068,80</b>	<b>3 997,74</b>

<b>Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží</b>					
Podlaží	ZP	podlaží	v		ZP × v
1. podzemní podlaží	181,46	1	2,45		444,58
1. nadzemní podlaží	230,76	1	3,90		899,96
2. nadzemní podlaží	218,86	1	3,40		744,12
3. nadzemní podlaží	218,86	1	3,39		741,94
4. nadzemní podlaží	218,86	1	3,38		739,75
Celkem	1 068,80	5			3 570,35
<b>Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky</b>	<b>213,76</b>		<b>3,34</b>		

### 3.5.2 Užitné plochy v budově

podlaží	č. jednotky	dispozice	užitná plocha
			[m <sup>2</sup> ]
1.NP	101	sklady	38,61
1.NP	102	provozovna	30,71
1.NP	1	2+1	42,91
2.NP	2	2+1	42,70
2.NP	3	1+1	34,56
2.NP	4	3+1	61,23
3.NP	5	2+1	42,70
3.NP	6	1+1	34,56
3.NP	7	3+1	61,23
4.NP	8	2+1	43,90
4.NP	9	1+1	34,55
4.NP	10	3+1	61,96
<b>Celkem</b>			<b>529,62</b>

Užitné plochy nebytových jednotek a bytů a dispozice bytů byly převzaty z výkresové dokumentace bytového domu. Číslování bytů je jen pro potřeby posudku, není podle pasportu objektu.

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### **Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.



## 4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

### 4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m<sup>2</sup>, prostory nad 400 m<sup>3</sup> nedosahují 2/3 obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle účelu užití se jedná o **budovu vícebytovou (netypovou) - typ K**.

### 4.2.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - budova		Bytový dům č. p. 309		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)				Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN23				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC		112		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>3</sup>			2 150,00		
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>			3 997,74		
Průměrná výška podlaží		PVP	m			3,34		
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m <sup>2</sup>			213,76		
Koeficient druhu konstrukce	( příl. č. 10 vyhlášky )	K <sub>1</sub>	zděné			0,939		
Koeficient zastavěné plochy	( = 0,92 + 6,60 / PZP )	K <sub>2</sub>	-			0,95088		
Koeficient výšky podlaží	( = 0,30 + 2,10 / PVP )	K <sub>3</sub>	-			0,92874		
Koeficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )	K <sub>5</sub>	-			1,23		
Koeficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky )	K <sub>i</sub>	-			2,771		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné prům tl. 60 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem polospalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	omítka vápenná, do ulice zdobená, do dvora hladká	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	ker. obklady kuchyní a sprchových koutů	P	0,02100	100	0,02100	0,46	0,00966
10	Schody	betonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	hladké nebo dřevěné náplňové	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná dvojitá špaletová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	vlýsky, PVC, ker. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	lokální vytápění- plynová topidla	P	0,04700	100	0,04700	0,46	0,02162
16	Elektroinstalace	světelná	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Bleskosvod	ano	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, kuchyní	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400

21	Ohřev vody	el. bojler (z části chybí)	P	0,02100	100	0,02100	0,46	0,00966
22	Vybavení kuchyní	plynové sporáky (většinou chybí)	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchové kouty nebo vany, 2x WC kombi na pavlačích v každém patře	P	0,03800	100	0,03800	0,46	0,01748
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	rozvody STA	P	0,05600	100	0,05600	0,46	0,02576
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,82482
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				0,82482
Zákl. cena upravená		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>				5 012,16
Rok odhadu								2023
Rok pořízení								1906
Stáří			S	roků				117
Opotřebení stavby (odborný odhad)			O	%				70,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč				20 037 312,52
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				20 037 312,52
Odpočet na opotřebení stavby		70,00 %	O	Kč				-14 026 118,76
Cena stavby po odpočtu opotřebení				Kč				6 011 193,76
<b>Cena ke dni odhadu</b>			<b>CS</b>	<b>Kč</b>				<b>6 011 193,76</b>

#### 4.2.3 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí a z údajů získaných v katastru nemovitostí. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Jsou použity porovnávací vzorky z období 06/2019 - 04/2021. Vzorky jsou starší více než 6 měsíců, sjednané ceny jsou proto upraveny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech. K datu stanovení obvyklé ceny byl k dispozici HB index Q1/2023.

Sjednané ceny stavebních pozemků se v obdobných lokalitách ve městě Brně pohybují v rozmezí 26 173 – 34 347 Kč/m<sup>2</sup> (sjednané ceny z r. 2019-2021 upravené na cenovou úroveň k 06/2023). Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění a konfiguraci, stanovují cenu **27 000 Kč/m<sup>2</sup>**. Na cenu má pozitivní vliv umístění pozemku asi 1,5 km od centra města. V okolí už probíhá výstavba nových bytových domů, i tak se ale jedná o lokalitu s konfliktními skupinami obyvatel. Negativní vliv má poloha u frekventované křižovatky.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m <sup>2</sup> ]	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1086	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod budovou a dvorem	301	27 000	8 127 000
<b>Celkem</b>					<b>8 127 000 Kč</b>

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **8 127 000 Kč**.

#### 4.2.4 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Bytový dům č. p. 309	6 011 194
Pozemky	8 127 000
<b>Celkem</b>	<b>14 138 194</b>
<b>Celkem - zaokrouhleno</b>	<b>14 138 200</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **14 138 200 Kč**.

### 4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

#### 4.3.1 Ocenění porovnávacím způsobem - byty

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz), u 3 vzorků je uvedena cena z kupní smlouvy. Vzorky jsou z období 12/2022 - 06/2023. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

V tomto případě je porovnávací metoda provedena jako porovnání s nabídkovými a sjednanými cenami bytových jednotek, stanovení ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů a následně stanovení porovnávací hodnoty celého domu jako součet cen všech bytů a nebytových prostor. V porovnání se uvažuje stavebně technický stav bytů před vyklizením. Dále je provedeno **snížení hodnoty o 15 %**, které zohledňuje náklady nutné na vyklizení zbylého zdemolovaného vybavení.

Dále je provedeno **snížení porovnávací hodnoty o 5 %** z důvodu prodeje bytového domu jako celku, nikoliv po jednotkách. V případě prodeje po jednotkách by byly nezbytné další výdaje spojené s těmito činnostmi: vyhotovení pasportu domu, Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a zajištění vkladu do katastru nemovitostí a právní činnost spojená s prodejem jednotlivých jednotek.

#### 4.3.2 Stanovení porovnávací hodnoty bytů

Porovnáním je stanovena **jednotková cena za 1 m<sup>2</sup>** podlahové plochy bytu o průměrné velikosti (46 m<sup>2</sup>), s průměrným stavem vybavení.

Jednotková cena **většího bytu** je stanovena z ceny průměrného bytu násobené koef. 0,95.

Jednotková cena **skladů v 1.NP** je stanovena odborným odhadem.

#### **Standardní vybavení bytů v domě:**

**Dispozice bytu:** 2+1

**Podlahová plocha bytu:** 46 m<sup>2</sup> (průměrná)

**Vybavení bytu:**

**okna:** dřevěná dvojitá špaletová

**dveře:** hladké nebo dřevěné náplňové (původní)

**podlahy:** dřevěné vlýsky, PVC, keramická dlažba

**vytápění:** lokální vytápění - plynová topidla

**ohřev vody:** el. bojler

**vybavení kuchyně:** plynový sporák, kuchyňská linka

**hygienické vybavení:** umyvadlo, sprchový kout nebo vana, WC společné na pavlači

**obklady:** keramické obklady v kuchyni, ve sprch. koutu

**ostatní:** rozvody STA

Porovnávací cena - byty - tab. 1				
Č.	Lokalita - Brno	Výměra (m <sup>2</sup> )	Podlaží	Popis
Oceň. objekt	Zábrdovice, Vranovská 12	46,00	2	Byt 2+1. Pavlačový dům r. 1906, 2004- rozvody elektro, 2014- oprava střechy. Bez zásadních úprav, velmi zanedbaná údržba, WC společná na pavlačích. Nyní vyklizený, zbývající vybavení poškozeno. Byt - uvažuje se průměrný stav vybavení. Topení- plynová topidla. Ohřev- el. bojler. U bytu větší sklep, bez balkonu.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Zábrdovice, Spolková	58,30	3	Byt 2+kk, dům po celk. revitalizaci 2004, fasáda 2021, bez výtahu. Byt v podkroví- celk. modernizace: koupelna, WC, kuchyň, střešní okna, podlahy lamino, dlažba, el. přímotopy, klimatizace, vest. skříň. Dobrý stav. Sklep. Prodej 12/2022.
2	Staré Brno, Křížová	67,00	5	Byt 3+1, dům po revitalizaci. Byt k rekonstrukci - koupelna, WC, kuchyň. Plast. okna, podlahy vlýsky, dlažba. Zanedbaná údržba. Balkón, sklep. Parkování ve vnitrobloku (podíl na pozemku). Prodej 02/2023.
3	Černovice, Charbulova	66,60	1	Byt 3+1, dům po revitalizaci. Byt k rekonstrukci, KL byla již vyklizena. Koupelna, WC asi z r. 2000. Plast. okna, deskové radiátory, podlahy vlýsky, prkna, dlažba. Podprůměrný stav. Balkón, sklep. Prodej 03/2023.
4	Zábrdovice, Cejl	34,00	2	Byt 1+1, dům po celkové revitalizaci. Byt - celk. modernizace: koupelna s WC závěs., KL, plast. okna, podlahy vinyl, dlažba, desk. radiátory. Velmi dobrý stav. Není příslušenství.
5	Zábrdovice, Cejl	64,00	5	Byt 2+kk, dům po celk. rekonstr r. 2009, plast. okna, výtah. Byt - stav z r. 2009- KL, koupelna s WC, el. přímotopy, el. podlah. topení, ker. dlažba. el. bojler. Dobrý stav. Sklep.
6	Trnitá, Křenová	79,00	4	Byt 3+kk, dům po celk. rekonstr, plast. okna, výtah. Byt - částeč. rekonstr.- KL, koupelna, WC, plyn. kotel, vinyl, ker. dlažba. Velmi dobrý stav. Balkon.
7	Zábrdovice, Kuldova	59,00	1	Byt 1+1, dům po celk. rekonstr, plast. okna, výtah. Byt - celk. rekonstr.- KL, koupelna s WC, plyn. kotel, vinyl, ker. dlažba. Velmi dobrý stav. Balkon.

Porovnávací cena - byty - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 sklep, balkon	K4 stav a vybavení bytu	K5 tech. stav domu	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	4 850 000	1,00	4 850 000	1,02	1,27	0,99	1,22	1,25	1,00	1,96	2 474 490
2	4 750 000	1,00	4 750 000	1,05	1,46	1,01	1,15	1,25	1,10	2,45	1 938 776
3	4 567 000	1,00	4 567 000	1,00	1,45	1,01	1,15	1,23	1,00	2,07	2 206 280
4	2 587 000	0,90	2 328 300	1,02	0,74	0,98	1,27	1,28	1,00	1,20	1 940 250
5	4 990 000	0,90	4 491 000	1,02	1,39	0,99	1,25	1,28	1,00	2,25	1 996 000
6	5 673 000	0,90	5 105 700	1,01	1,72	0,99	1,28	1,30	1,00	2,86	1 785 210
7	5 100 000	0,90	4 590 000	1,01	1,28	0,99	1,28	1,30	1,00	2,13	2 154 930
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>2 070 848</b>
Cena jednotková - průměrný byt (46 m <sup>2</sup> )										Kč/m <sup>2</sup>	45 018
<b>Cena jednotková - průměrný byt (46 m<sup>2</sup>) - zaokrouhlo</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>45 000</b>
Cena jednotková - větší byt (x koef. 0,95)										Kč/m <sup>2</sup>	42 750
Cena jednotková – sklady v 1.NP (stanoveno odborným odhadem)										Kč/m <sup>2</sup>	30 000

### Porovnávací hodnoty bytů

podlaží	č. jednotky	dispozice	užitná plocha m <sup>2</sup>	cena Kč/ m <sup>2</sup>	cena Kč
1.NP	101	sklady	38,61	30 000	1 158 300
1.NP	102	provozovna	30,71	30 000	921 300
1.NP	1	2+1	42,91	45 000	1 930 950
2.NP	2	2+1	42,70	45 000	1 921 500
2.NP	3	1+1	34,56	45 000	1 555 200
2.NP	4	3+1	61,23	42 750	2 617 583
3.NP	5	2+1	42,70	45 000	1 921 500
3.NP	6	1+1	34,56	45 000	1 555 200
3.NP	7	3+1	61,23	42 750	2 617 583
4.NP	8	2+1	43,90	45 000	1 975 500
4.NP	9	1+1	34,55	45 000	1 554 750
4.NP	10	3+1	61,96	42 750	2 648 790
<b>Celkem</b>			<b>529,62</b>		<b>22 378 155</b>
Snížení ceny při prodeji nemovitosti jako celku (nikoliv po jednotkách) (5 % z porovnávací hodnoty - zaokrouhlo)					-1 119 000
Snížení - náklady na vyklizení zdemolovaného vybavení (15 % z porovnávací hodnoty - zaokrouhlo)					-3 357 000
<b>Porovnávací hodnota celkem - zaokrouhlo</b>					<b>17 902 000</b>

### 4.3.3 Ocenění věcného břemene

Na LV č. 10001 je v oddíle C – Věcná práva zatěžující nemovitosti – zapsáno **Věcné břemeno umístění kotev trakčního vedení, údržby, oprav a provozu podle čl. II. smlouvy**, povinnost k parcele č. 1086. Oprávnění je pro Dopravní podnik města Brna, a.s.

Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle §16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

## 5. Odůvodnění a rekapitulace

Na výslednou cenu mají vliv pozitiva a negativa nemovitosti:

### **Pozitiva:**

- Lokalita se nachází v blízkosti centra města, v městské části Brno–střed
- V posledních letech dochází v Zábrdovicích k výstavbě nových bytových domů

### **Negativa:**

- Budova je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s dlouhodobě zanedbanou údržbou. Vnitřní vybavení bylo již většinou odstraněno nebo poškozeno.
- V původních bytových domech v okolí se vyskytují konfliktní skupiny obyvatel.

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. Protože nebyl k dispozici dostatečný počet sjednaných cen obdobných bytových domů, byla cena stanovena na základě porovnání cen bytových jednotek (s následnou úpravou ceny při prodeji domu jako celku), jedná se tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. o **tržní hodnotu**.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	14 138 200 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	17 902 000 Kč
Cena věcného břemene	- 10 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí po odpočtu věcného břemene	17 892 000 Kč
<b>Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>17 900 000 Kč</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **17 900 000 Kč**.

### 5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

## 6. Závěr

Úkolem podepsaného znalce je provést aktualizaci znaleckého posudku č. 014991/2023 ze dne 27.3.2023 o obvyklé ceně (resp. o tržní hodnotě) nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 1086, jehož součástí je stavba č. p. 309, bytový dům, na ulici Vranovská č. or. 12, zapsaný na LV č. 10001 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Ceny uvedené ve znaleckém posudku jsou včetně DPH.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

**17 900 000 Kč.**

Slovy: sedmnáct milionů devět set tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Hana Vašátková

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

### Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 030297/2023 v evidenci znaleckých posudků.**

V Brně dne 30. června 2023

.....  
Ing. Tomáš Hudec  
jednatel znalecké kanceláře

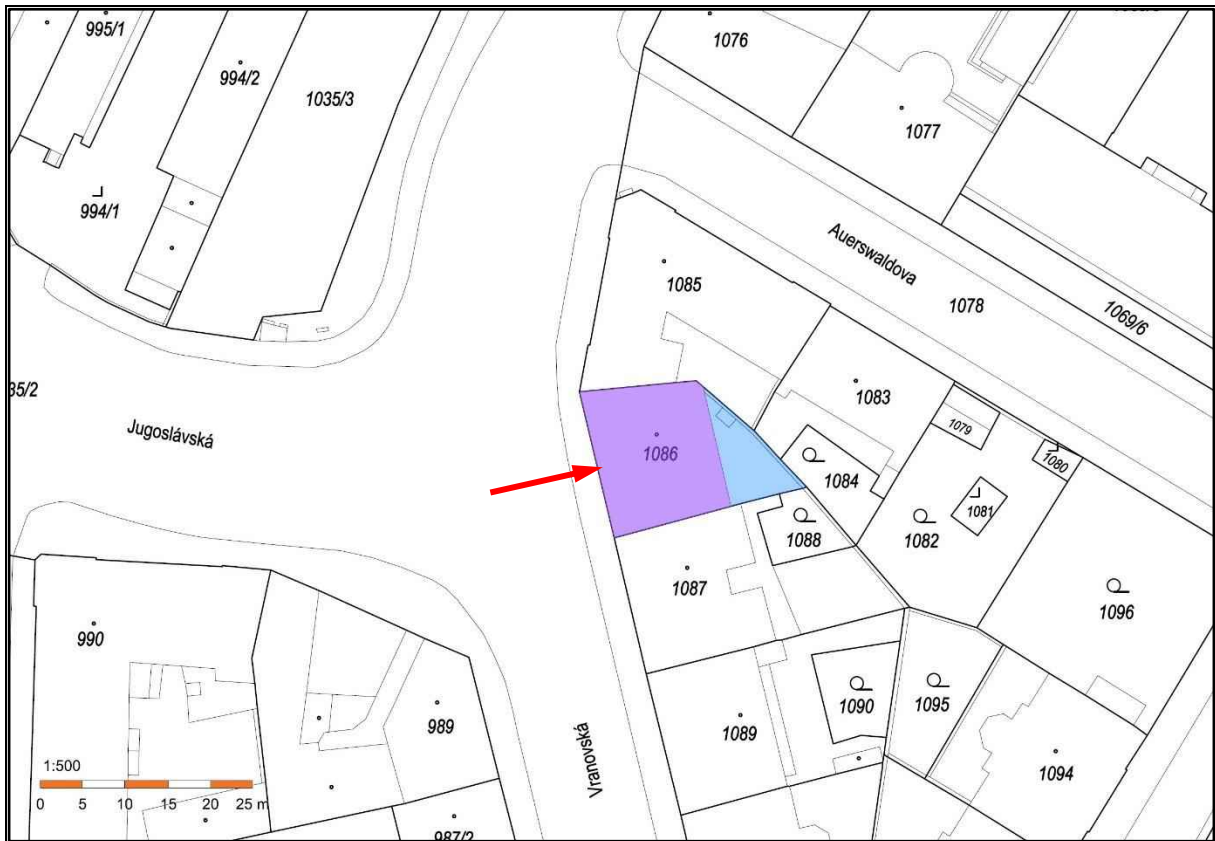


# Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001 - částečný

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2023 07:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno				
Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 610704 Zábrdovice	List vlastnictví: 10001			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno		44992785		
<b>ČÁSTEČNÝ VÝPIS</b>				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
1086	301	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 309, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1086				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - <b>Bez zápisu</b>				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
umístění kotev trakčního vedení, údržby, oprav a provozu podle čl. II. smlouvy				
Oprávnění pro				
Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881				
Povinnost k				
Parcela: 1086				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná 6322063612 ze dne 29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 10:24:39. Zápis proveden dne 23.09.2022.				
V-17159/2022-702				
Pořadí k 30.08.2022 10:24				
D Poznámky a další obdobné údaje - <b>Bez zápisu</b>				
Plomby a upozornění - <b>Bez zápisu</b>				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.				
POLVZ:173/1993      Z-3400173/1993-702				
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - <b>Bez zápisu</b>				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702. strana 1				

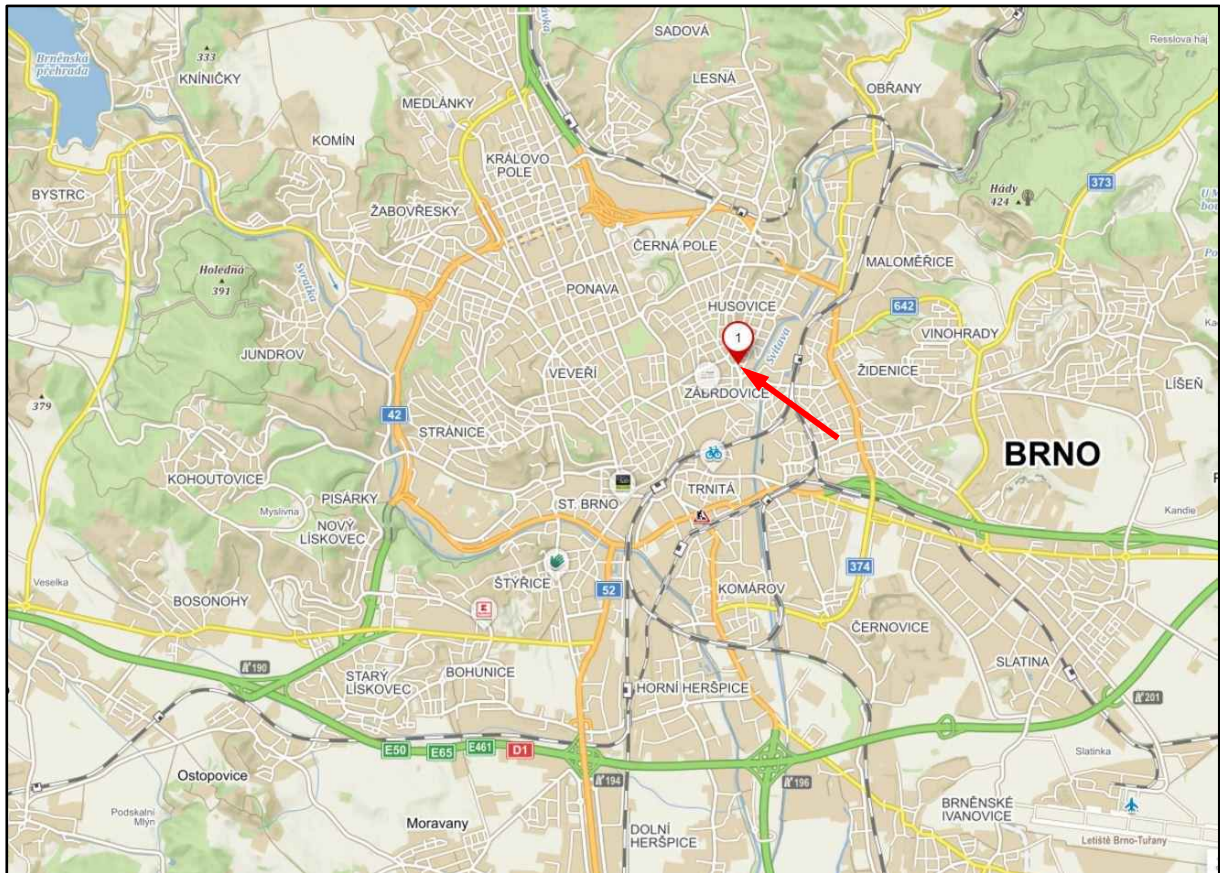


## Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



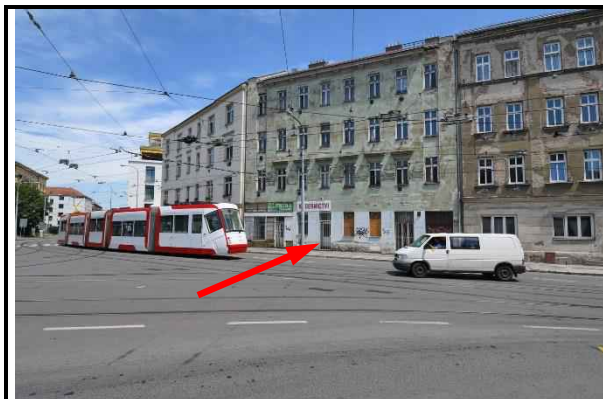


### Priloha č. 3 – Mapa oblasti

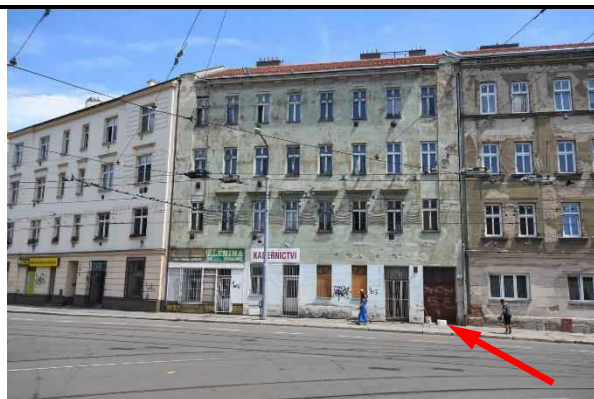




## Příloha č. 6 – Fotodokumentace



pohled z ulice



pohled z ulice



1.PP



1.NP – vstupní chodba



schodiště v 1.NP



společné WC na pavlačí



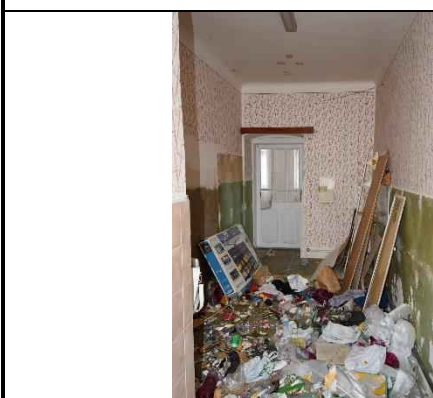
půdní prostor



půdní prostor



byty v domě





chodby v domě





## Příloha č. 7a – Vzorčky pro porovnání stavebních pozemků


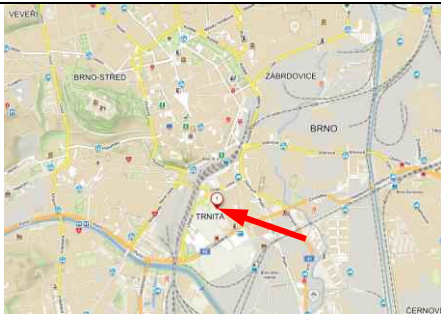
Vzorek č. 1:

<b>Lokalita</b>	Brno, k.ú. Trnitá, Křenová x Vlhká						
<b>Popis lokality</b>	U parkoviště na křižovatce ulic Křenová a Vlhká						
<b>Základní popis</b>	Rovinný						
<b>Druh pozemku KN</b>	Ostatní plocha	Územní plán		Hromadné odstavné a parkovací garáže			
<b>Stupeň dokument.</b>	bez	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	Kpl.						
<b>Omezení (rizika)</b>	Nejsou						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	9 800 000	Výměra (m <sup>2</sup> )	644	Datum prodeje	01/2020	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	15 217				
<b>Upravená cena HB index</b>	koef. 1,72	Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	26 173	cena k datu	06/2023		
<b>Poznámka</b>	Koupily Brněnské komunikace pro výstavbu garáží					Zdroj KC	V-954/2020-702
							

Vzorek č. 2:

<b>Lokalita</b>	Brno, ul. Josefská						
<b>Popis lokality</b>	Parc.č. 288/1, k.ú. Město Brno						
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek pod budovou jiného vlastníka (kupujícího)						
<b>Druh pozemku KN</b>	Zastavěná pl.	Územní plán		C - plocha smíšená obytná			
<b>Stupeň dokument.</b>	-	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	Kompletní						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	1 725 000	Výměra (m <sup>2</sup> )	90	Datum prodeje	01/2021	Prodávající	ČR
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	19 167				
<b>Upravená cena HB index</b>	koef. 1,49	Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	28 559	cena k datu	06/2023		
<b>Poznámka</b>	Bez informací o DPH					Zdroj KC	KS, V-259/2021-702
							

Vzorek č. 3:

<b>Lokalita</b>	<b>Brno, k.ú. Trnitá, ul. Trnitá</b>							
<b>Popis lokality</b>	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, u ul. Trnitá, pod katastrálním úřadem Brno-venkov a proti Vaňkovce. V okolí jsou již volné pozemky připravené k budoucí výstavbě.							
<b>Základní popis</b>	Jedná se o několik pozemků. Rovinaté, bez staveb, zarostlé trvalými porosty.							
<b>Druh pozemku KN</b>	ostatní plocha, zahrada	Územní plán		plochy jádrové - smíšené plochy centrálního charakteru				
<b>Stupeň dokument.</b>	není	Záplavová oblast		Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	možnost napojení na všechny IS							
<b>Omezení (rizika)</b>								
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>83 022 318</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>4 761</b>	Datum prodeje	<b>07/2019</b>	Prodávající	fyzická osoba	
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>17 438</b>					
<b>Upravená cena HB index</b>	koef. 1,80	Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>31 388</b>	cena k datu	<b>06/2023</b>			
<b>Poznámka</b>	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, V-14137/2019-702 Kupní cena: 3 250 000 EUR					Zdroj KC	KN	
								

Vzorek č. 4:

<b>Lokalita</b>	<b>Brno, k.ú. Zábrdovice, ul. Cejl</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, na ul. Cejl, 150 m od ul. Koliště. Jedná se o proluku v řadě bytových domů. Pozemek p.č. 710.						
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, přibližně obdélníkový tvar, oplocený. Na pozemku není žádná stavba – podle fotomapy již od r. 2015. (v KN i ve smlouvě kupní je uvedena stavba č.p. 482, objekt občanské vybavenosti)						
<b>Druh pozemku KN</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	Územní plán		UP: Plocha stavební návrhová – jádrová UP návrh: Plochy změn – smíšené obytné			
<b>Stupeň dokument.</b>	Není	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	možnost napojení na všechny IS						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>18 150 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>821</b>	Datum prodeje	<b>04/2021</b>	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>22 107</b>				
<b>Upravená cena HB index</b>	koef. 1,41	Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>31 171</b>	cena k datu	<b>06/2023</b>		
<b>Poznámka</b>	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, kupní smlouva. Cena v kupní smlouvě je včetně DPH 21%				Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení	V-8714/2021-702	





Vzorek č. 5:

<b>Lokalita</b>	<b>Brno-město, k.ú. Zábrdovice, ul. Koliště</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemek se nachází v městské části Brno-střed, u křižovatky ulic Koliště a Bratislavská. V okolí jsou původní bytové domy, nové polyfunkční domy a objekty občanské vybavenosti.						
<b>Základní popis</b>	Jedná se o 1 pozemek, oplocený, bez staveb.						
<b>Druh pozemku KN</b>	ostatní plocha – manipulační plocha	Územní plán		plochy jádrové - smíšené plochy centrálního charakteru			
<b>Stupeň dokument.</b>	není	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	možnost napojení na všechny IS						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>10 920 292</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>585</b>	Datum prodeje	<b>06/2019</b>	Prodávající	právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>18 667</b>				
<b>Upravená cena HB index</b>	koef. 1,84	Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>34 347</b>	cena k datu	<b>06/2023</b>		
<b>Poznámka</b>	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, kupní smlouva					Zdroj KC	KN V-12232/2019-702

# Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání bytů

## Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Byt, 56 m<sup>2</sup>, Spolková č.p. 298/10, Brno, okres Brno-město

Cena: **KS** 4 850 000 Kč / 86 607,14 Kč/m<sup>2</sup>



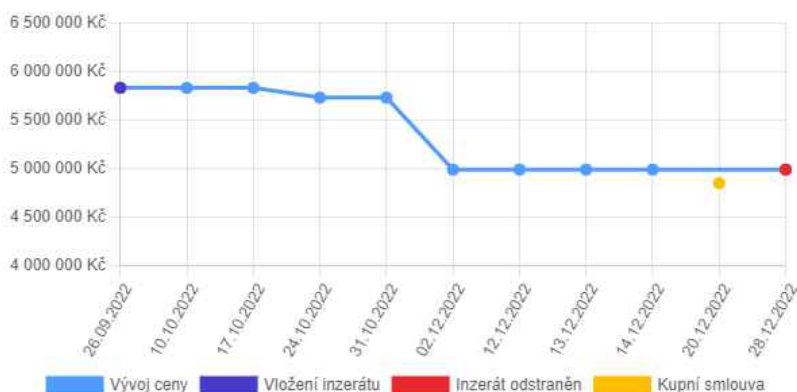
Lokalita	Spolková č.p. 298/10, Brno, okres Brno-město <input checked="" type="checkbox"/>
Cena dle KS	4 850 000 Kč <input type="checkbox"/>
Datum podpisu KS	20.12.2022 <input type="checkbox"/>
Číslo řízení	V-24214/2022-702 <input type="checkbox"/>
Vlastnictví	Osobní <input type="checkbox"/>
Poznámka k ceně	Včetně realitního a právního servisu <input type="checkbox"/>
Konstrukce	Cihlová <input type="checkbox"/>

Stav	Dobrý <input type="checkbox"/>
Podlaží bytu	3 <input type="checkbox"/>
Užitná plocha	56 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/>
Dispozice	2+kk <input type="checkbox"/>
Poloha nemovitosti	Centrum obce <input type="checkbox"/>
Počet nadzemních podlaží domu	4 <input type="checkbox"/>

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-24214/2022-702** z katastru nemovitostí.

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme ke koupi podkrovní byt o dispozici 2+kk na ul. Spolková, Brno-Zábřehovice. Byt má výměru 58,3 m<sup>2</sup>. Nachází se ve 4. patře. Dům je bez výtahu. K bytu náleží sdílená chodba se sousedním bytem. Ušetříte si tak místo na botník nebo věšák. Byt je velice tichý. Zeď v ložnici se sousedy je zesílená. V bytě není zaveden plyn. Topení je řešeno elektrickými přímotopy spolu s termostatem. O regulaci teploty se Vám postará i klimatizace umístěná v obývacím pokoji s kuchyňským koutem. Ten je vybaven sklokeramickou deskou, odsavačem par, vestavěnou myčkou a volně položenou elektrickou troubou. Pro uskladnění věcí Vám poslouží opravdu prostorná vestavěná skříň po celé šířce ložnice. Oceníte určitě nízké náklady na bydlení. Zálohy na fond oprav, vodu a úklid celého domu jsou 1 800 Kč měsíčně a na elektřinu přibližně 1 200 Kč měsíčně. Bytový dům je dobře udržovaný. V roce 2004 proběhla kompletní revitalizace a zvýšení bytového domu o jedno patro včetně nové střechy. Poslední rekonstrukcí byla v roce 2021 nová fasáda. K bytu náleží sklep o výměře 4,48 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu je tak 62,78m<sup>2</sup>. Nechybí zde ani kočárkárna. Předností je společný dvůr s posezením a grilem, kde můžete relaxovat po náročném pracovním dni. Mezi společné prostory patří i balkon ve 3. patře. Parkování: Jako rezident této oblasti parkovat můžete v modrých zónách za poplatek 400,-/rok. Veškerou občanskou vybavenost máte na dosah ruky. Na Moraváku jste chůzí za 15 minut. Zajištění hypotečního servisu s nejvýhodnější nabídkou na trhu dle individuálních potřeb klienta je samozřejmostí a zdarma. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

### Vývoj historie ceny



## Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Byt, 67 m<sup>2</sup>, Křížová č.p. 884/7, Brno, okres Brno-město

Cena: **KS** 4 750 000 Kč / 70 895,52 Kč/m<sup>2</sup>

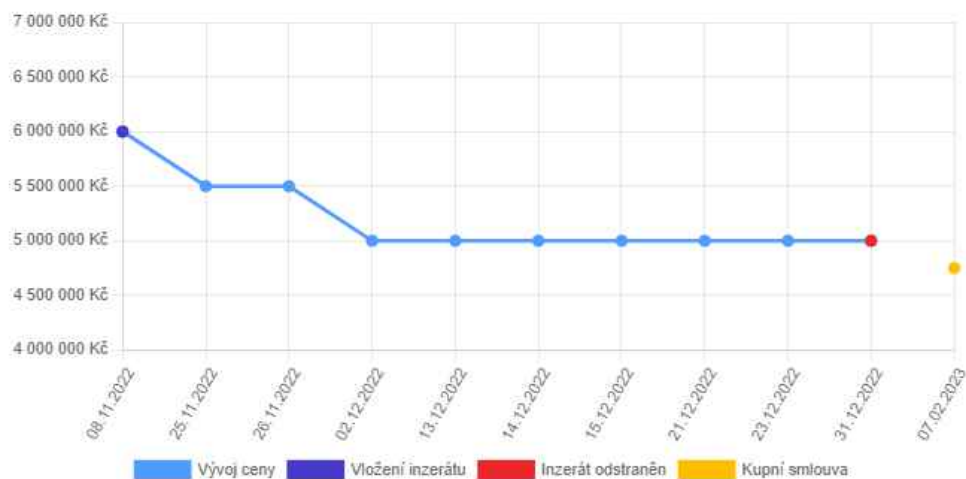


Lokalita	Křížová č.p. 884/7, Brno, okres Brno-město	✓	Podlaží bytu	5	✎
Cena dle KS	4 750 000 Kč	✎	Podlahová plocha	67 m <sup>2</sup>	✎
Datum podpisu KS	07.02.2023	✎	Užitná plocha	67 m <sup>2</sup>	✎
Číslo řízení	V-2290/2023-702	✎	Dispozice	3+1	✎
Vlastnictví	Osobní	✎	Poloha nemovitosti	Centrum obce	✎
Poznámka k ceně	Akční cena platná pouze do 15.12.2022	✎	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Konstrukce	Cihlová	✎	Počet nadzemních podlaží domu	7	✎
Stav	Před rekonstrukcí	✎	Plyn	Plynovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-2290/2023-702** z katastru nemovitostí.

Exkluzivně Vám dnes nabízíme byt o celkové dispozici 3+1 s šatnou, balkónem i sklepem v cihlovém domě na lukrativním místě. Součástí prodeje je i vlastnický podíl na části vnitrobloku, který slouží jak k parkování. Vjezd vozidel s oprávněním parkovat je přes závoru z ulice Křížlovická a tak bude Vaše vozidlo naprostém bezpečí. Obrovským benefitem jsou pak nízké náklady na bydlení činící 2494 Kč (k datu 1.9.2022) spotřeba elektřiny a plynu není započítána. Dům se nachází jen pár kroků od Mendlova náměstí a řeky Svatky kde právě vzniká rekreační náplavka. V případě zájmu o investiční byt k pronájmu, Vám nájemníky zajistí opět jen pár kroků vzdálené Vysoké učení technické a Masarykova pedagogická fakulta. Tento jedinečný byt v centru starého Brna má opravdu velký potenciál. Z tohoto důvodu jsem si dovoluji v úvodu použít vizualizace a až následně reálné fotografie současného stavu. Velice rád vás bytem provedu, abyste si dokázali představit možnosti tohoto bytu a jeho případný potenciál, kterým byt zcela jistě disponuje. Byt je ideální jak pro rodinu, která chce mít pod kontrolou rekonstrukci od A do Z a vytvořit v bytě vše podle svých náročných požadavků, nebo pro investora, který byt zařídí možnostem pronájmu vysokoškolským studentům. Tento byt doporučuji všem, kteří rádi využívají výhod města, ale potřebují i klidné prostředí pro odpočinek, který poskytuje klidný vnitroblok a cyklostezka u již zmiňované Svatky. V případě zájmu o prohlídku, či cenovou nabídku se neváhejte ozvat. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si zájemce dle vlastních kritérií.

### Vývoj historie ceny





## Vzorek č. 3: Cena bez provize: 4 567 000 Kč

☆ Prodej, Byt, 66 m<sup>2</sup>, Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město

Cena: **KS** 4 750 000 Kč / 71 969,70 Kč/m<sup>2</sup>



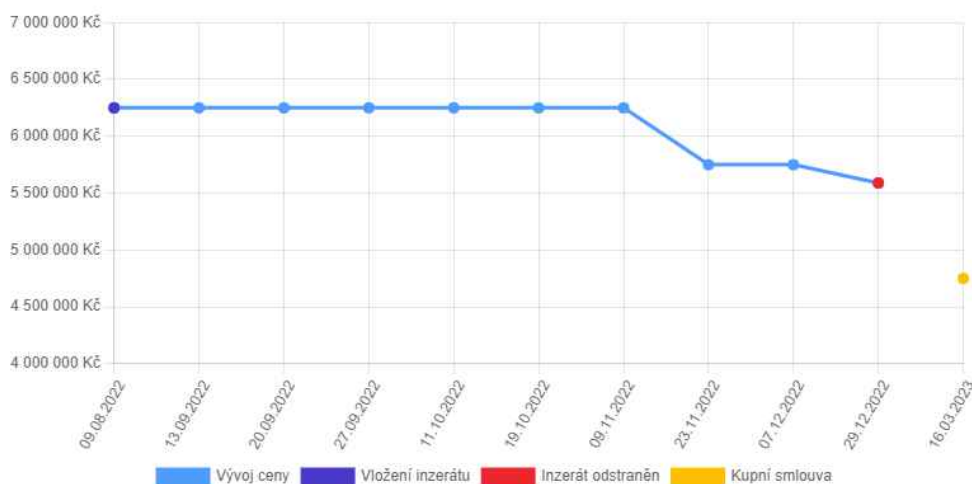
Lokalita	Charbulova č.p. 812/94, Brno, okres Brno-město	✓
Cena dle KS	4 750 000 Kč	✎
Datum podpisu KS	16.03.2023	✎
Číslo řízení	V-4766/2023-702	✎
Vlastnictví	Osobní	✎
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	✎
Konstrukce	Cihlová	✎
Stav	Před rekonstrukcí	✎
Elektrika	230V	✎
Podlaží bytu	1	✎

Vytápění	Ústřední vytápění	✎
Podlahová plocha	66 m <sup>2</sup>	✎
Užitná plocha	72 m <sup>2</sup>	✎
Dispozice	3+1	✎
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✎
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Počet nadzemních podlaží domu	1	✎
Plyn	Plynovod	✎
Voda	Vodovod	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-4766/2023-702** z katastru nemovitostí.

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

### Vývoj historie ceny



## Vzorek č. 4: Cena bez provize: 2 587 000 Kč

☆ Prodej, Byt, 34 m<sup>2</sup>, Cejl, Brno, okres Brno-město

Cena: 2 690 000 Kč / 79 117,65 Kč/m<sup>2</sup>



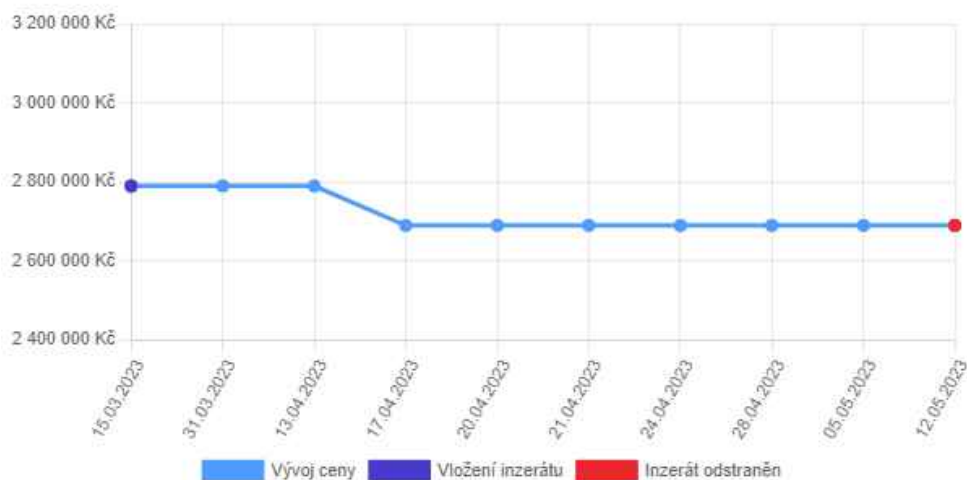
Lokalita	Cejl, Brno, okres Brno-město
Cena	2 690 000 Kč
Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	včetně provize RK, včetně DPH, včetně poplatků + právní servis 36 000 Kč
Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý
Elektrina	230V
Podlaží bytu	2

Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	34 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	34 m <sup>2</sup>
Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Hledáte nemovitost pro bydlení v blízkosti centra anebo na zajímavou investici za dobrou cenu s veškerou občanskou vybaveností? Pak zbystřete, jelikož je tohle ta pravá příležitost právě pro Vás. Do světa nemovitostí k prodeji míří tento útulný moderní byt na ulici Cejl o dispozici 1+1 v městské části Brno - Zábřovice. Byt se nachází ve 2. patře a je téměř kompletně zařízený. Najdeme zde kuchyňskou linku vybavenou sporákem s troubou, lednicí a mikrovlnkou. V útulné koupelně je umístěna i pračka. Nábytek je tu také - skříň a komoda na chodbě, jídelní stůl se židlemi. Ve srovnání s fotkami není součástí vybavení rozkládací gauč, skříň s posuvnými dveřmi, zrcadlo v pokoji a televize. Zastávku MHD (linky 2,4,11) je přímo před domem a na hlavní nádraží je to pouhých 5 minut. Výhodou bytu jsou také velmi nízké zálohy na služby a energie. 3 minuty chůze od domu se nachází i obchodní centrum Albert. Velkou výhodou je také možnost parkování v uzamykatelném vnitrobloku. Na bytě je aktuálně podnájemník, tudíž Vám nemovitost může s koupí začít okamžitě vydělávat. V případě zájmu pro vlastní bydlení je vždy vše na dobré domluvě. Aktuálně máme vyžádaný PENB, tudíž do doby dodání je zobrazena energetická třída G, to však nemusí znamenat, že do této třídy skutečně patří. Pro více informací ohledně nemovitosti mne kontaktujte na uvedené mailové adrese či telefonicky.

### Vývoj historie ceny



## Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Byt, 64 m<sup>2</sup>, Zábřovice, Brno, okres Brno-město

Cena: 4 990 000 Kč / 77 968,75 Kč/m<sup>2</sup>



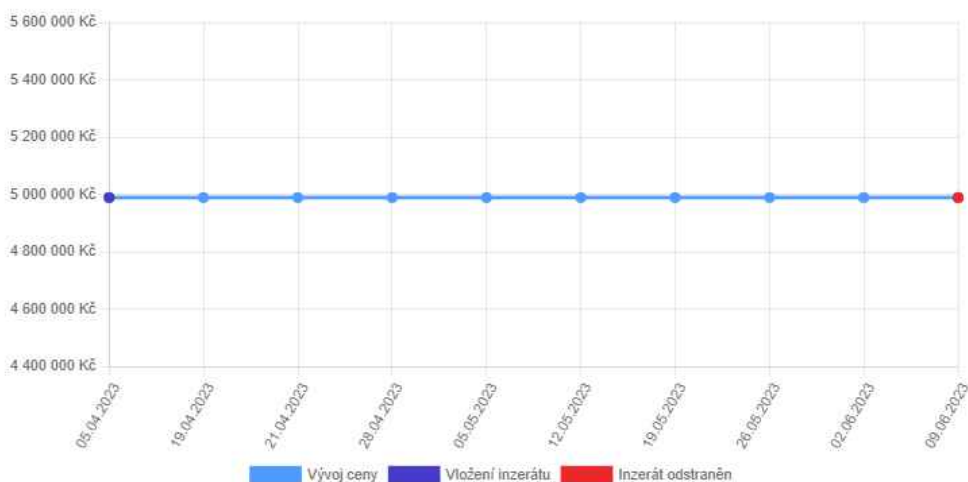
Lokalita	Zábřovice, Brno, okres Brno-město	<input type="checkbox"/>
Cena	4 990 000 Kč	<input type="checkbox"/>
Vlastnictví	Osobní	<input type="checkbox"/>
Konstrukce	Cihlová	<input type="checkbox"/>
Stav	Dobrý	<input type="checkbox"/>
Elektrina	230V	<input type="checkbox"/>
Podlaží bytu	5	<input type="checkbox"/>

Vytápění	Elektrokotel	<input type="checkbox"/>
Užitná plocha	64 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
Dispozice	2+kk	<input type="checkbox"/>
Poloha nemovitosti	Centrum obce	<input type="checkbox"/>
Kanalizace	Veřejná kanalizace	<input type="checkbox"/>
Voda	Vodovod	<input type="checkbox"/>

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Exkluzivně nabízíme prostorný a moderní podkrovní byt o dispozici 2+kk a přibližné výměře 64 m<sup>2</sup> v Zábřovicích, na ulici Cejl. Bytová jednotka vznikla při rekonstrukci domu v roce 2009. Byt nabízí příjemné moderní řešení s dostatkem prostoru pro společně trávený čas v obývacím pokoji s kuchyňskou linkou i jídelním stolem. Pro vaši inspiraci jsme připravili vizualizaci využití prostoru v jiném stylu. V ložnici je dostatek místa i pro pracovní stůl. Ke komfortu bydlení přispívá podlahové topení v kuchyňském koutu i koupelně, klimatizační jednotka, kterou lze využít také pro vytápění, topení je řešeno elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje elektrický kotel. Střešní okna jsou opatřena roletami pro stínění. Před vstupem do bytu je prostorná chodba společná pouze se sousedním bytem, kterou lze bez obav využít například pro odložení kočárku, botník apod. K bytu náleží také sklepní kóje. Vstup do bytového domu je na čip přes dvoje dveře. Dům je bezbariérový a v roce 2009 prošel rekonstrukcí, vč. zateplení. Parkovat lze v blízkosti domu na modré zóně, případně v budoucnu dokoupit parkovací stání ve vnitrobloku. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z tohoto důvodu je uvedena třída G. Pro inspiraci a lepší představivost o dispozici bytu přikládáme 2D a 3D půdorysy. Na Malinovského náměstí dojdete pěšky do 15 minut. Zastávka MHD je cca 200 metrů od domu, do hypermarketu Albert je to necelých 400 metrů. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře. Cena je uváděna za nemovitost a neobsahuje provizi RK. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.

### Vývoj historie ceny



## Vzorek č. 6: Cena bez provize: 5 673 000 Kč

☆ Prodej, Byt, 79 m<sup>2</sup>, Křenová, Brno, okres Brno-město

Cena: 5 900 000 Kč / 74 683,54 Kč/m<sup>2</sup>



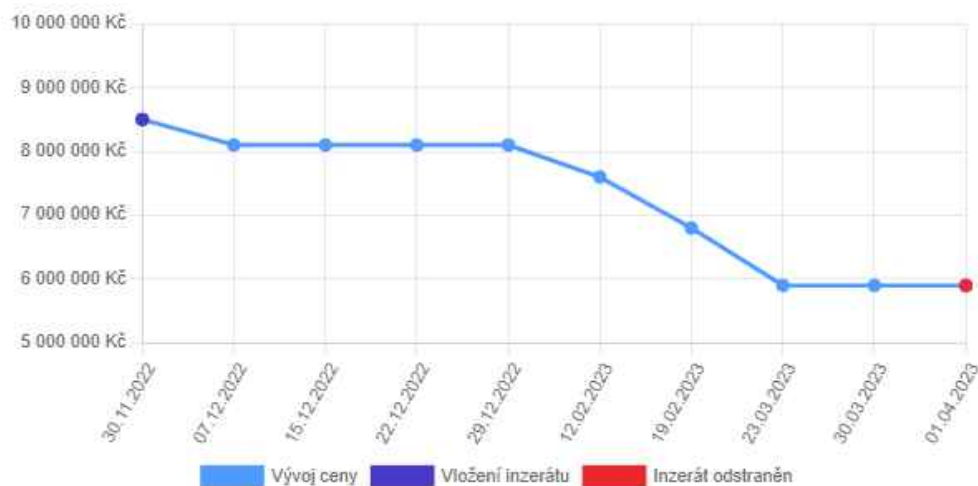
Lokalita	Křenová, Brno, okres Brno-město	
Cena	5 900 000 Kč	
Vlastnictví	Osobní	
Poznámka k ceně	včetně provize	
Konstrukce	Cihlová	

Stav	Dobry	
Podlaží bytu	4	
Užitná plocha	79 m <sup>2</sup>	
Dispozice	3+kk	

Na katastru nemovitostí jsme našli **2 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přifadit vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme byt v OV o dispozici 3+kk s podlahovou plochou 79m2 ve 4.NP na ulici KŘENOVÁ v těsné blízkosti centra města. Celý dům byl revitalizován před několika lety. Byt pak prošel částečnou rekonstrukcí. Ložnice i dětský pokoj jsou samostatně - neprůchozí. Z dětského pokoje je pak přístup na menší balkon orientovaný do klidové zóny vnitrobloku. Kuchyňská linka včetně spotřebičů. Koupelna i toaleta jsou odděleny. Ohřev vody a vytápění zajišťuje plynový kotel. V předsíni oddělená komora nabízející dostatek úložného prostoru.

### Vývoj historie ceny





## Vzorek č. 7:

☆ Prodej, Byt, 59 m<sup>2</sup>, Kuldova, Brno, okres Brno-město

Cena: 5 100 000 Kč / 86 440,68 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Kuldova, Brno, okres Brno-město
Cena	5 100 000 Kč
Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	+ provize RK, včetně právního servisu
Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci
Elektrina	230V
Podlaží bytu	1

Vytápění	Elektrokotel
Podlahová plocha	59 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	59 m <sup>2</sup>
Dispozice	3+kk
Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4
Voda	Vodovod

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme prodej velmi pěkného a světlého bytu 3+kk s praktickým rozmístěním pokojů v městské části Brno - Zábřovice. Bytová jednotka se nachází v prvním patře cihlového bytového domu s orientací do dvou světových stran (východ, jih.). Dispozice bytu: Obývací pokoj s kuchyňským koutem 21,59 m<sup>2</sup>, dětský pokoj 12,4 m<sup>2</sup>, ložnice 12,73 m<sup>2</sup>, koupelna s rohovou vanou 3,4 m<sup>2</sup>, samostatné WC 0,8 m<sup>2</sup>, chodba 6,29 m<sup>2</sup> se vstupy do pokojů. Obývací pokoj je průchozí do ložnice. K bytu patří sklep 4 m<sup>2</sup>. Byt je po velmi zdařilé a kompletní rekonstrukci. Kuchyňský kout je vybaven kuchyňskou linkou vč. vestavných spotřebičů. Vytápění možné klimatizační jednotkou. V celém bytě jsou plastová okna. Renovované parkety jsou dominantou bytu, nové dveře a zárubně. V koupelně, WC a na chodbě dlažba. V chodbě jsou zabudované skříňe s úložným prostorem. Bytový dům je po rekonstrukci, nově zateplený, což je značné znát na spotřebě energie. Pokud hledáte bydlení v blízkém dosahu centra města a cyklostezky okolo řeky Svitavy, je tento byt správná volba. Volný ihned. Možnost financování hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi poradíme. Těšíme se na Vás na prohlídce.

### Vývoj historie ceny

