Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo položky: 089785/2024

Znalec:	Ing. Radka Jindrová Brno 635 00, Chvalovka 1342/11 tel.: 605 220 633 e-mail: radka.jindra@seznam.cz
Obor, odvětví, specializace:	ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Zadavatel posudku:	Statutární město Brno, MČ Brno-Kohoutovice Bašného 36 , 623 00 Brno
Předmět:	- jednotka č. 510/112 – byt, v budově č. 510, 511 a 512 stojící na pozemku par. č. 1623, 1624 a 1625, jednotka zahrnuje spoluvlastnickým podíl ve výši 3403/312830 na společných částech; vedených v katastrálním území Kohoutovice, obec Brno, okres Brno-město.
Objednávka:	1124400120
Číslo vyhotovení a celkový počet vyhotovení:	1/1
Datum zpracování:	18. 11. 2024
Počet stran včetně příloh:	25

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 510/112, v budově č. 510, 511 a 512, ležící na pozemcích par. č. 1623, 1624 a 1625, zapsané na LV č. 1889 a spoluvlastnickým podílem ve výši 3403/312830 na společných částech, vedený v katastrálním území Kohoutovice, obec Brno, okres Brno-město.

Jedná se o ocenění pro zadavatele nikoli pro vlastnické vypořádání.

U oceňované nemovitosti nejsou dle katastru nemovitostí evidována omezení vlastnických práv.

Dle platného předpisu se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i cena zjištěná

1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Ocenění nemovitosti vychází ze stavu ke dni ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použitými zdroji dat ve vztahu k zadané odborné otázce byl zákon č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Dále informace z veřejných zdrojů, z listin, z dokladů a informací od zadavatele.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace od pana Šaška (zástupce objednatele).
- Podklady od zadavatele.
- LV č. 1889, k. ú. Kohoutovice.
- Informace z KN.
- Povodňové mapy.
- Oceňovací předpisy (zákon č. 151/1997 Sb. a vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při výběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovité věci". Pro určení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z katastru nemovitostí, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovité věci, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňované nemovité věci, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovité věci, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Bude zjištěna poloha nemovité věci, bude provedeno místní šetření oceňované nemovité věci, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnických práv, bude vypracován popis polohy a stavu nemovité věci.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována, uvedena veškerá zjištění z podkladů na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- Katastr nemovitostí.
- Databáze nemovitostí.
- Prohlídka oceňované nemovité věci.
- Výpis z KN dle LV č. 1889 ze dne 17. 11. 2024.
- Povodňová mapa.
- Fotodokumentace.

Identifikační údaje nemovité věci

Adresa předmětu ocenění:	Pavlovská 510/112 623 00 Brno - Kohoutovice
LV:	č. 1889
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Kohoutovice
Počet obyvatel:	400 566

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 1889 pro k. ú. Kohoutovice
Nejsou evidována omezení.

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné části obce. Jedná se o stavbu bytového panelového domu postaveného dle sdělení při místním šetření v 70 letech 20 století.

Popis a stav

Jednotka o dispozici 1+1 se nachází v 1. NP pětipatrového panelového bytového domu. K bytové jednotce náleží sklepní kóje.
Z předsíně vedou samostatné vstupy do jednotlivých místností tj. kuchyně, pokoje a koupelny včetně WC. U bytu je zasklená lodžie.
Byt je v původním stavu, cca před 25 lety proběhlo zateplení celého domu včetně výměny vnějších výplní (okna a balkonové dveře) a lodžií, dále cca před 25 lety proběhla centrální výměna rozvodů vody a kanalizace. V bytě proběhla v roce 2023 částečná rekonstrukce bytového jádra, koupelny s WC a elektroinstalace v rámci bytového jádra. V koupelně byly provedeny nové obklady, dlažba a nové vybavení zařizovacími předměty (vana umyvadlo, WC). V kuchyni pak nové obklady v místě chybějící kuchyňské linky.
Podlahy obytných místností jsou opatřeny stěrkou, na které byla původně nalepena podlahová krytina. Omítky v místnostech jsou původní. Okna a balkonové dveře jsou plastové, vnitřní dveře hladké prosklené a vstupní dveře do bytu polstrované, plné, hladké.
Vytápění je dálkové s topnými tělesy.
Byt je v původním stavu po částečné rekonstrukci.

4. POSUDEK

4.1 Postup

Obvyklá cena

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění tj. určení obvyklé ceny a ceny zjištěné.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80-1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), u dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1 m2 plochy. Cílem porovnání je využití a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Zjištěná cena

Oceňovací předpis

Postup bude proveden podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění s platností od 1. 1. 2024.

Oceňovací předpis

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění.

4.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Analýza trhu

V daném případě ocenění nemovité věci nabídka odpovídá poptávce.

V bezprostřední blízkosti oceňované nemovité věci nebyly v poslední době realizovány prodeje obdobných nemovitých věcí, ale byly nabízeny obdobné nemovité věci.

Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky nabízených nemovitých věcí. Porovnání a statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně nabízených cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je nabízená cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů.

Porovnávací metoda

Parametry oceňované nemovitosti:

Ocenění nemovitosti

Započitatelná podlahová plocha
předsíň 3,13 m^2, kuchyně 8,74 m2, pokoj 16,00 m^2, koupelna 1,98 m^2, WC 0,95 m^2, spíž 0,40 m2, lodžie 4,51 m2, sklepní kóje 2,21 m^2

Lodžie se do započitatelné plochy započítávají 50%.
Sklepní kóje se do započitatelné plochy započítávají 50%.

Započitatelná podlahová plocha: 3,13 + 8,74 + 16,00 + 1,98 + 0,95 + 0,40 + 4,51 x 0,50 + 2,21 x 0,50 = 34,56 m^2
Užitná podlahová plocha: 3,13 + 8,74 + 16,00 + 1,98 + 0,95 + 0,40 + 4,51 + 2,21 = 37,92 m^2

Započitatelná podlahová plocha celkem 34,56 m^2
Užitná podlahová plocha celkem 37,92 m^2

Parametry oceňované nemovitosti:

Byt 1+1, v 1. NP s výtahem, lodžie, sklepní kóje, po částečné rekonstrukci, započitatelná podlahová plocha 34,56 m^2, užitná podlahová plocha 37,92 m^2

Srovnávací nemovitosti:

V poslední době byly v podobných lokalitách nabízeny prodeje obdobných nemovitostí:

Brno-Líšeň, ul. Horníkova

Popis: Byt 1+1, užitná podlahová plocha 40,00 m^2, panelový dům, zvýšené přízemí, sklep, lodžie / balkon – ne, stav před rekonstrukcí

Cena : 4 100 000,- Kč – korekce na zdroj ceny (0,90) – 3 690 000,- Kč tj. 92 250,- Kč/m^2

Komentář: lokalita (1,02), dispozice (1,00), balkon/lodžie (1,02), sklep/sklepní kóje (1,00), výtah (1,00), podlažnost (1,00), vybavení a technický stav domu (0,95), vybavení a technický stav bytu (1,02)

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji za1 m^2 zastavěné plochy na (zaokrouhleno)..... **93 002,- Kč/m^2**

Brno-Bystrc, ul. Lýskova

Popis: Byt 1+1, užitná podlahová plocha 39,00 m^2, panelový dům, 8.NP/8.NP, lodžie / balkon – ne, stav před rekonstrukcí

Cena : 3 800 000,- Kč – korekce na zdroj ceny (0,90) – 3 420 000,- Kč tj. 87 692,- Kč/m^2

Komentář: lokalita (1,02), dispozice (1,00), balkon/lodžie (1,02), sklep/sklepní kóje (1,02), výtah (1,00), podlažnost (1,00), vybavení a technický stav domu (1,00), vybavení a technický stav bytu (1,02)

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji za1 m^2 zastavěné plochy na zaokrouhleno)..... **94 921,- Kč/m^2**

Brno-Řečkovice, ul. Žitná

Popis: Byt 1+1, užitná podlahová plocha 35,00 m^2, panelový dům, 2.NP/12. NP, stav před rekonstrukcí

Cena : 3 182 000,- Kč – korekce na zdroj ceny (0,90) – 2 863 800,- Kč tj. 81 823,- Kč/m^2

Komentář: lokalita (1,02), dispozice (1,00), balkon/lodžie (1,02), sklep/sklepní kóje (1,02), výtah (1,00), podlažnost (0,98), vybavení a technický stav domu (1,00), vybavení a technický stav bytu (1,02)

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji za1 m^2 zastavěné plochy na (zaokrouhleno)..... **86 796,- Kč/m^2**

Srovnávací hodnota bytu:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovuji srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti za 1 m^2 na

92 300,- Kč/m^2

Cena bytu:

37,92 m^2 x 92 300 Kč/m^2 = 3 500 016 Kč

Cena (po zaokrouhlení) činí:

3 500 000,00 Kč

4.3 Stanovení ceny zjištěné nemovitosti

4.3.1 Pozemky par. č. 1623, 1624 a 1625, §3 a §4

Ocenění pozemků

Pro pozemky není v obci vyhotovena cenová mapa.

Druh	parcelní číslo	výměra [m²]
zastavěná plocha a nádvoří	1623	283
zastavěná plocha a nádvoří	1624	277
zastavěná plocha a nádvoří	1625	277
celkem		837

Zakladní cena stavebního pozemku ZC = **10 562,00 Kč/m²**

Index trhu

P_i	***Název znaku***	***Číslo***	***Hodnota***
P_1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
P_2	Vlastnické vztahy: jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
P_3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci: bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
P_4	Vliv právních vztahů na prodejnost: bez vlivu	II	0,00
P_5	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	II	0,00
P_6	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav (zóna 1 – povodňové mapy)	IV	1,00
P_7	Význam obce: ostatní		1,00
P_8	Poloha obce: ostatní		1,00
P_9	Občanská vybavenost obce: ostatní		1,00

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,00:
pozemek)

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,030**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,00:
byt)

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,030**

Index omezujících vlivů

P	*Název znaku*	*Číslo*	*Hodnota*
P1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	II	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
P3	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	III	0,00
P4	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
P5	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	I	0,00
P6	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index polohy

P	*Název znaku*	*Číslo*	*Hodnota*
P1	Druh a účel užití stavby: druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	I	0,04
P3	Poloha pozemku v obci: navazující na střed obce	II	0,02
P4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
P6	Dopravní dostupnost: k pozemku: příjezd po zp. komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
P7	Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně MHD	III	0,01
P8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnost komerčního využití stavby na pozemku	II	0,00
P9	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	II	0,00
P10	Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji	III	0,01
P11	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{n} P_i) = \mathbf{1,080}$

CCU = ZC x I = 10 562 Kč/m^2 x 1,112 = **11 744,94 Kč/m^2**

I = $I_- \times I_O \times I_p$ = 1,030 x 1,000 x 1,080 = **1,112**

837 m^2 x 11 744,94 Kč/m^2 = **9 830 514,78 Kč**

Cena celkem **9 830 514,78 Kč**

Spoluvlastnické podíly:

Spoluvlastnický podíl ve výši 7489/103906 na jednotce č. 700/8
3403 312830 x 9 830 514,78 Kč = 84 723,85 Kč

Cena **106 937,45 Kč**

Cena zjištěná spoluvlastnických podílů na pozemku podle platného cenového předpisu činí (po zaokrouhlení):

106 937,00 Kč

4.3.2 Jednotka (byt) 510/112

Ocenění (§38)

Výměry pro ocenění

předsíň 3,13 m^2, kuchyně 8,74 m2, pokoj 16,00 m^2, koupelna 1,98 m^2, WC 0,95 m^2, spíž 0,40 m2, lodžie 4,51 m2, sklepní kóje 2,21 m^2

Do podlahové plochy bytu se započte podlahová plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem:
zasklená lodžie vynásobená koeficientem 0,70.
sklepních kójí vynásobená koeficientem 0,10.

Podlahová plocha: 3,13 + 8,74 + 16,00 + 1,98 + 0,95 + 0,40 + 4,51 x 0,70 + 2,21 x 0,10 = 34,58 m^2

Výpočet ceny bytu

Index konstrukce a vybavení

V	***Název znaku***	***Číslo***	***Hodnota***
.1	Typ stavby: budova panelová, zateplená	III	0,00
.2	Společné části domu: kolárna, sušárna	II	0,00
.3	Příslušenství domu: bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
.4	Umístění bytu v domě: 1. NP s výtahem	II	0,00
.5	Orientace obyt místností ke světovým stranám: ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
.6	Základní příslušenství bytu: příslušenství úplné standardní provedení	III	0,00
.7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: lodžie, sklepní kóje	III	0,00
.8	Vytápění bytu: dálkové ústřední	III	0,00
.9	Kriterium jinde neuvedené:		

[illegible] kuch. linka a finální podl. krytina obyt. místností	II	-0,05
[illegible]avebně-technický stav: nutné menší stavební úpravy	III	0,64

[illegible] kvalitativního pásma 0,85
[illegible] * 0,755 = 0,642 zaokrouhleno 0,64
[illegible] = 1- 0,005 * y = 1- 0,005 * 49 = 0,755
[illegible] objektu (odhadem z roku 1975)
[illegible] – 1975 = 49 roků

[illegible] konstrukce a vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) \times V_{10} =$ **0,608**

[illegible] - základní cena (dle typu z přílohy č. 27 vyhlášky)	86 324,00 Kč/m^2
[illegible] - ndex konstrukce a vybavení	0,608
[illegible] - podlahová plocha	34,58 m^3
[illegible] - ndex trhu	1,030
[illegible] - index polohy	1,080

[illegible] = ZC x I_V = 86 324,00 Kč/m^2 x 0,608 = 52 485,00 Kč/m^2

[illegible] = PP x ZCU x I_T x I_P = 34,58 m^2 x 52 485,00 Kč/m^2 x 1,030 x 1,080 = 2 018 929,58 Kč

[illegible]ena zjištěná bytu podle platného cenového předpisu činí (po zaokrouhlení):

2 018 930,00 Kč

4.3.3 Cena zjištěná

CB – cena bytu zjištěná	***2 018 930,00 Kč***
pCP - cena spoluvlastnických podílů na pozemku	***106 937,00 Kč***

[illegible] = CB + pCP = 2 018 930,00 Kč + 106 937,00 Kč = **2 125 867,00 Kč**

[illegible]ena zjištěná (po zaokrouhlení) činí:

2 125 867,00 Kč

Analýza a vyhodnocení oceňované nemovitosti:

Výhody oceňované nemovitosti:

- [illegible]ta,
- [illegible]zice.

Nevýhody oceňované nemovitosti:

- [illegible]ná rekonstrukce,
- [illegible]aží.

Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 2 125 867,00 Kč, porovnávací hodnota činí 3 500 000,00 Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než obvyklá cena. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány údaje realizovaných cen i cen inzerovaných, výsledkem porovnání je cena:

3 500 000,- Kč

5.ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků

Byla výpočtem zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z nabízených cen obdobných nemovitostí, z Katastru nemovitostí a ze znalosti trhu. Z nabízených prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy těchto indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

Cena zjištěná nemovité věci, která se používaná pro účely daní a poplatků činí je stanovena podle v současné době platných cenových předpisů, který jsou:
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru, nebyly zjištěny.

5. ZÁVĚR

5.2. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: **určit obvyklou cenu nemovité věci.**

5.3. Odpověď

Obvyklá cena:

3 500 000,00 Kč

6.4. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez připomínek, bez skutečností snižujících přesnost

7. PŘÍLOHY

[illegible]	Název	Počet listů
1	Výpis z katastru nemovitostí	3
2	Povodňová mapa	1
3	Srovnávací nemovitosti	3
4	Fotodokumentace	3

PŘÍLOHA č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.11.2024 15:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

[illegible]0642 Brno-město — Obec: 582786 Brno

[illegible]10313 Kohoutovice — List vlastnictví: 1889

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[illegible]ný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
[illegible] právo		
[illegible]tatutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-[illegible]ěsto 60200 Brno	44992785	

	Způsob využití	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
[illegible]	byt		byt.z.	3403/312830
[illegible]				
	Budova	Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879		
		na parcele 1623, LV 1879		
		1624, LV 1879		
		1625, LV 1879		
	Parcela	1623 zastavěná plocha a nádvoří		283m2
		1624 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
		1625 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
[illegible]	byt		byt.z.	3403/312830
[illegible]				
	Budova	Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879		
		na parcele 1623, LV 1879		
		1624, LV 1879		
		1625, LV 1879		
	Parcela	1623 zastavěná plocha a nádvoří		283m2
		1624 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
		1625 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
[illegible]	byt		byt.z.	7585/312830
[illegible]				
	Budova	Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879		
		na parcele 1623, LV 1879		
		1624, LV 1879		
		1625, LV 1879		
	Parcela	1623 zastavěná plocha a nádvoří		283m2
		1624 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
		1625 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
[illegible]	byt		byt.z.	7585/312830
[illegible]				
	Budova	Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879		
		na parcele 1623, LV 1879		
		1624, LV 1879		
		1625, LV 1879		
	Parcela	1623 zastavěná plocha a nádvoří		283m2
		1624 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
		1625 zastavěná plocha a nádvoří		277m2
[illegible]	byt		byt.z.	5958/312830

[illegible] jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

[illegible]tastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.11.2024 15:35:02*

[illegible]642 Brno-město Obec: 582786 Brno

[illegible]313 Kohoutovice List vlastnictví: 1889

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[illegible]

[illegible]

Budova Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879

na parcele 1623, LV 1879
1624, LV 1879
1625, LV 1879

Parcela 1623 zastavěná plocha a nádvoří 283m2
1624 zastavěná plocha a nádvoří 277m2
1625 zastavěná plocha a nádvoří 277m2

[illegible] byt byt.z. 7585/312830

[illegible]

Budova Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879

na parcele 1623, LV 1879
1624, LV 1879
1625, LV 1879

Parcela 1623 zastavěná plocha a nádvoří 283m2
1624 zastavěná plocha a nádvoří 277m2
1625 zastavěná plocha a nádvoří 277m2

[illegible] byt byt.z. 3403/312830

[illegible]

Budova Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879

na parcele 1623, LV 1879
1624, LV 1879
1625, LV 1879

Parcela 1623 zastavěná plocha a nádvoří 283m2
1624 zastavěná plocha a nádvoří 277m2
1625 zastavěná plocha a nádvoří 277m2

[illegible] byt byt.z. 3403/312830

[illegible]

Budova Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879

na parcele 1623, LV 1879
1624, LV 1879
1625, LV 1879

Parcela 1623 zastavěná plocha a nádvoří 283m2
1624 zastavěná plocha a nádvoří 277m2
1625 zastavěná plocha a nádvoří 277m2

[illegible] byt byt.z. 3403/312830

[illegible]

Budova Kohoutovice, č.p. 510, 511, 512, byt.dům, LV 1879

na parcele 1623, LV 1879
1624, LV 1879
1625, LV 1879

Parcela 1623 zastavěná plocha a nádvoří 283m2
1624 zastavěná plocha a nádvoří 277m2
1625 zastavěná plocha a nádvoří 277m2

[illegible] sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

[illegible] *jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.11.2024 15:35:02*

[illegible] Brno-město Obec: **582786 Brno**

[illegible] Kohoutovice List vlastnictví: **1889**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[illegible] zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

[illegible] další obdobné údaje - **Bez zápisu**

[illegible] - **Bez zápisu**

[illegible] tituly a jiné podklady zápisu

[illegible] práva ze zákona zákon č. 172/1991 172/91 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých [illegible] majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.

POLVZ:53/1993 Z-1200053/1993-702

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, *RČ/IČO:* 44992785
[illegible] Brno

[illegible] práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z [illegible] ČR
[illegible] vlastnictví obcí - §3.

POLVZ:12/1996 Z-1200012/1996-702

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, *RČ/IČO:* 44992785
[illegible] Brno

[illegible] a o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.06.2002.

Z-24528/2002-702

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, *RČ/IČO:* 44992785
[illegible] Brno

[illegible] stanovených půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: **Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

[illegible] jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: [illegible] úřad ***pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.***

Vyhotoveno: 17.11.2024 15:35:59

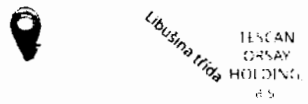
[illegible] zeměměřický a katastrální - SCD
[illegible] dálkovým přístupem

[illegible]: *Řízení PÚ: .....*

[illegible] katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. [illegible] získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení [illegible] osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

PŘÍLOHA Č 2

	2023006622
	03.08.2023 20:39:23
	Byt č. 112
	Pavlovská č.p. 510/7, 623 00, Kohoutovice, Brno



Leaflet | © OpenStreetMap

[redacted]

[redacted] se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[redacted]

[redacted]	49.188968293454, 16.531071499885
[redacted]	1160826.25, 603809.75
[redacted]	19384432
[redacted]	Zaměřeno s přesností na definiční bod

[redacted] katastrální mapě

[redacted] se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[redacted] nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[redacted] nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[redacted] nebezpečím výskytu povodně / záplavy

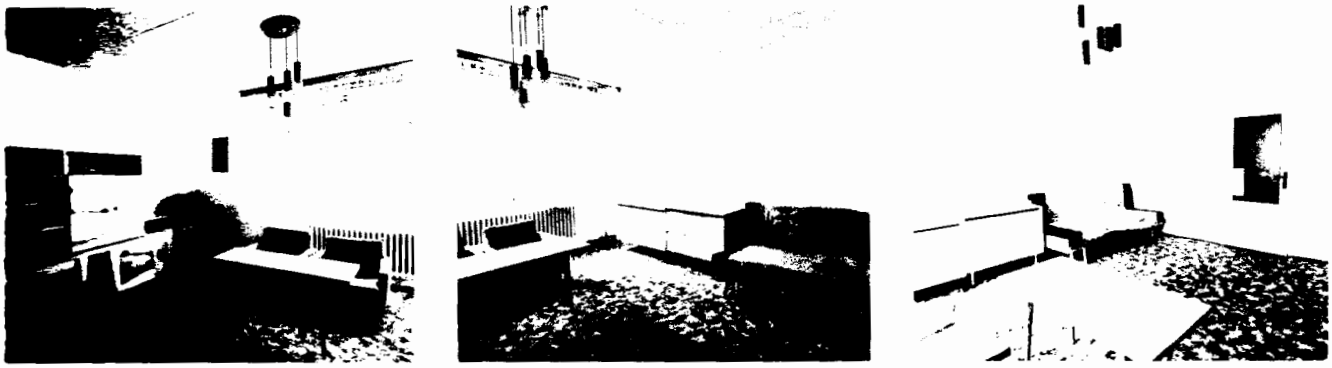
[redacted] společnost NEMO Report s.r.o. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu se řídí platnými Všeobecnými obchodními [redacted] nemoreport.cz/vop Tento dokument nebo jeho části je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další [redacted] informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele, je zakázáno.
[redacted] Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva [redacted] autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

PŘÍLOHA č. 3

Data nemovitosti

Prodej, Byt, 40 m², Horníkova, Brno, okres Brno-město

Cena: 4 100 000 Kč / 102 500,00 Kč/m²



Lokalita	Horníkova, Brno, okres Brno-město	Stav	Před rekonstrukcí
Cena	4 100 000 Kč	Podlaží bytu	1
Typ bytu	Osobní	Garáž	Ne
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právního servisu.	Užitná plocha	40 m²
Konstrukce	Panelová	Dispozice	1+1

Nenašli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však přiřadit vlastní číslo řízení.

Nabízíme byt na ulici Horníkova v Brně Líšni. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu. Po vstupu do bytu jsou z předsíně [illegible] do pokoje, kuchyně, WC a koupelny. Obývací pokoj má 21,7 m2, kuchyně potom 10,7 m2. V bytě jsou původní dřevěná okna a [illegible] Byt je určen k rekonstrukci. V současné době již vyklizen. K bytu náleží sklep o velikosti 2,3 m2. V blízkém dosahu škola a školka, [illegible] restaurace i obchody. Umístění bytu v těsné blízkosti přírody, kousek od Velké Klajdovky a lomu Hády.

Historie ceny

[redacted]

Data nemovitosti

Detail nemovitosti

contributors

Prodej, Byt, 39 m² Lýskova, Brno - Bystrc

Cena: 3 800 000 Kč / 97 435,90 Kč/m²

Lokalita	Lýskova, Brno, okres Brno-město	Stav	Před rekonstrukcí
Cena	3 800 000 Kč	Podlahová plocha	39 m²
Vlastnictví	Osobní	Dispozice	1+1

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

Prodám byt o dispozici 1+1 v Brně – Bystrci. Byt se nachází v osmém (nejvyšším) patře panelového domu. Byt má podlahovou plochu 39 m2 (bez sklepní kóje). Do poslední chvíle byl obývaný, nicméně vzhledem k původnímu stavu (s výjimkou nových plastových oken) je prodáván ve stavu k rekonstrukci, na kterou je připraven a vyklizen. K bytu náleží sklep. Byt nemá vlastní balkon, nicméně k užívání je k dispozici balkon v mezipatře. V domě je k dispozici kolárna. Samotný dům je zateplený, udržovaný, nachází se v něm výtah. Dispozice bytu na nákresu v galerii. Mezi hlavní přednosti bytu patří jeho celková plocha, kdy obývací pokoj má 20 m2. Klidné umístění v nejvyšším patře, díky kterému vám nikdo nedupe nad hlavou. Krásný výhled. Příprava bytu k rekonstrukci, kdy si kupující může byt upravit k obrazu svému. Dále umístění, kdy se dům nachází v klidné části na konci slepé ulice Lýskova, v blízkosti přírody brněnské přehrady, lesů a stezek a obecně míst k relaxaci. Zároveň je zde dobrá dostupnost do centra šalinou č. 1 (zastávka ani ne 5 minut od domu). V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost – obchody, školy, restaurace zdravotnická zařízení (doktoři sídlí hned přes cestu před domem) aj. Parkování před domem či v blízkém okolí bez parkovacích zón. K prodeji je zajištěn právní servis včetně advokátní úschovy. Prodej bez využití služeb jakékoliv realitní kanceláře či realitního makléře. Vzhledem k tomu, že nemám k dispozici průkaz energetické náročnosti budovy, uvádím třídu G, nicméně jedná se o standardní zateplený panelový dům s minimálními náklady na bydlení. V případě zájmu mě prosím kontaktujte prostřednictvím kontaktního formuláře, aby bylo omezeno otravování realitními makléři, kteří neumí číst. Pro pořádek zdůrazňuji: RK A MAKLÉŘI PROSÍM NEKONTAKTOVAT.

Vývoj historie ceny

Poloha nemovitosti

ail nemovitosti

Prodej, Byt, 34 m², Žitná, Brno, okres Brno-město

Cena: 3 182 000 Kč / 93 588,24 Kč/m²

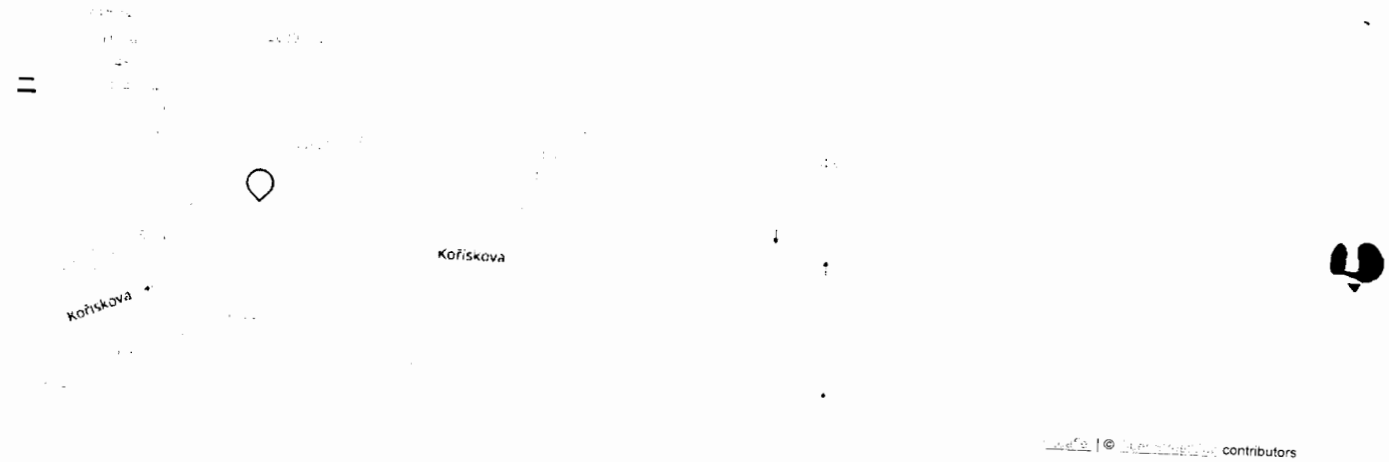
Lokalita	Žitná, Brno, okres Brno-město		Podlaží bytu	2	
Cena	3 182 000 Kč		Podlahová plocha	34 m²	
Vlastnictví	Osobní		Užitná plocha	35 m²	
Poznámka k ceně	včetně provize		Dispozice	1+1	
Konstrukce	Panelová		Počet nadzemních podlaží domu	12	
Stav	Špatný				

Na katastru nemovitostí jsme nalezli 1 vhodného kandidáta k napárování, nebo ji můžete přiřadit vlastní číslo řízení, či ji označit za neprodanou.

Představujeme Vám exkluzivní nabídku na prodej bytu 1+1 s celkovou užitnou plochou 35 m2. Tato nemovitost je situována v atraktivní a vyhledávané lokalitě, kam se stěhují lidé, kteří chtějí žít ve velkoměstě a zároveň se těšit z klidného prostředí s plnohodnotnými službami v dosahu. Tento byt nabízí nejen ideální prostor pro život jednotlivce nebo páru, ale také skvělou investiční příležitost. Byt je v osobním vlastnictví, což zajišťuje snadný a rychlý převod vlastnictví a umožňuje financování prostřednictvím hypotéky. Byt je v původním stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci, která umožňuje případným zájemcům vytvořit si interiér přesně podle svých představ a potřeb. Cena bytu je nastavena tak, aby odpovídala jeho kvalitě a atraktivitě lokality. Je to skvělá příležitost pro ty, kteří hledají bydlení v oblíbené lokalitě za rozumnou cenu. Byt 1+1 je svou polohou ideálním místem pro život. Nachází se v blízkosti veškeré občanské vybavenosti - školy, školky, obchody, lékaři, sportovní zařízení a kulturní památky. Veškerá infrastruktura je v dosahu několika minut chůze nebo jízdy městskou hromadnou dopravou. Pokud hledáte byt, který Vám nabídne komfortní bydlení v atraktivní lokalitě s dobrým dopravním spojením a veškerou občanskou vybaveností v dosahu, je tato nemovitost právě pro Vás. Těšíme se na Vaši návštěvu a prohlídku tohoto jedinečného bytu.

Vývoj historie ceny

Poloha nemovitosti



contributors

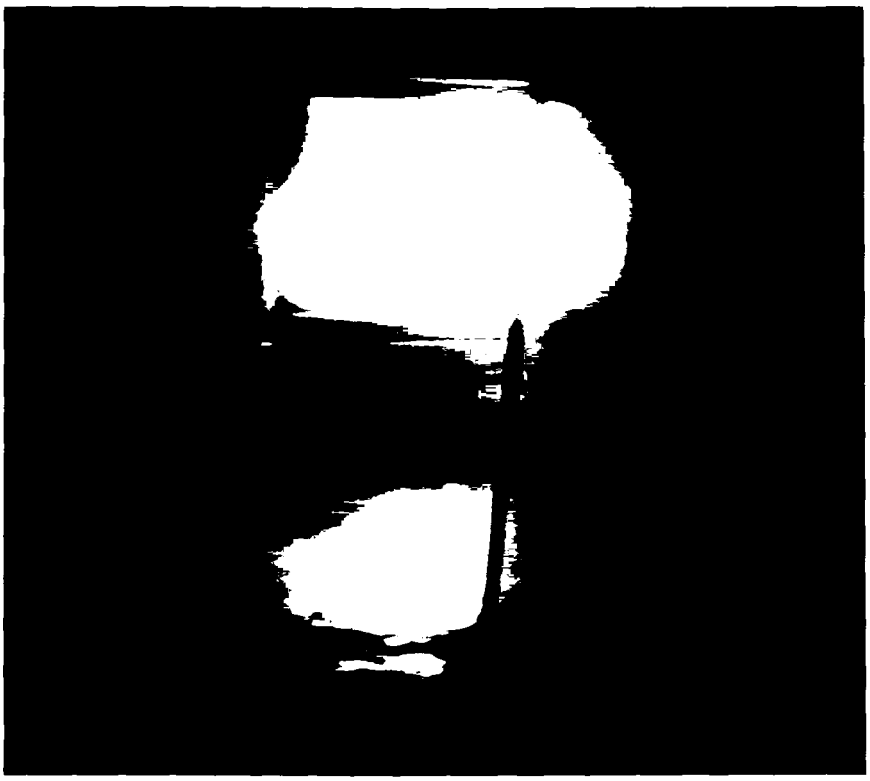
Komentáře k nemovitosti

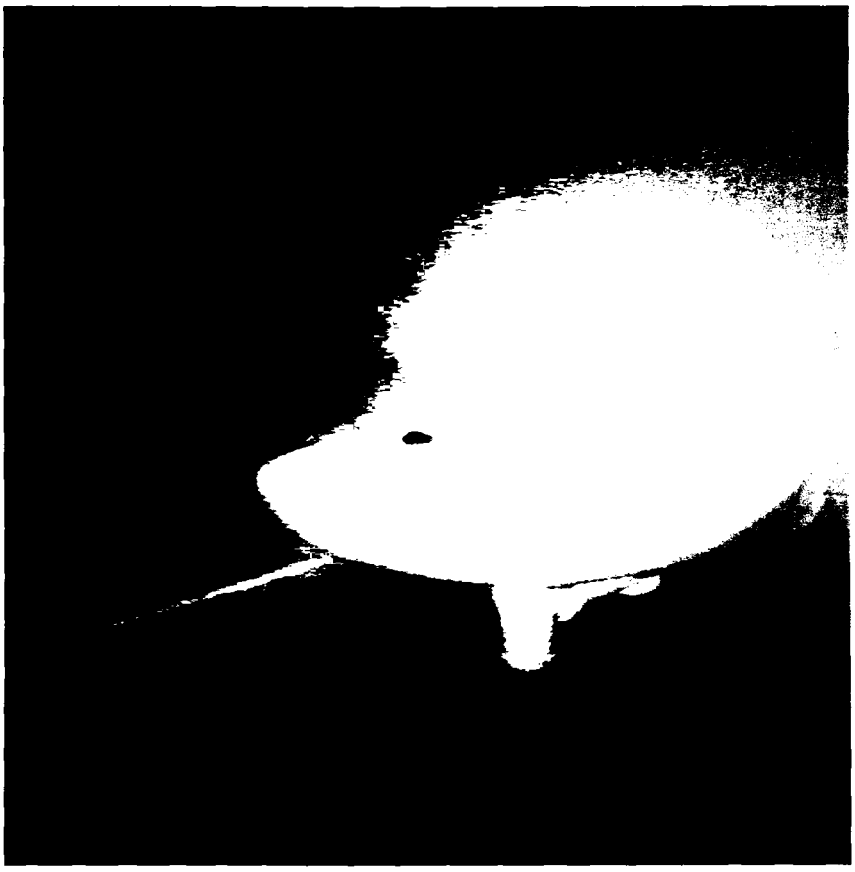
Text poznámky

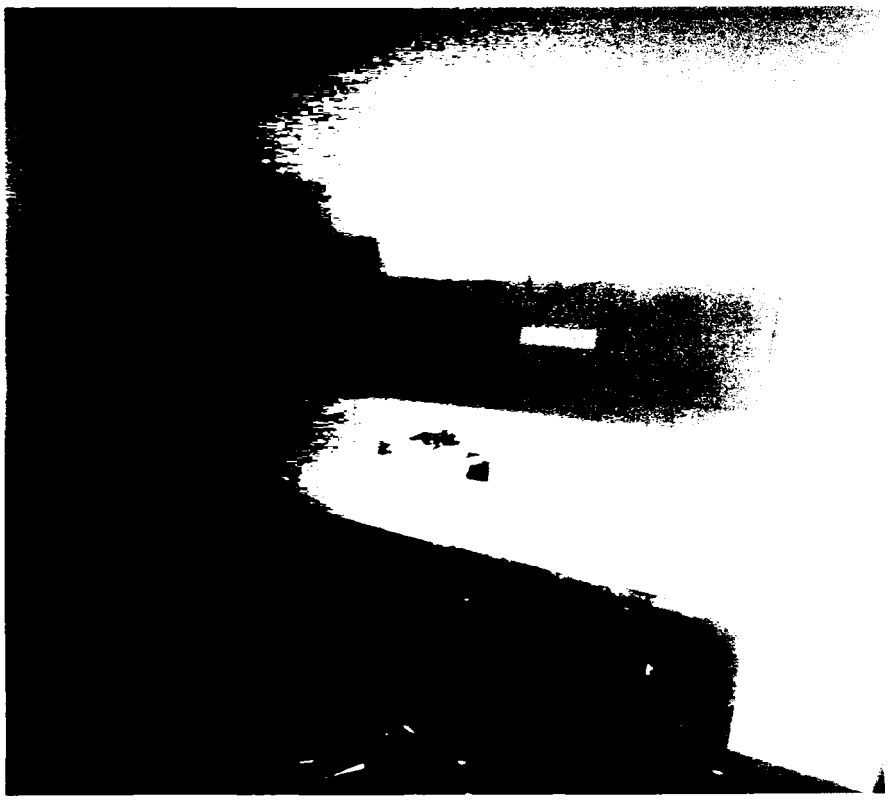
Naše projekty jsou spolufinancovány Evropskou unií, více se dozvíte zde

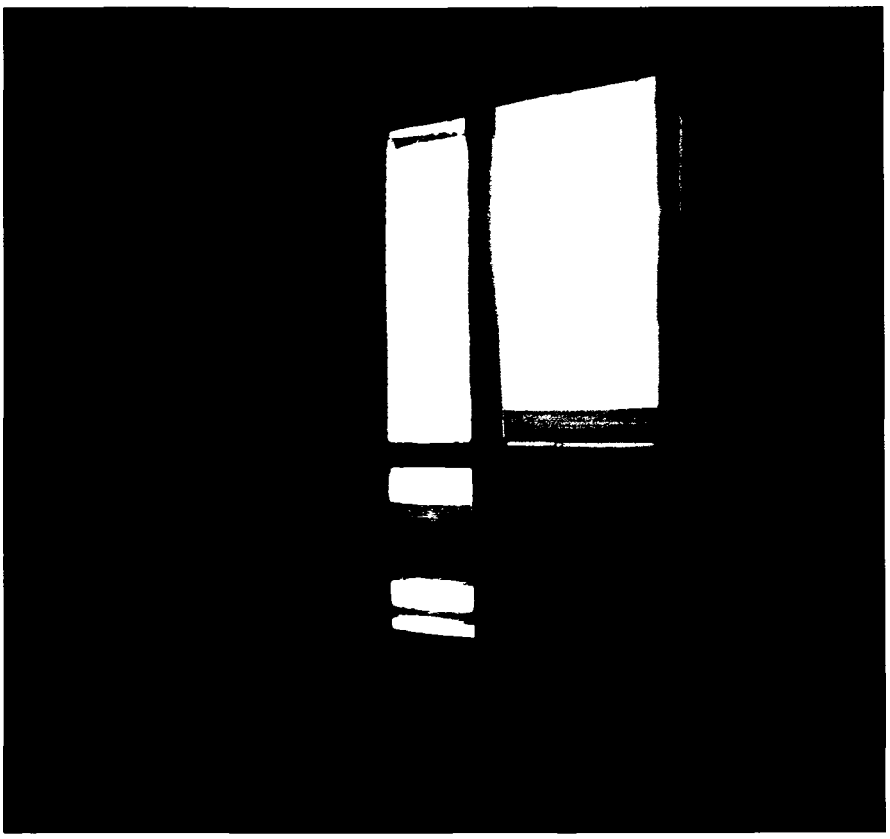
EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj,
OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost

Příloha č. 4









V Brně dne 18.11.2024

Zpracoval: Ing. Radka Jindrová

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 089785/2024.

Jméno a adresa znalce

Ing. Radka Jindrová
Chvalovka 1342/11, Brno
tel: 605 220 633
email: radka.jindra@seznam.cz