

**Znalecký posudek podal znalec** : **Ing. Roman S T A N Ě K**  
IČO: 40978729  
bytem: Bešůvka 758/4  
641 00 – Brno-Žebětín

**Zadavatel znaleckého posudku** : **HOME-FIN s.r.o.**  
se sídlem: **Kroftova 828/1**  
**616 00 – Brno-Žabovřesky**

**objednávka č.** : **23/2021**

**Účel znaleckého posudku:** : **Stanovení ceny obvyklé pro potřebu vlastníka  
pro jednání o prodeji předmětu ocenění**

## **Z n a l e c k ý   p o s u d e k**

### **č. 2630 – 23 / 2021**

**o ceně obvyklé „bytu“ č.2519/7 v budově č.p.2519 na pozemku parc.č.1851, při ul. Pešinoва č.or.4, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 631/4881 na společných částech budovy č.p.2519 a na pozemcích parc.č.1851 a parc.č.1855/6, vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.**

**Znalecký posudek podán v oboru** : **ekonomika**  
(dle zák.č.254/2019 Sb., §4, odst. (1) a příl. k zákonu č.254/2019 Sb.)

**Odvětví** : **ekonomická odvětví různá**  
(dle §48 zák.č.254/2019 Sb.; znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 13.5.1983, čj. Spr.2393/83)

**Specializace** : **nemovitosti**  
(dle §48 zák.č.254/2019 Sb.; znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 13.5.1983, čj. Spr.2393/83)

**Počet vyhotovení** : **3**  
**vyhotovení č.** : **1**

**Počet stran znaleckého posudku** : **18**  
**z toho počet stran příloh** : **4**

**Datum vyhotovení znaleckého posudku** : **29. června 2021**

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ve smyslu objednávky ocenění předmětné nemovité věci, kterou je „byť“ č.2519/7 (LV č.11831) v budově č.p.2519 (LV č.11830) na pozemku parc.č.1851 (LV č.11830), při ul. Pešinoва č.or.4, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 631/4881 na společných částech budovy č.p.2519 a na pozemcích parc.č.1851 a parc.č.1855/6 (LV č.11830), vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno cenou obvyklou, stanovenou k termínu ocenění, tj. ke dni 29.6.2021.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé předmětu ocenění pro potřebu vlastníka pro jednání o prodeji.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena v roce 2018, s ověřením stávajícího stavu dne 15.2.2021 za přítomnosti zástupce společnosti HOME-FIN s.r.o..

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dále uvedené podklady byly poskytnuty zadavatelem znaleckého posudku, tj. společností HOME-FIN s.r.o.. Vlastnické vztahy k předmětu ocenění byly ověřeny znalcem dálkovým přístupem na serveru ČÚZK.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Kopie prohlášení vlastníka budovy
- Informace o jednotce, vyhotovená dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Informace o pozemcích, vyhotovené dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Informace o stavbě, vyhotovená dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Královo Pole v Brně, vyhotovená dálkovým přístupem ze serveru ČÚZK
- Záznam z prohlídky a zaměření předmětné nemovitosti, provedená v letech 2014 a 2018, s ověřením stávajícího stavu dne 15.2.2021
- Zákon č.151/97 Sb. „o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Zákon o oceňování majetku)“, ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb., č.228/14 Sb., č.225/17 Sb. a zákona č.237/20 Sb.
- Vyhláška MF ČR č.441/13 Sb., „k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)“, ve znění vyhlášek č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb., č.443/16 Sb., č.457/17 Sb., č.188/19 Sb. a vyhlášky č.488/20 Sb.
- Zákon č.254/19 Sb. „o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech“
- Zákon č.183/06 Sb. „o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)“, v platném znění ke dni ocenění
- Vyhláška č.501/06 Sb. „o obecných požadavcích na využití území“, v platném znění ke dni ocenění
- Zákon č.256/13 Sb. „o katastru nemovitostí (katastrální zákon)“
- Publikace: Prof. Bradáč a kol. „Teorie Oceňování - VIII. přepracované a doplněné vydání“, 03/09
- Oceňovací program „NEMExpress AC ve verzi 3.11.7“, PLUTO-OLT spol. s r.o.

- Vlastní databáze trhu s nemovitostmi a databáze AZO, z.o.
- Internet.

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování (vycházející z „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydané MF ČR a zákona č. 151/1997 Sb.):

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena zjištěná:                                                                                                                                                                                                                    | někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška). Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení §2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením §1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Cena sjednaná:                                                                                                                                                                                                                    | peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjedná se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen „určené podmínky“). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tržní hodnota:<br>(dle §2, odst.(3) a (4) zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v úplném znění                                                                          | „(3) 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.<br>(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísní. 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.“                                                                                                                                                    |
| Tržní cena:                                                                                                                                                                                                                       | skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Obvyklá cena (dle §2, odst.2 zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v úplném znění a ustanovení §2 odst.6 zákona č.526/90 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže): | „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“. Jedná se o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen). |

Pro odhad ceny obvyklé, případně tržní hodnoty nemovitých věcí je použita porovnávací (komparativní) metoda. Porovnávány jsou sjednané ceny při prodeji podobných nemovitostí evidované v katastru nemovitostí a v databázi Asociace znalců a odhadců, z.o. (AZO).

Na základě těchto údajů je proveden odhad ceny jednotky, vč. spoluvlastnického podílu na budově a pozemku, se zohledněním všech známých a relevantních skutečností. V rámci komparace jsou porovnávány relevantní charakteristiky porovnávaných entit. Na základě analýzy porovnávacích hodnot je určena **cena obvyklá**.

V souladu s ustanovením odst.1) §1c vyhlášky č.441/13 Sb. v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určí i **cena zjištěná**. Postup při stanovení ceny zjištěné je patrný dále v tomto znaleckém posudku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: byť č.2519/7, vč. podílu na budově a pozemku  
Adresa předmětu ocenění: Pešínova 2519/4  
616 00 Brno - Královo Pole  
LV: 11831  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Královo Pole  
Počet obyvatel: 381 346  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 956,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem jednotky č.2519/7 (LV č.11831), vč. podílu na společných částech bytového domu č.p.2519 (LV č.11830) a pozemcích parc.č.1851 a parc.č.1855/6 (LV č.11830), v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, je:

- **Statutární město Brno**  
IČ: 449 92 785  
se sídlem: **Dominikánské nám. 196/1**  
**601 67 - Brno**

#### Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v k.ú. Královo Pole v Brně, které byly zapsány v katastru nemovitostí podle předloženého prohlášení vlastníka. Jde o tyto nemovitosti:

##### a) stavby, jednotky:

Stavba s předmětným bytem je zapsaná v katastru nemovitostí jak „bytový dům“ č.p.2519 na LV č.11830 pro k.ú. Královo Pole v Brně.

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku je jednotka zapsaná jako „jednotka č.2519/7 - byť“. Budova č.p.2519 s předmětnou jednotkou je umístěná v blokové zástavbě při ul. Pešínova, která je kolmou ulicí k Palackého třídě. Ve vztahu k okolní zástavbě se jedná o dům řadový vnitřní v bytovém bloku o více sekcích.

Budova má celkem pět podlaží, z toho jedno podlaží podzemní (ozn. jako 1.PP) a čtyři podlaží nadzemní (ozn. jako 1. až 4.NP). V domě je situováno celkem 8 bytových jednotek, po dvou na patře, velikosti 2+1. Nebytové prostory v domě nejsou. Jednotlivá podlaží jsou komunikačně propojena vnitřním schodištěm, bez osobního výtahu. Předmětný byť č.2519/7 je situovaný ve 4.NP a ke společným částem domu se váže spoluvlastnickým podílem ve výši 631/4881. K bytu náleží jako jeho příslušenství i sklepní kóje v 1.PP.

Původní povolení ani výkresová dokumentace k této stavbě k dispozici nejsou. Užívání stavby bylo dle dostupných informací zahájeno v roce 1950. V průběhu užívání nedošlo k žádným podstatným stavebním úpravám. Obvodový plášť neprošel revitalizací. V domě v některých bytech dochází ke vzniku plísní. Jako celek dům působí pouze průměrným dojmem. Závady nebo poruchy, které by bránily v dalším užívání stavby, zjištěny nebyly. K častějším závadám ale patří menší trhliny ve zdivu i stropěch, které byly údajně způsobeny především v období provádění Královopolského tunelu, který je v blízkosti stavby. V době provádění tunelu byla stavba zejména v 1.PP zpevněna ocelovými táhly proti nadměrným pohybům. Mimo tyto závady je třeba konstatovat, že opravy vyžadují i fasádní omítky a částečně i střešní plášť. V 1.PP je zjištělná i zvýšená vlhkost části zdiva s následným narušením vnitřních omítek. Problematická je údajně v celém bloku i ležatá kanalizace, kde v období dešťů dochází k vyplavování některých místností 1.PP podlahovými vpustěmi.

#### **b) pozemky :**

Pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č.11830 pro k.ú. Královo pole v Brně takto:

- parc.č.1851 - zastavěná plocha a nádvoří ..... 259 m<sup>2</sup>
- parc.č.1855/6 - ostatní plocha - zeleň ..... 66 m<sup>2</sup>

Dle předloženého prohlášení vlastníka náleží k jednotce č.2519/7 spoluvlastnický podíl na uvedených pozemcích o velikosti 631/4881.

Uvedený pozemek parc.č.1851 je z části zastavěný předmětnou stavbou. Zbývající část tvoří nádvoří. Pozemek parc.č.1855/6 tvoří předzahrádku s přístupovým chodníkem. Z pohledu zákona „o oceňování majetku“ se jedná o pozemek stavební. Pozemek je možné považovat za plně zainvestovaný. V místě je možnost napojení na veškeré potřebné inženýrské sítě. Stavba je napojena přípojkami na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a na elektrorozvod.

Přístup k budově je zajištěn po zpevněných veřejně přístupných komunikacích (chodník pro pěší na parc.č.1862/2 a silniční těleso na parc.č.1862/3, se zpevněným povrchem), které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

V prostoru nádvoří je zpevněná plocha z betonové dlažby. Jsou zde osazeny ocelové sušáky na prádlo a klepadlo kobereců. Nádvoří je ohrazeno opěrnými zídками z betonových tvárnic ze štípaného betonu, s ocelovým zábradlím. Přístup do vnitrobloku na pozemek parc.č.1854 je po vyrovnávacích schodech.

### **Celkový popis nemovité věci – analýzy využití**

Způsob využití jednotky č.2519/7 uvedený v prohlášení vlastníka a v KN odpovídá skutečnosti zjištělné na místě samém. Jednotka je využitelná jako byt, situačně řešený jako byt 2+1 s příslušenstvím (kuchyně, dva pokoje, předstíh, komora a koupelna s WC). Započitatelná podlahová plocha bytu je dle zjištění na místě samém uvažována výměrou 63,10 m<sup>2</sup> a plocha sklepa je 4,00 m<sup>2</sup>. Přepočtená plocha pro stanovení ceny zjištěná je 10% = 0,40 m<sup>2</sup> a ceny obvyklé 50% = 2,00 m<sup>2</sup> (dle prohlášení vlastníka není tato plocha započtena do výměry bytu).

Společné části domu určené pro společné užívání všemi vlastníky všech jednotek jsou podrobně popsány v článku III „prohlášení vlastníka nemovité věci“.

### **3.2. Obsah**

#### **4.1 Ocenění cenou zjištěnou**

##### **4.1.1 Byt č.2519/7, vč. podílu na společných částech domu**

##### **4.1.2 Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku**

##### **4.1.3 Výsledky analýzy dat pro ocenění cenou zjištěnou**

#### **4.2 Cena obvyklá**

##### **4.2.1 Byt č.2519/7, vč. podílu na společných částech domu a na pozemku**

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/97 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb., č.257/04 Sb., č.296/07 Sb., č.188/11 Sb., č.350/12 Sb., č.303/13 Sb., č.340/13 Sb., č.344/13 Sb., č.228/14 Sb., č.225/17 Sb. a č.237/20 Sb. a vyhlášky MF ČR č.441/13 Sb., ve znění vyhlášek č.199/14 Sb., č.345/15 Sb., č.53/16 Sb., č.443/16 Sb., č.457/17 Sb., č.188/19 Sb. a č.488/20 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/97 Sb..

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                          | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce (nabízené byty se poměrně rychle zobchodují) | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku                                                | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Stabilizovaná území                                                         | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                     | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                              | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                 | IV | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce                                                                                   |    | 1,00           |
| 8. Poloha obce                                                                                                       |    | 1,00           |
| 9. Občanská vybavenost obce                                                                                          |    | 1,00           |

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                                      | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                                                                                | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                                                                    | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci                                                                       | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                                                                              | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti (v okolí bytového domu jsou pouze omezené parkovací možnosti při místní komunikaci) | V   | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: MHD – dobrá dostupnost centra obce                                                                                                                  | III | 0,01           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                                                                            | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                                                                            | II  | 0,00           |

|                                                |    |      |
|------------------------------------------------|----|------|
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost    | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koefficient} \quad pp = I_T * I_P = 1,070$$

#### 4.1.1. Byť č.2519/7, vč. podílu na společných částech domu

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor §38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Brno – oblast 3                       |
| Stáří stavby:                     | 71 let                                |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 53 368,00 Kč/m <sup>2</sup>           |

##### Započitatelná podlahové plochy bytu

##### koefficient dle typu podlahové plochy

|               |                |                      |
|---------------|----------------|----------------------|
| byť č.2519/7: | 63,10 * 1,00 = | 63,10 m <sup>2</sup> |
| sklep v 1.PP: | 4,00 * 0,10 =  | 0,40 m <sup>2</sup>  |

**Započítaná podlahová plocha bytu:** **63,50 m<sup>2</sup>**

##### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                                                | č.  | V <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova zděná                                                                                                                                | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, prádelna, sušárna                                                                                             | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                                                                                             | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu                                                                                   | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany (J-Z), částečný výhled                                                         | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné ve standardním provedení                                                                               | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení (sklep v 1.PP)                                                                | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Etážové                                                                                                                                  | III | 0,00           |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu                                                                                                            | III | 0,00           |
| 10. Stavebně-technický stav: Byť v dobrém stavu s údržbou (koupelna s WC a kuchyně po rekonstrukci (sporáková kombinace demontovaná), jinak průměrný stav) | II  | 1,00           |

Koefficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = 0,645$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,645 = 0,703$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$



**Ocenění**

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 53\,368,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,703 = 37\,517,70 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{CBP} &= PP * ZCU * I_T * I_P = 63,50 \text{ m}^2 * 37\,517,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 2\,549\,140,13 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena bytu č.2519/7 stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,549\,140,13 \text{ Kč}$$

**4.1.2 Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemku****Stavební pozemky**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$ **Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku                                                                          | č.  | $P_i$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                    | II  | 0,00  |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15% (ostatní orientace) | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                          | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území                              | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                      | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                              | II  | 0,00  |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle §4 odst.1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                       | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§4 odst.1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| §4 odst.1                                                                       | 5 956,00                           | 1,070 |       | 6 372,92                          |

| Typ                       | Název                      | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|---------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| §4 odst.1                 | zastavěná plocha a nádvoří | 1851              | 259                         | 6 372,92                           | 1 650 586,28        |
| §4 odst.1                 | Ostatní plocha - zeleň     | 1855/6            | 66                          | 6 372,92                           | 420 612,72          |
| Stavební pozemky - celkem |                            |                   | 325                         |                                    | <b>2 071 199,00</b> |

$$\text{Stavební pozemky - zjištěná cena celkem} = 2\,071\,199,00 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 2\,549\,140,13 \text{ Kč}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 2 071 199,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 631 / 4 881

Hodnota spoluvlastnického podílu:



$$2\,071\,199,00 \text{ Kč} \cdot 631 / 4\,881 = 267\,757,95 \text{ Kč}$$

|                                                  |   |               |
|--------------------------------------------------|---|---------------|
| Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku | + | 267 757,95 Kč |
|--------------------------------------------------|---|---------------|

|                                                                                    |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Byť č.2519/7, vč. podílu na společných částech domu a pozemku -<br>- zjištěná cena | = | 2 816 898,08 Kč |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|

### 4.1.3. Výsledky analýzy dat pro ocenění cenou zjištěnou

1. byť č.2519/7, vč. podílu na společných částech domu

1.1. Oceňovaný byť

2 549 140,13 Kč

1.2. Stavební pozemky

267 757,95 Kč

= 2 816 898,08 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**2 816 898,08 Kč**

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle §50</b> | <b>2 816 900,00 Kč</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|

## 4.1. Ocenění cenou obvyklou

### 4.1.1. Byť č.2519/7, vč. podílu na společných částech domu a na pozemku

#### Metoda určení ceny obvyklé

Platným cenovým předpisem pro termín, ke kterému se ocenění provádí, je zákon č.151/97 Sb. „o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, ve znění pozdějších změn a vyhláška MF ČR č.441/13 Sb., „k provedení zákona o oceňování majetku“, ve znění pozdějších změn.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze vypočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Ve smyslu odst.2 §2 zákona vyjadřuje cena obvyklá hodnotu věci a určí se porovnáním. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení tří hodnot, a to věcné hodnoty, výnosové hodnoty a srovnávací hodnoty nemovitostí. Pro rezidenční stavby, zejména pak pro byty, bývá používána především srovnávací metoda. Věcnou hodnotu nelze jednoduše stanovit pro obtížnost sestavení ceny za celou stavbu (tj. při neznalosti řešení všech konstrukcí a vybavení budovy je cenové ohodnocení mimořádně obtížné) a výnosová hodnota nemá v těchto případech dostatečnou vypovídací schopnost.

U používané srovnávací (tzv. komparativní) metody se jedná o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo v době oceňování uskutečňovaných prodejků nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stavebně-technickým stavem staveb, velikostí, lokalitou, apod.. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Uvádí se srovnání jak celých nemovitostí, tak případně cen pozemků, cen podlahových ploch bytů či jiných nebytových prostorů za 1 m<sup>2</sup>, apod..

Zjištěné a použité skutečnosti by měly být vždy uváděny. Jde zejména o zdroje informací, druh nemovitostí, polohu, srovnávané charakteristiky a hodnoty srovnávaných nemovitostí. Při používání vlastních i cizích databází cen musí odhadce vždy zvažovat aktuálnost použití ceny k datu ocenění. Ve srovnávací hodnotě je obvyklé zohlednit již existující a nastupující trendy vývoje trhu s nemovitostmi. Podstatná je rovněž skutečnost, že zkoumanými cenami mají být **ceny sjednané**, tj. nejen ceny uvedené v kupních smlouvách vložených do katastru nemovitostí, ale i ceny uvedené

i v jiných typech smluv (smlouvy o smlouvách budoucích, rezervační smlouvy, apod.), jejichž smluvené částky ještě do katastru nemovitostí vloženy nejsou.

Výsledkem šetření je pak stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad reálné prodejní ceny oceňovaných nemovitostí, realizovatelné max. 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou.

## Stanovení srovnávací hodnoty

Lokalita s předmětnou bytovou jednotkou je severně od historického jádra města, ve vzdálenosti cca 2,5 km. Ulice Pešínova je klidnou jednosměrnou ulicí, mimo hlavní dopravní proudy. Za domem ve vnitrobloku je parková úprava. O bydlení v této lokalitě je poměrně velký zájem.

Předmětnou nemovitostí je byt velikosti 2+1 vč. příslušenství, ve 4.NP stavby s podlažností 1PP/4NP. Přístup k bytu je zajištěný vnitřním schodištěm, dům je bez výtahu. Celková započitatelná podlahová plocha bytu pro ocenění cenou obvyklou je i s příslušenstvím tvořeným sklepem v 1.PP stanovena výměrou 65,10 m<sup>2</sup>.

K jednotce náleží podíl na společných částech domu i na pozemcích (viz. popis výše).

## Konstrukční provedení a vybavení

Jde o stavbu, resp. byt dokončený, v současné době neužívaný (vyprázdněný).

Nosné svislé konstrukce jsou z masivního zdiva, se střechou sedlovou, krytinou pálenou taškovou. Fasádní omítky jsou břizolitové, sokl s keramickým obkladem. Konstrukční provedení a vybavení bytu je standardní. Jako příslušenství v bytě je užívána koupelna s vanou, umyvadlem a s WC. Vytápění bytu je etážové s plynovým kotlem, v kombinaci s přípravou TUV. KL byla s vestavěnou kombinovanou varnou jednotkou (demonťována). Okna jsou plastová, dveře dřevěné hladké, podlahy vlýskové a z vinylu.

Pozemek pod stavbou je možné považovat za plně zainvestovaný. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizační sběrač, plynovod a na elektrorozvod. Přípojky jsou realizované. Přístup k předmětné nemovitosti je prostorem veřejně přístupné zpevněné komunikace.

## Stavebně-technický stav

Jak je uvedeno výše, stavba je z roku 1950 a její společné části jsou pouze v průměrném stavebně-technickém stavu. K větším opravám z posledního období patří výměna oken, která byla měněna ve dvou vlnách v období provádění Královopolského tunelu kolem roku 2012.

Předmětný byt je ve srovnání s jinými byty v domě v původním provedení v lepším stavu. Údržba bytu je na dobré úrovni. Byt prošel zdařilou částečnou rekonstrukcí v roce 2014, kdy byla rekonstruována kuchyně, koupelna s WC, a to včetně zařizovacích předmětů, rozvodů IS a části podlah.

## Srovnatelné nemovité věci:

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název:         | byt 2+1 s příslušenstvím                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lokalita:      | ul. Milady Horákové (nároží s ul. Příční), k.ú. Zábrdovice v Brně                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Popis:         | Zděný bytový dům v domovním bloku na nároží, podlažnost 1PP/4NP, byt ve 4.NP bez výtahu, stáří domu 111 let, byt ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci v roce 2016, standardní provedení a vybavení, vč. etážového vytápění s plynovým kotlem. Plocha bytu 64,10 m <sup>2</sup> + sklep 2,10 m <sup>2</sup> = započitatelná podlahová plocha 65,15 m <sup>2</sup> . |
| Užitná plocha: | 65,15 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**Použité koeficienty:**

- K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 03/21 (prováděný vklad do KN) - cena odpovídající 1,00
- K2 Velikosti objektu - byt 2+1, započitatelná podlahová plocha 65,15 m<sup>2</sup> - odpovídající 1,00
- K3 Poloha - ul. Milady Horákové a Příční v k.ú. Zábrdovice - rušná komunikace s MHD 1,05
- K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení - odpovídající 1,00
- K5 Celkový stav - velmi dobrý stav po celkové rekonstrukci celého bytu - mírně lepší 0,95
- K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraznějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající 1,00
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně obchodovatelné, ve 4.NP v domě bez výtahu 1,00



| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Celkový<br>koef. Kc | Upravená jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| 5 100 000    | 65,15                              | 78 281                             | 1,00                | 78 281                                      |

**Název:** byt 3+kk s příslušenstvím

**Lokalita:** ul. Pod kašany, k.ú. Žabovřesky v Brně

**Popis:** Zděný bytový dům v domovním bloku jako koncový, podlažnost 1PP/5NP, byt v 5.NP bez výtahu, stáří domu 80 roků, byt ve velmi dobrém stavu po částečné rekonstrukci, standardní provedení a vybavení, vč. etážového vytápění s plynovým kotlem. Plocha bytu 48,20 m<sup>2</sup> + lodžie 6,00 m<sup>2</sup> + sklep 4,60 m<sup>2</sup> = započitatelná podlahová plocha 53,50 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha:** 53,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

- K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (V-7232/2020 z 20.5.2020) - cena odpovídající 1,00
- K2 Velikosti objektu - byt 2+kk, započitatelná podlahová plocha 53,50 m<sup>2</sup> - menší, s klesající výměrou mírně narůstá jednotková cena a naopak 0,95
- K3 Poloha - ul. Pod kašany v k.ú. Žabovřesky – velmi frekventovaná ul. - horší 1,10
- K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení - odpovídající 1,00
- K5 Celkový stav - velmi dobrý stav po částečné rekonstrukci bytu - odpovídající 1,00
- K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraznějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající 1,00
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně obchodovatelné, v 5.NP v domě bez výtahu 1,00



| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Celkový<br>koef. Kc | Upravená jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| 3 650 000    | 53,50                              | 68 224                             | 1,05                | 71 635                                      |

**Název:** byť 3+kk s příslušenstvím  
**Lokalita:** ul. Merhautova, k.ú. Zábrdovice v Brně  
**Popis:** Zděný bytový dům v domovním bloku jako vnitřní, podlažnost 1PP/5NP, byť ve 4. a 5.NP, s výtahem, stáří domu 111 roků, byť je nástavbou do původního krovu v roce 2018, standardní provedení a vybavení, vč. etážového vytápění s plynovým kotlem. Plocha bytu 74,00 m<sup>2</sup> + terasa 13,64 m<sup>2</sup> = započitatelná podlahová plocha 80,82 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha:** 80,82 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva (V-15059/2020 z 07/20) - cena odpovídající                                                                    | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - byť 3+kk, započitatelná podlahová plocha 80,82 m <sup>2</sup> - větší, s rostoucí výměrou mírně klesá jednotková cena a naopak | 1,05 |
| K3 Poloha - ul. Merhautova v k.ú. Zábrdovice – frekventovaná ul. - horší                                                                              | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení - odpovídající                                                                              | 1,00 |
| K5 Celkový stav - velmi dobrý stav jako nová vestavba do původního krovu - lepší                                                                      | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku pod stavbou bez výraznějšího vlivu na cenu bytu - odpovídající                                                     | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oba byty jsou podobně obchodovatelné, ale srovnávací byť je v domě s výtahem                                          | 0,95 |



| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Celkový<br>koef. Kc | Upravená jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| 5 650 000    | 80,82                              | 69 908                             | 1,04                | 72 704                                      |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 71 635 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 74 207 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 78 281 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 74 207 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 65,10 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>4 830 876 Kč</b>      |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnáním tří zobchodovaných bytů, resp. bytů se sjednanými cenami v kupních smlouvách, lze stanovit jednotkovou porovnávací hodnotu v cenovém rozpětí 71,6 až 78,33 tis.Kč/m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy (průměrná hodnota 74,2 tis.Kč/m<sup>2</sup>). Při započitatelné podlahové ploše předmětného bytu 65,10 m<sup>2</sup> a průměrné hodnotě 74,2 tis.Kč/m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy, tak lze stanovit srovnávací hodnotu na minimální úrovni 4,8 mil.Kč.

Uvedenou cenu lze i s ohledem na poslední vývoj cen na trhu s nemovitostmi na území města Brna považovat za přiměřenou, v místě a čase obvyklou.

V nabídkách realitních kanceláří se objevují i podstatně vyšší nabídky při prodeji bytů. Za dané situace je třeba si ale uvědomit, že nejde o novostavbu a byť je pouze po částečné rekonstrukci.

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| <b>Výsledná srovnávací hodnota</b> | <b>4 800 000,00 Kč</b> |
|------------------------------------|------------------------|



## Stanovení ceny obvyklé

Porovnávací hodnota byla stanovena odvozením ze tří srovnávacích zobchodovaných případů bytů na území města Brna. Cena pro předmětnou nemovitost, byť č.2519/7 v k.ú. Královo Pole v Brně, byla stanovena především s ohledem na zjištěný stavebně-technický stav bytu (popis viz výše). Výhodou je ale naopak poměrně žádaná lokalita k.ú. Královo Pole a jednosměrná, poměrně klidná ul. Pešinoва.

Uvedenou srovnávací hodnotu 4,8 mil.Kč lze i s ohledem na poslední vývoj cen na trhu s nemovitostmi na území města Brna považovat za přiměřenou, v místě a čase obvyklou.

**Výsledná cena obvyklá**

**4 800 000,00 Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených zjištění dospěl znalec k následujícím hodnotám.

### Rekapitulace

**Cena zjištěná dle cenového předpisu ..... 2 816 900,00 Kč**

**Cena obvyklá ..... 4 800 000,00 Kč**

Úkolem znalce v tomto znaleckém posudku bylo určení ceny obvyklé, kde součástí ocenění má být ve smyslu ustanovení odst.1) §1c vyhlášky č.441/13 Sb. v platném znění i určení ceny zjištěné.

Jak je patrné ze stanovených cen, jde o poměrně značný cenový rozdíl, i když je pro ocenění dle cenového předpisu, tj. oceňovací vyhlášky, využita porovnávací metoda (§35 vyhlášky). Důvodem je především skutečnost, že oceňovací vyhláška plně nereflektuje na současný pohyb cen na trhu s nemovitostmi, který je zejména v posledních dvou letech velmi výrazný.

## 6. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ve smyslu objednávky ocenění předmětné nemovité věci, kterou je „byť“ č. 2519/7 (LV č.11831) v budově č.p.2519 (LV č.11830) na pozemku parc.č.1851 (LV č.11830), při ul. Pešinoва č.or.4, včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši 631/4881 na společných částech budovy č.p.2519 a na pozemcích parc.č.1851 a parc.č.1855/6 (LV č.11830), vše k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno cenou obvyklou, stanovenou k termínu ocenění, tj. ke dni 29.6.2021.

**Výsledná cena obvyklá nemovité věci, kterou je:**

**„byť“ č.2519/7, vč. všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku, zapsaný na LV č.11831 pro katastrální území Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město,**

**stanovená ke dni 29.6.2021 ..... Kč 4 800 000,00**

**slovy: čtyřmilionyosmsettisíc korun českých**

Podpis znalce:



Ing. Roman STANĚK

V Brně, dne 29. června 2021

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.5.1983, čj. Spr.2393/83 pro základní obor ekonomika, v odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2630-23/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu č.21022.

Otisk kulaté pečete:



Podpis znalce:

V Brně, dne 29. června 2021

Ing. Roman STANĚK

**Přílohy**

- Příloha č.1 – informace z KN o jednotce ..... počet listů – 1
- Příloha č.2 – Kopie katastrální mapy ..... počet listů – 1
- Příloha č.3 – Mapa oblasti ..... počet listů – 1
- Příloha č.4 – Fotodokumentace ..... počet listů – 1

**Příloha č.1****Informace z KN o jednotce****Informace o jednotce**

|                              |                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Číslo jednotky               | 2519/7                                                                  |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle občanského zákoníku                             |
| Způsob využití:              | byť                                                                     |
| Vymezena v:                  | budově č. p. 2519, která je součástí pozemku p. č. <a href="#">1851</a> |
| Katastrální území:           | <a href="#">Královo Pole (611484)</a>                                   |
| Číslo LV:                    | <a href="#">11831</a>                                                   |
| Podíl na společných částech: | 631/4881                                                                |

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo

Právo

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

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterého bylo zřízeno právo zástavního právaNemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#) 



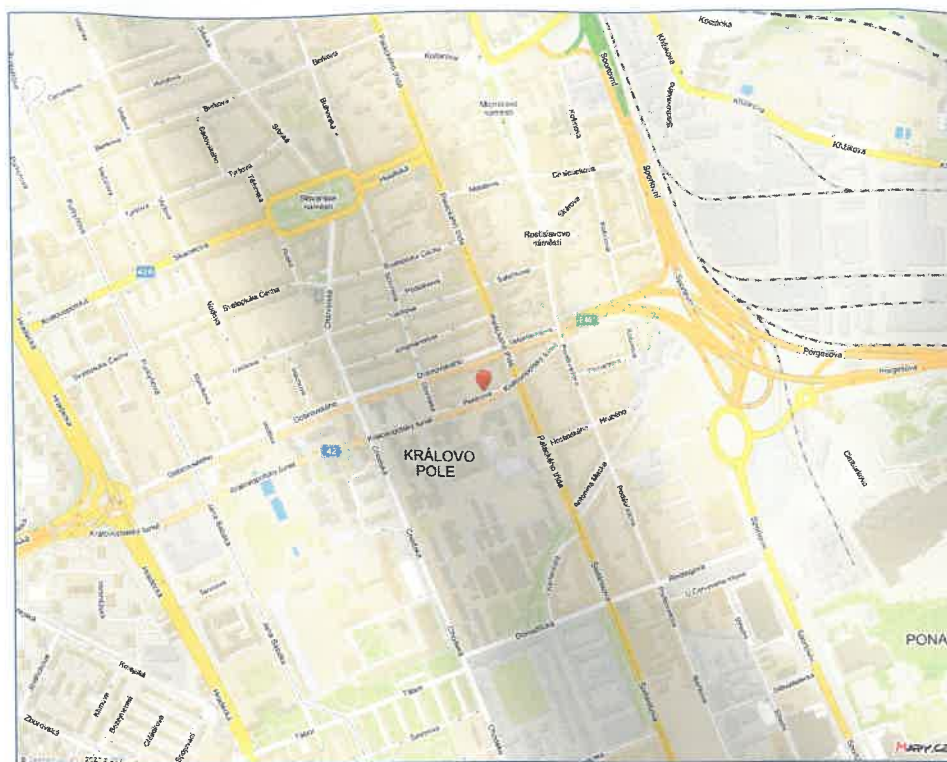
## Příloha č.2

### Kopie katastrální mapy

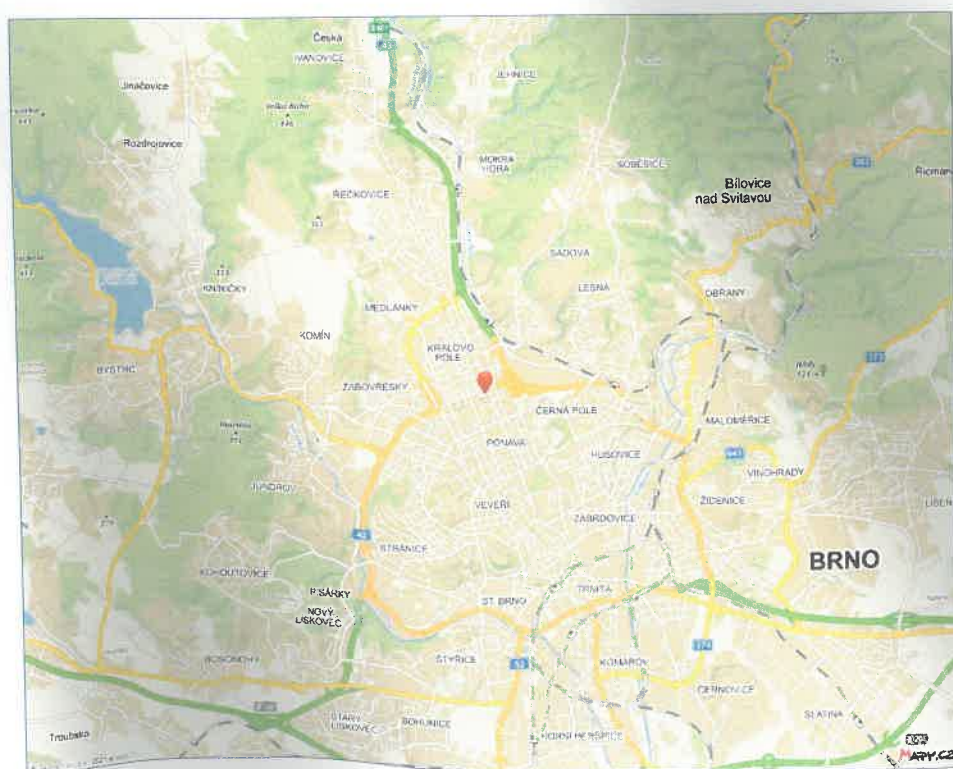


**Příloha č.3**

**Mapa oblasti**



Mapa lokality – část k.ú. Královo Pole



Mapa statutárního města Brna



**Příloha č.4**

**Fotodokumentace**



Jiho-východní pohled na bytový dům



Severo-východní pohled na bytový dům



Kuchyně



Jeden z pokojů



*Handwritten signature*

