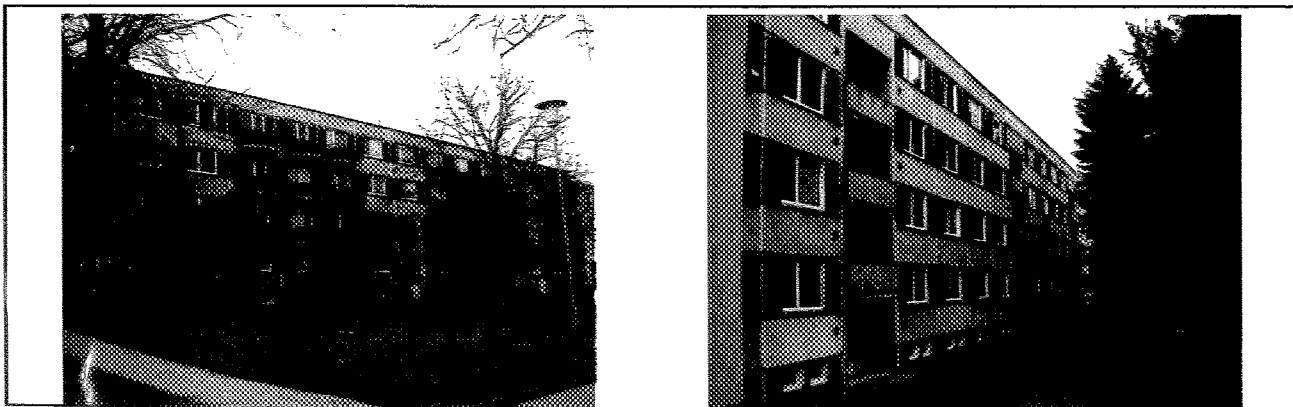


ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1959/2018

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek p.č. 1727/24, jehož součástí je bytový dům čp. 587, pozemek p.č. 1727/25, jehož součástí je bytový dům čp. 588, pozemek p.č. 1727/26, jehož součástí je bytový dům čp. 589, a pozemky p.č. 1727/92, 1727/93, 1727/95, 1727/97, or.č. Píškova 8,10,12, vše v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město		
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bystrc		
Adresa nemovité věci:	Píškova 587, 588, 589/8,10,12, 63500, Brno		
Vlastník stavby:	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, vlastnictví: výhradní		
Vlastník pozemku:	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, vlastnictví: výhradní		
OBJEDNAVATEL:	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, číslo objednávky 9631800004		
Adresa objednatele:	Malinovského náměstí 3, 60167 Brno		
ZHOTOVITEL :	Ing. Bronislav Žáček		
Adresa zhotovitele:	[redacted]		
	IČ: 10 53 20 21	telefon: +4 [redacted]	e-mail: [redacted]
	DIČ: CZ481216117	Kancelář: Tábor 888/21,	616 00 Brno

**Pro stanovení obvyklé ceny - podklad pro majetkovou dispozici
(ocenění stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA	52,860.000,- Kč
---------------------	------------------------

Stav ke dni : 14.2.2018

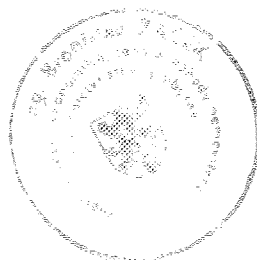
Za přítomnosti: většiny uživatelů bytů

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Blansku, dne 26.3.2018



Ing. Bronislav Žáček
Znalec

[redacted signature]

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé domovního celku bytových domů Píškova čp. 587, 588, 589, or.č. 8,10,12, v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, včetně pozemků, kterých jsou bytové domy součástí, tj. p.č. 1727/24, p.č. 1727/25, p.č.1727/26, a dále včetně pozemků p.č. 1727/92, 1727/93, 1727/95, 1727/97, dle dosud nezapsaného geometrického plánu pro rozdělení pozemků (viz příloha)

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Přehled podkladů

- objednávka Statutárního města Brna č. 9631800004 ze dne 4.1.2018
- žádost o vypracování znaleckého posudku bytového odboru MMB, čj. MMB/0506635/2017, kde jsou upřesněny části pozemků, které jsou předmětem ocenění
- geometrický plán pro rozdělení pozemků z 06/2014, zpracovaný Ing. Radkem Mertou, Brno a geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemků, z 12/2017, zpracovaný CZK s.r.o., Brno
- podklady předané objednatelem – evidenční listy jednotlivých bytů s částkami předepsaného nájemného, seznam uživatelů bytů, vyčíslení nákladů na údržbu Píškova 8,10,12 za období 2013-2017
- realitní inzerce v segmentu bytových domů a volných bytových jednotek v městě Brně
- místní šetření včetně pořízení fotodokumentace
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálně platném znění
- realizované obchodní případy v segmentu stavebních pozemků v městě Brně

Místopis

Pokud jde o lokalitu, kde se oceňovaný bytový komplex nachází, tu lze hodnotit jako vhodnou a vyhledávanou pro bydlení, v blízkosti jsou objekty občanské vybavenosti, v blízkosti je dále rekreační zóna Brněnské přehrady, dopravní dostupnost k městské vybavenosti je přiměřeně dobrá.

SOUČASNÝ STAV

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna ostatní nákupní zóna

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II., III. tř.

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je domovní celek bytových domů Píškova or.č. 8,10,12 v městské části Brno - Bystrc, které jsou součástí pozemků p.č. 1727/24, p.č. 1727/25 a p.č. 1727/26, a dále pozemky p.č. 1727/92, p.č. 1727/93, p.č. 1727/95 a p.č. 1727/96. Jde o řadovou zástavbu montovaných panelových domů při ulici Píškova, přičemž jde o tři na sebe navazující sekce or.č. 8,10, 12, které jsou v 1. PP provozně propojeny, mají jedno podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží. Sekce or.č. 12 je koncová, sekce or.č. 8 a or.č. 10 jsou řadové vnitřní. Jedná se o bytovou zástavbu z roku 1974, v technologickém standardu té doby, jde o objekty s plochou střechou a s balkony předsazenými před uliční fasádu.

Přístup a příjezd k bytovému celku je z ulice Píškova, bytový celek je napojen na veškeré inženýrské sítě, před domem je veřejné parkoviště, za domem je zatravněná plocha s menším počtem okrasných porostů.

Vedlejší vstupy do jednotlivých sekcí jsou ve dvorní fasádě z úrovně mezipatra.

V každé sekci se nachází 11 bytů, tedy celkem 33 bytů ve 3 sekcích, v 1. NP jsou vstupy do jednotlivých sekcí, přístupy do ostatních podlaží jsou centrálním schodištěm, výtahy se v žádné sekci nenalézají.

1. PP: bývalé prádelny a sušárny, úklidové místnosti, prostory pro uložení kol a příp. jiných předmětů, v sekci or.č. 10 je výměňková stanice včetně bojleru

1. NP: vstupní dveře, chodby ke schodištím, kočárkárny a úklidové místnosti, 2 byty (2+1 a 3+1)

2. NP - 4. NP: vždy 3 byty na podlaží (1+1, 2+1, 3+1,) v každé sekci

Pokud jde o inženýrské sítě, jedná se o vodovod a kanalizaci, elektro a plyn, rozvod tepla z blokové kotelny. Existuje napojení na kabelovou televizi a internet.

Z konstrukčního hlediska je o klasickou montovanou panelovou technologii, běžně prováděnou v 70. a 80. letech minulého století, s veškerými nevýhodami, které tato technologie přináší. Jde zejména o nižší standard konstrukcí krátkodobé životnosti a dále i o závady v prvcích dlouhodobé životnosti, ať už jde o kvalitu střešního pláště (zatékání), o kvalitu zakládání (zavlhání). V nízké kvalitě jsou provedeny rozvody elektroinstalace, vody a kanalizace, závady jsou shledány též v provedení bytových montovaných jader, kdy jejich materiály a taktéž zařizovací předměty jsou dnes již chápány jako podstandardní.

Pokud jde o stavební úpravy, bylo provedeno zateplení volného bočního štítu v sekci Píškova 12, cca před 25 lety, v roce 2011 byly osazeny nové balkony, byla provedena výměna oken za plastová a výměna vstupních dveří v přední i zadní fasádě, v roce 2013 došlo k výměně části vnitřních instalací vody a kanalizace, dále byly provedeny částečné opravy střešního pláště, zde se nadále vyskytují závady zatékáním do konstrukci domu.

V části bytů jsou provedeny stavební úpravy převážně vlastním nákladem uživatelů bytů, k těmto úpravám se v ocenění nepřihlíží.

Celková zastavěná plocha domovního celku včetně přístupových schodišť činí 639 m².

Podlahová plocha bytů jednotlivých sekcí je následující (výpočet proveden dle předaných podkladů – evidenční listů, viz tabulka v příloze)

Píškova 8 645,40 m²
 Píškova 10 645,40 m²
 Píškova 12 645,60 m²

Celkem 1936,40 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy s vodorovnou izolací
2. Svislé konstrukce	montované, z panelových prvků
3. Stropy	s vodorovnými podhledy
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	těžká lepenka
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	standardní úprava panelů, boční štít zateplený
9. Vnitřní obklady keramické	ano
10. Schody	teracové
11. Dveře	plně a prosklené, vstupní dveře plastové
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	v obytných místnostech vlasy, dále plovoucí podlahy, PVC, kobercoviny, dlažby, mazaniny
15. Vytápění	dálkové, z blokové kotelny
16. Elektroinstalace	ano
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvody studené i teplé vody z centrálního zdroje
19. Vnitřní kanalizace	ano
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	z centrálního zdroje
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky, sporáky
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC
24. Výtahy	ne
25. Ostatní	domácí telefony
26. Instalační pref. jádra	ano

Venkovní úpravy jsou v minimálním rozsahu.

Výše nájemného v jednotlivých sekcích je uvedena v příložených tabulkách.

POZEMEK

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, jsou zapsány pozemky:

- p.č. 1727/24 - zast.plocha a nádvoří o vým. 252 m², součástí je bytový dům čp. 587
- p.č. 1727/25 - zast.plocha a nádvoří o vým. 310 m², součástí je bytový dům čp. 588
- p.č. 1727/26 - zast.plocha a nádvoří o vým. 292 m², součástí je bytový dům čp. 589
- p.č. 6920 - ostatní plocha, zeleň, o vým. 5136 m²
- p.č. 6923 - ostatní plocha, zeleň o vým. 40 m²

Byl předložen geometrický plán č. 2976-160/2014 zpracovaný Ing. Radkem Mertou, z 06/2014, kterým byly výše uvedené pozemky rozděleny a vznikly nové pozemky, tj.:

- p.č. 1727/24 - zast.plocha a nádvoří o vým. 213 m², součástí je bytový dům čp. 587
- p.č. 1727/25 - zast.plocha a nádvoří o vým. 210 m², součástí je bytový dům čp. 588
- p.č. 1727/26 - zast.plocha a nádvoří o vým. 216 m², součástí je bytový dům čp. 589
- p.č. 6920 - ostatní plocha, zeleň o vým. 5216 m²
- p.č. 6923 - ostatní plocha, zeleň o vým. 54 m²
- p.č. 1727/92 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 37 m²
- p.č. 1727/93 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 10 m²
- p.č. 1727/94 - ostatní plocha, zeleň o vým. 29 m²
- p.č. 1727/95 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 9 m²
- p.č. 1727/96 - ostatní plocha, zeleň o vým. 31 m²
- p.č. 1727/97 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 5 m²

Dle předložených podkladů jsou předmětem ocenění níže uvedené nové vzniklé pozemky, dle dosud nezapsaného geometrického plánu:

- p.č. 1727/24 - zast.plocha a nádvoří o vým. 213 m², součástí je bytový dům čp. 587
- p.č. 1727/25 - zast.plocha a nádvoří o vým. 210 m², součástí je bytový dům čp. 588
- p.č. 1727/26 - zast.plocha a nádvoří o vým. 216 m², součástí je bytový dům čp. 589
- p.č. 1727/92 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 37 m²
- p.č. 1727/93 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 10 m²
- p.č. 1727/95 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 9 m²
- p.č. 1727/97 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 5 m²

celková výměra oceňovaných pozemků

700 m²

Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky, příp. jejich části, jde o pozemky pod bytovými domy a pozemky související s pozemky zastavěnými, jedná se o soubor pozemků, které spadají do segmentu pozemků pro bydlení. Jejich cena bude zjištěna porovnáním s pozemky obdobného typu a využití ve srovnatelných lokalitách města Brna (pozn. pozemky již nejsou oceněny podle cenové mapy stavebních pozemků m. Brna, která pozbyla v r. 2017 svoji účinnost).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář:

Dle předložených podkladů bude současně s kupní smlouvou na oceňované nemovité věci zřízena služebnost ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s., jako oprávněného ze služebnosti a vlastníka a provozovatele rozvodného tepelného zařízení spočívající v oprávnění umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a umožnit přístup k zajišťování provozu, tato služebnost bude zřízena na dobu neurčitou.

Dále bude s kupní smlouvou zřízena k pozemkům dle GP č. 2976-160/2014 označenými jako p.č. 1727/24, p.č. 1727/25 a p.č. 1727/26 vše v k.ú. Bystrc služebnost ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., spočívající v oprávnění trpět umístění a vedení vodovodního řadu DN100, respektovat jeho ochranné pásmo, provádět prohlídky, kontroly, udržovat a opravovat ho, vstupovat na služební pozemku atd.. Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou.

OCENĚNÍ

Technická, územní, komerční a majetkoprávní charakteristika

Oceňovaná nemovitá věc je domovních celkem bytových domů na vlastních pozemcích, s celkovou kapacitou 33 bytů. Jde o domovní celek bytových domů typových, montovaných panelových, které jsou tvořeny jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, užívaný od poloviny 70. let minulého století.

Pozemek

- pozemek je tvořen parcelami p.č. 1727/24, 25, 26, p.č. 1727/92,93,95,97, jedná se o zastavěnou plochu bytovým celkem, pozemky vstupů a související pozemky kolem domu
- dobré docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je sídlištní tvořená převážně bytovými domy obdobného typu
- v blízkém okolí jsou obchody, služby a rekreační zóna
- v okolí domu jsou přiměřené parkovací možnosti

Budova

- montovaná panelová pětipodlažní (1 PP a 4 NP) , s 33 byty ve třech sekcích
- stáří 44 roků
- stavební stav je uveden v kapitole „celkový popis“
- dle předložených podkladů vyjma jedné bytové jednotky jsou byty pronajaty smlouvami na dobu neurčitou, v bytě č.10, v sekci Píškova 12 (dle podkladů volný) probíhá dle sdělení při místním šetření rekonstrukce vlastním nákladem budoucího uživatele bytu, s uživatelem bytu č. 11 v sekci Píškova 8 dle předaných podkladů probíhá soud na vyklizení bytu
- poloha nemovité věci v preferované poloze města pro bydlení
- dům má standardní dispoziční uspořádání, s běžnými výměrami bytů a vybavením
- většinu rekonstrukčních prací v bytech provedli uživatelé těchto jednotek vlastním nákladem a v cenových úvahách nejsou promítnuty

Možnosti využití oceňované nemovité věci

Pouze pro stávající účel, tj. pro bydlení .

Majetkoprávní charakteristika

Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 60167 Brno

Základní tržní analýza nemovité věci

Analýza poptávky

V městě Brně existuje poptávka po nájemních domech. Postoj k nákupům nemovitých věcí pro bydlení v segmentu bytových domů se ustálil, neboť zájem investorů je trvalý. Velký význam pro poptávku má aktuální stavební stav nabízených domů, resp. bytů, dále jejich poloha, kapacita, obsazenost a další vlivy.

Analýza nabídky

V současné době existuje v městě Brně poměrně úzká nabídka srovnatelných nemovitých věcí, nabídkové ceny nájemních domů jsou vlivem nereálných představ vlastníků nadhodnoceny, další vliv, který způsobuje růst cen je aktuální celkově dobrá ekonomická situace. Do ceny domů se promítá i lokalita, avšak nikoliv v podstatné míře, s výjimkou nejlepších a problematických lokalit je obdobný výnos dosažitelný u poměrně širokého spektra lokalit, pokud se nejedná o domy s obchodními prostorami v nejlepších obchodních lokalitách.

Názor na hodnotu nemovité věci z hlediska jednotlivých dílčích přístupů

Metody stanovení odhadu obvyklé ceny

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil aktuální stav nemovitých věcí a získal jsem informace od uživatelů bytů.

V zákoně o oceňování majetku ve znění účinném od 1.1. 2014 je definice obvyklé ceny rozšířena o následující větu: „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“.

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě. Vychází se přitom z databáze znalce o výši tržních cen v oceňovaném segmentu realitního trhu, a to z posledního období. Dalším významným zdrojem informací je realitní inzerce, zejména internetová nabídka realitních kanceláří i soukromých osob. Tyto informace je potřeba pečlivě třídit a vyhodnocovat a z vlastní zkušenosti s konkrétním zdůvodněním je možno je upravovat indexy a posuzovat cenové relace. Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny, přičemž ve výsledcích jsou již sumární cenové údaje. Jde o tzv. multikriteriální metodu porovnání. Jsou využity dva přístupy porovnáním, a to:

Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

Jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je nabídka obdobných nemovitých věcí poměrně úzká, s rozdíly v kapacitě objektu, stavebním stavu i lokalitě.

Odhad obvyklé ceny porovnáním nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu (volných bytových jednotek)

Jako porovnatelné jsou vytipovány volné byty v realitní nabídce odpovídající zejména výměrou převážné části bytů, které se v oceňovaném bytovém domě nalézají

Odhad ceny pozemků

Pro odhad obvyklé ceny pozemků bude analogicky použita hodnota, která vzejde z cenového porovnání obdobných pozemků, vycházím z realizovaných prodejů za období posledních 5 roků ve stejných nebo srovnatelných lokalitách.

Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

Výběr z nabídky nájemních domů k prodeji v městě Brně, říjen 2017 – březen 2018, zdroj - internetová inzerce realitních kanceláří (informace o výměrách podlahových ploch jsou převzaty z inzerce, tak jak byly prezentovány v inzerátech realitních kanceláří):



Nájemní dům Brno – Židenice, ul. Filipínského, nabídková cena: 10,900.000,- Kč (RK Unica real Brno)

Prodej 1/2 bytového domu - v nabízené 1/2 domu jsou 3 b.j., a 1 byt v původním stavu. Byty jsou v KN zapsány jako samostatné bytové jednotky. Ve všech b.j. nová trojkomorová protihluková okna. Dům podsklepen. V současnosti je dispozici polovina domu následující: 1.podlaží: byt 1+1 33,8 m², vybavení - bojler, přímotopy, byt 2+1 66,5 m², vybavení – plynový kotel Baxi, radiátory, vana. Oba byty jsou zrekonstruovány. 2. podlaží: byt 3+1 94,9 m², zrekonstruován. Byt 1+1 42,7 m² v původním stavu. Všechny byty mají samostatné měření el., plynu, vody. Součástí prodeje je garáž 31,4 m² v domě a dva sklepy 64,2 m². Užitná plocha 333 m².



Nájemní dům Brno – Židenice, ul. Táborská – nabídková cena 15,990.000,- Kč (Realspektrum Brno)

Prodej bytového domu na ul. Táborská v Brně. Nemovitost byla postavena v roce 1935, nyní proběhla její kompletní rekonstrukce včetně půdní vestavby. Užitná plocha domu je cca 330 m². Celková pronajimatelná plocha cca 281 m². Pozemek 137 m² (zastavěná plocha 78 m², zahrada 59 m²). Nemovitost má celkem 5 bytových jednotek:- 1.PP – byt 2+1 k bytové jednotce náleží dvorek a zahrada, 1.NP – byt 3kk, - 2.NP – byt 3kk, 3.NP – byt 3kk, 4.NP – byt 3kk. V současné době je nemovitost kompletně pronajata, krom bytu ve 4. NP v půdní vestavbě, který je dokončován – termín dokončení plánován na 02/2018. Příjem z pronájmu všech jednotek 65.000,- Kč měsíčně / 780.000,- Kč ročně.



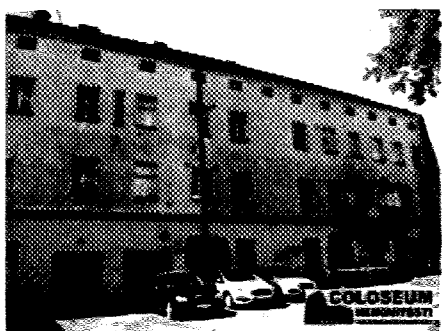
Nájemní dům Brno- Komín, ul. Branka - nabídková cena: 10,500.000,- Kč (T.S. reality Brno)

Dům s 5 b.j. a jedním nebyt.prostorem (obchod). Dům má 3 NP. 1.NP – obchod s výlohou, byt 1+kk a garáž pro 2 auta (40 m²), 2.NP - 2x byt 1+kk, byt 3+kk, byty mají plovoucí podlahy, koupelny se sprch.koutem, zařízené kuchyňské linky, vybaveny základním nábytkem. Tyto byty jsou obsazeny platicími nájemníky s nájemní smlouvou na dobu určitou (možnost převzetí s nájemníky i bez nich), 3.NP - byt 3+kk (110 m²) – nová kuchyňská linka, prostorná koupelna se sprchovým koutem a vanou, v bytě šatna a komora s prádelnou, 2x WC, plovoucí podlaha, dlažba. Za domem zahrádka s posezením (50 m²). Kolaudace v r. 2008.



**Nájemní dům Brno - Zábrdovice, ul. Příční - nabídková
cena: 30,000.000,- Kč (RealSpektrum Brno)**

Prodej 2/3 podílu činžovního domu ve středu města o vým. 1345 m² (prodává se podíl o vým. 897 m²). Pětipodlažní objekt z r. 1905. Dům je tvořen uliční a navazující dvorní částí, které jsou propojeny společným schodištěm. Celkem 12 b.j. a 3 nebytové. Dům má průjezd do vnitrobloku, s možností parkování pro cca 5 aut a zásobování skladových prostor. Ve sníženém přízemí jsou sklepní kóje k jednotlivým bytům, dvě garáže - přístupné z ulice Příční, místnost s vodoměry a další skladové prostory. Vytápění je převážně lokální topidly WAV. TUV el. průtokovými ohřivači. Rekonstrukce v r.1999 vyměněny veškeré instalace el. , plynu, vody, vnitřní kanalizace, instalován nový bleskosvod. Fasáda objektu směrem do ulice rekonstruována v r.2014. Pozemek o vým. 773 m². Dispozice : 1.PP - sklepní prostory + 2x garáž , 1.NP - 5.NP - byt.jednotky, vnitroblok - (nebyt.jednotky): sklad: 167 m², vrátnice: 20 m², malý sklad: 15 m²



**Nájemní dům Brno - Zábrdovice - nabídková cena
24,990.000,- Kč (Coloseum nemovitostí Brno)**

Prodeji jedné poloviny činžovního domu s přibližnou užitnou plochou 712,5 m², jedná se o levou polovinu domu od příjezdu, téměř v centru města Brna. Řadový dům, cihlový, se sedlovou střechou, okna dřevěná. Celý dům je určený k rekonstrukci. Je rozdělený na dvě bytové jednotky, nebytový prostor a půdu. 1 NP tvoří nebyt. prostor (cca 180 m²). Tento nebytový prostor má k dispozici vlastní WC s umyvadlem a kuchyňku. Ve 2. NP byt.jednotka 4+1 (cca 150 m²). 3. NP byt.jednotka 4+1 (cca 150 m²). Každá jednotka má koupelnu, WC a vlastní vytápění. Půda novému majiteli nabízí možnost vytvoření dalších dvou až tří byt.jednotek dle vlastních představ. K dalším prostorům patří sklep. Pozemek je bez oplocení. Pro parkování je k dispozici až jedenáct parkovacích míst. Roční výnosnost domu včetně parkování je 690.000,-Kč. Dům se nachází na lukrativním místě. Město Brno disponuje veškerou občanskou vybaveností.

Lokalita	Cena	Podl.pl.m2
ND Brno – Filipínského	10 900 000,00	333,00
ND Brno - Táborská	15 990 000,00	330,00
ND Brno - Komín, ul. Branka	10 500 000,00	356,00
ND Brno - Zábrdovice, ul. Příční	30 000 000,00	897,00
ND Brno - Zábrdovice	24 990 000,00	712,00
	92 380 000,00	2628,00
Průměrná cena za 1 m2 podl.pl.	Kč	35 152,00

Adjustace vzorků

K1	-	koeficient na pramen	0,9
K2	-	koeficient stavebně-technického provedení	0,87
K3	-	koeficient lokality	1,0

Základní průměrná cena 35 152 * 0,9 * 0,87 * 1,0 27 524,- Kč/m²

Porovnávací cena za 1,0 m2 podlahové plochy přímým porovnáním 27.524,- Kč

Odhad obvyklé ceny porovnáním nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu (volných bytových jednotek)

	Lokalita	Disp.	Vým.	Popis	Cena Kč	Kč/m2
1	Bystrc, ul. Foltýnova	1+1	41	panel, 2.NP, standard bez modernizace, dům po revitalizaci	2 090 000,00	50 976
2	Bystrc, ul. Valouškova	1+1	33	4.p/5, panel, rekonstrukce v r. 2008, zděné jádro, lodžie	2 150 000,00	65 152
3	Kohoutovice	1+1	33	po celk.rekonstrukci, 1. NP, panel, dům po revitalizaci	2 200 000,00	66 667
4	Kohoutovice, ul.Ulička	1+1	33	2.p/8, dům po revitalizaci, panel, zděná koupelna	2 250 000,00	68 182
5	Jundrov, ul. Jasanová	1+1	31	6.p,panel, původní stav, bez modernizace, dům po revitaliz.	1 750 000,00	56 452
6	Jundrov, ul. Jasanová	1+1	32	8.p/8, dům po revitalizaci	1 930 000,00	60 313
7	Bystrc, ul. Lýskova	2+1	61	byt k rekonstrukci, 3.p/9, probíhá revitalizace domu	2 500 000,00	40 984
8	Jundrov, ul. Jasanová	2+1	57	5.p/9, panel, část.rekonstrukce - zděné jádro	2 850 000,00	50 000
9	Kohoutovice, ul. Voříškova	2+1	51	lodžie, 2.p/9, původní umakart.jádro, menší úpravy	3 000 000,00	58 824
10	Kohoutovice, ul. Ulička	2+1	56	2./8, panel, původní stav, bez rekonstrukce, dům po revit.	3 000 000,00	53 571
11	Bystrc, ul. Laštůvkova	2+1	62	panel, 4./4, původní umakart.jádro, zasklená lodžie	2 699 000,00	43 532
12	Bystrc, ul. Štouračova	2+1	57	panel, zčásti po rekonstrukci, 8./8, dům po revitalizaci	2 750 000,00	48 246
13	Bystrc, ul. Kubičková	2+1	61	panel, 4./8, balkon, v původním stavu, bez modernizace	2 800 000,00	45 902
14	Bystrc, ul. Filipova	2+1	58	panel, zděné jádro, plastová okna, dům zateplen, balkon	3 089 000,00	53 259
15	Vinohrady, ul. Bořetická	3+1	76	panel, balkon, původní stav, bez úprav a modernizace	3 000 000,00	39 474
16	Vinohrady, ul. Velkopavlovická	3+1	76	zvýšené přízemí, panel, bez úprav a modernizace	2 700 000,00	35 526
17	Kohotovice, Libušino údolí	3+1	74	lodžie, zděné jádro, prodej vč. KL se spotřebiči	3 850 000,00	52 027
18	Komín, ul. Vavřinecká	3+1	83	5.p, panel, udržovaný byt, balkon	3 990 000,00	48 072
19	Bystrc, ul. Kuršova	3+1	76	panel, v původním stavu, dům po revitalizaci	3 150 000,00	41 447
20	Bystrc, ul. Kachlíkova	3+1	76	panel, balkon, byt bez rekonstrukce, dům po revitalizaci	3 290 000,00	43 289
21	Bystrc, ul. Filipova	3+1	76	4./4, část. rekonstrukce, umakart.jádro, dům v původním st.	3 300 000,00	43 421
22	Bystrc, ul. Kuršova	3+1	79	velká lodžie, 7.p/8, původní stav, umakart.jádro	3 300 000,00	41 772
	průměr					50 322

Adjustace vzorků

K1	-	koeficient na pramen	0,9
K2	-	koeficient stavebně-technického provedení	0,8
K3	-	koeficient lokality	1,0
K4	-	koeficient na obsazenost	0,75

Průměrná základní cena $50\,322 * 0,9 * 0,8 * 1,0 * 0,75$ 27 174,00 Kč

Porovnávací cena za 1,0 m² podlahové plochy porovnáním nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu (volných bytových jednotek) 27 174,- Kč

Výsledná jednotková cena na bázi přímého a nepřímého porovnání se bude nalézat v intervalu odhadnutých hodnot, tedy mezi 27.174,- Kč/m² a 27.524,- Kč/m², konkrétní výše porovnávací hodnoty leží **při středu tohoto intervalu a činí 27.300,- Kč/m²** (nejde o aritmetický průměr těchto hodnot).

Odhad ceny pozemků

Pro oba výše uvedené přístupy je proveden taktéž odhad obvyklé ceny pozemků bez staveb, a to na základě porovnání s realizovanými cenami pozemků v oceňované lokalitě a lokalitách cenově příbuzných. Cena těchto pozemků je již obsažena v obou přístupech k porovnávací hodnotě.

Výběr z realizovaných cen stavebních pozemků v období 2013 – 2018 v oceňované lokalitě a v lokalitách cenově příbuzných:

<u>Období prodeje</u>	<u>K.ú.</u>	<u>p.č.</u>	<u>výměra parcely</u>	<u>Realizovaná cena</u>
2013	Bystřec	782	138 m ²	6.369,- Kč/m ²
2015	Bystřec	7561/3	435 m ²	2.944,- Kč/m ²
2015	Bystřec	200	173 m ²	6.000,- Kč/m ²
2016	Bohunice	1334/8	9330 m ²	4.900,- Kč/m ²
2017	Bohunice	1334/5	12591 m ²	4.800,- Kč/m ²
Průměrná realizovaná cena				5.003,- Kč/m ²
Porovnávací jednotková cena oceňovaných pozemků bez staveb				5.000,- Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro účely porovnání byly použity skutečně realizované případy prodeje pozemků stejného příp. porovnatelného účelu v městě Brně, za období posledních 5 let. Je nepochybné, že cena pozemků všeobecně (v městě Brně zvláště) má vzestupnou tendenci, zejména proto, že pozemků je konečný počet a jsou nositelem hodnoty nemovité věci.

Celková výměra pozemků	700 m²
Jednotková cena	5.000,- Kč/m²
Obvyklá cena oceňovaných pozemků bez staveb	3,500.000,- Kč

Pozn. Tato cena je již obsažena v obvyklé ceně domovního celku, který je součástí oceňovaných pozemků.

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Oceňovaný celek bytových domů, který je součástí pozemků výše uvedených, bude zajišťovat dlouhodobý výnos po provedení nutných oprav v krátkodobém a střednědobém horizontu. Tento výnos bude v rámci daného segmentu stabilní a půjde o výnos odpovídající výnosu obdobných nemovitých věcí ve vyhledávaných polohách města Brna. Jde o nemovitou věc, která je prodejná za odhadnutou obvyklou cenu v přiměřené době prodeje pro tento realitní segment.

ZÁVĚR

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí na základě dílčích oceňovacích přístupů:

1. Metoda přímého porovnání s odhadem ceny za 1,0 m² podlahové plochy bytů v bytových domech – cena za 1,0 m² činí 27.524,- Kč
2. Metoda porovnání nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu, tj. volných bytových jednotek – cena za 1,0 m² činí 27.174

Finální odhad jednotkové obvyklé ceny činí 27.300,- Kč/m² podlahové plochy.

Celková podlahová plocha domovního celku bytových domů Píškova 8,10,12 činí 1936,40 m²

Obvyklá cena domovního celku bytových domů Píškova 8,10,12, v Brně – Bystrci, který je součástí pozemků p.č. 1727/24, p.č. 1727/25, p.č. 1727/26, a pozemků p.č.1727/92, 1727/93, p.č. 1727/95, p.č. 1727/97 je 1936,40 m² * 27.300,- Kč/m² 52,863,720,- Kč

Zaokrouhleně 52,860.000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Obvyklá cena domovního celku bytových domů Píškova 8,10,12,
v Brně – Bystrci,
který je součástí pozemků p.č. 1727/24, p.č. 1727/25, p.č. 1727/26,
a pozemků p.č.1727/92, 1727/93, p.č. 1727/95, p.č. 1727/97
činí

52,860.000,- Kč

(slovy: padesátdvamilionůosmsetšedesáttisíckč),

z toho cena pozemků **3,500.000,- Kč**

(slovy: třimilionypěttisíckč)

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím:

Ceny výše uvedené jsou zpracovány dle aktuálně platných cenových předpisů a tyto ceny jsou platné bez dalšího cenového navýšení.

V Blansku 26.3.2018

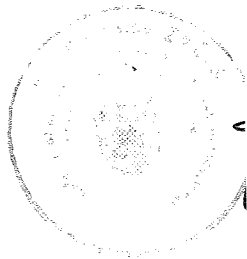
Ing. Bronislav Žáček

████████████████████

████████████████████

telefon: ████████████████████

e-mail: ████████████████████



Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory ekonomika - ceny a odhady nemovitostí stavebnictví - stavby obytné.</p> <p>Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1959/2018 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1959/2018.</p>
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z KN, LV č. 10001 (částečný), ze dne 12.12.2017 pro k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město	2
Snímek katastrální mapy ze dne 12.12.2017	1
Geometrický plán pro rozdělení pozemků z 06/2014 zpracovaný Ing. Radkem Mertou, [REDACTED]	2
Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, zpracovaný CZK s.r.o., Škrochova 31, 615 00 Brno, z 12/2017	2
Situace širších vztahů	1
Tabulka uživatelů bytů s částkami předepsaného nájemného a výčtem podlahových ploch	2
Fotodokumentace ze dne 14.2.2018	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2017 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: -- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky Parcela 1727/24	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bystrc, č.p. 587, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1727/24				
Parcela 1727/25	310	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bystrc, č.p. 588, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1727/25				
Parcela 1727/26	292	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bystrc, č.p. 589, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 1727/26				
Parcela 6920	5136	ostatní plocha	zeleň	
Parcela 6923	40	ostatní plocha	zeleň	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Směny a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.
POLVZ:253/1993 Z-300253/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.
POLVZ:255/1993 Z-300255/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

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:6903/1999 Z-306903/1999-702

Nemovitosti 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 12.12.2017 09:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Číslo katastrálního území: 611778 Bystřice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Adresa

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

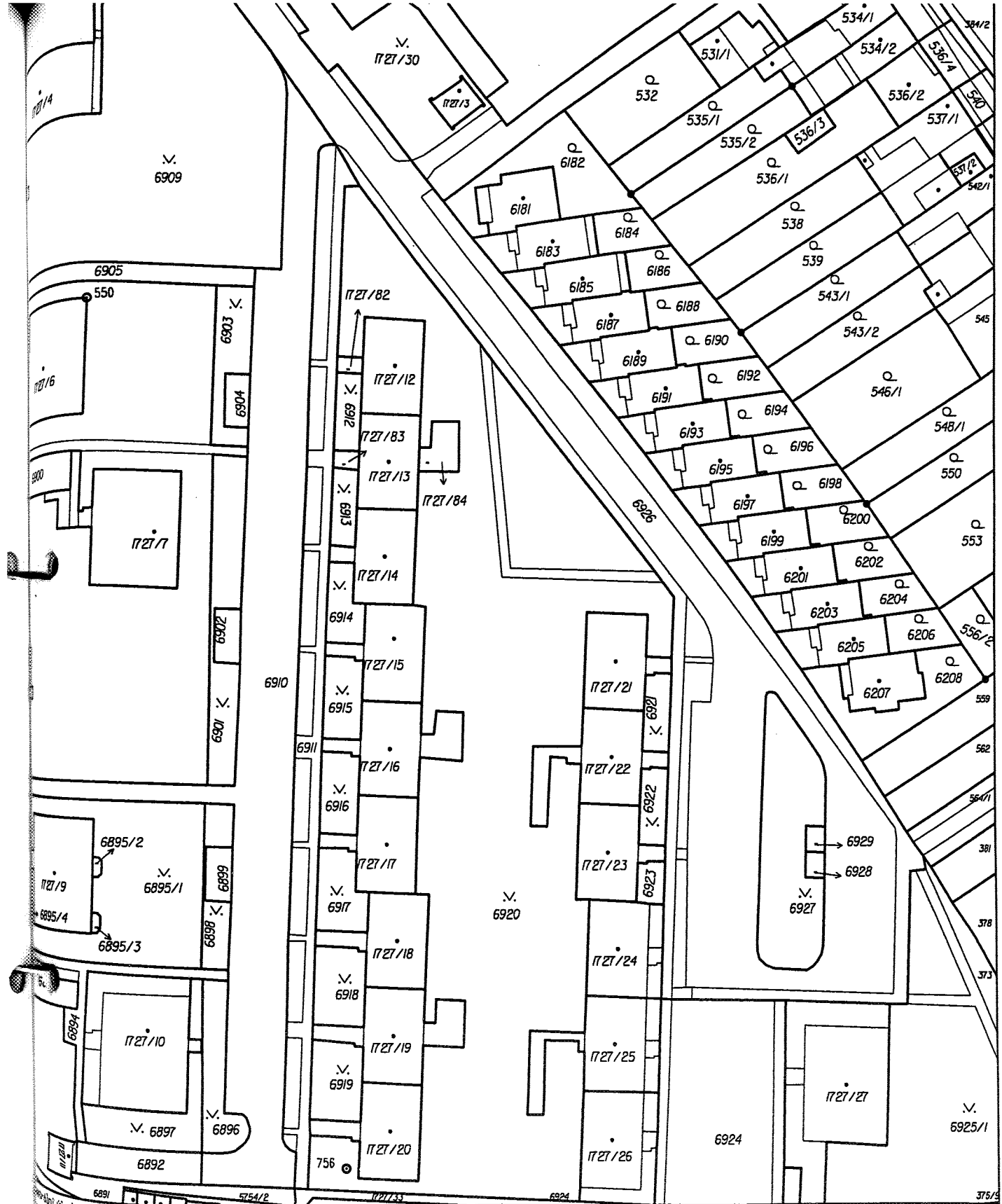
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.12.2017 10:13:53


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

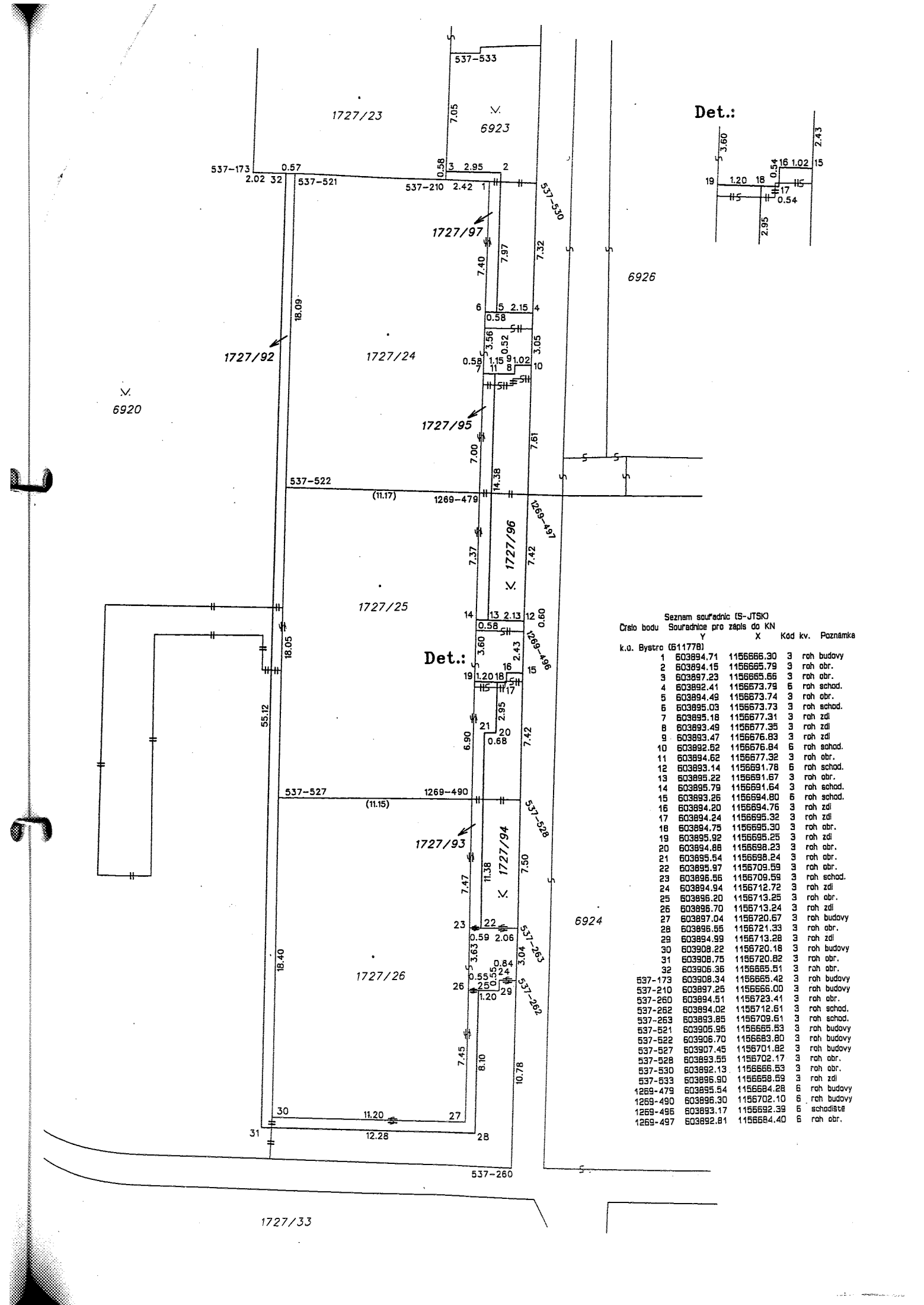


Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Měpový list č. TÍŠNOV 1-8/14	Měřítko platné pro rám 198 x 277 mm 1:1000		
<h1>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</h1>			
12.12.2017 13:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem Dne 12.12.2017 13:35:53		

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²			ha	m ²						Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu			
1727/24	2	52	zast. pl.	1727/24	2	13	zast. pl.	č.p.587 byt. dům	0									
1727/25	3	10	zast. pl.	1727/25	2	10	zast. pl.	č.p.588 byt. dům	0									
1727/26	2	92	zast. pl.	1727/26	2	16	zast. pl.	č.p.589 byt. dům	0									
6920	51	36	ostat.pl. zeleň	6920	52	16	ostat.pl. zeleň		0									
6923		40	ostat.pl. zeleň	6923		54	ostat.pl. zeleň		0									
				1727/92		37	ostat.pl. jiná plocha		2									
				1727/93		10	ostat.pl. jiná plocha		0									
				1727/94		29	ostat.pl. zeleň		0									
				1727/95		9	ostat.pl. jiná plocha		0									
				1727/96		31	ostat.pl. zeleň		0									
				1727/97		5	ostat.pl. jiná plocha		2									
					(60	30)						1727/24	10001	2	52	celá	
													1727/25	10001	3	10	celá	
													1727/26	10001	2	92	celá	
													6920	10001	51	36	celá	
													6923	10001		40	celá	
													(60	30)
		60	30			60	30											

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Petr Rovný Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1743/97 Dne: 25.6.2014 Číslo: 140/2014 Nežádnostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Petr Rovný Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1743/97 Dne: 27.6.2014 Číslo: 151/2014 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Vyhovitel:  ing. radek merta IČ 68107315 t.543248450 Číslo plánu: 2976-160/2014 Okres: Brno-město Obec: Brno Katastrální území: Bystrc Mapový list: DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Ing. Bc. Vladimír Konvalina PGP-868/2014-702 2014.06.27 08:04:14 CEST.



Det.:

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.o. Bystro (611778)				
1	603894.71	1156666.30	3	roh budovy
2	603894.15	1156665.79	3	roh obr.
3	603897.23	1156665.66	3	roh obr.
4	603892.41	1156673.79	6	roh schod.
5	603894.49	1156673.74	3	roh obr.
6	603895.03	1156673.73	3	roh schod.
7	603895.18	1156677.31	3	roh zdi
8	603893.49	1156677.35	3	roh zdi
9	603893.47	1156676.83	3	roh zdi
10	603892.52	1156676.84	6	roh schod.
11	603894.62	1156677.32	3	roh obr.
12	603893.14	1156691.78	6	roh schod.
13	603895.22	1156691.67	3	roh obr.
14	603895.79	1156691.64	3	roh schod.
15	603893.26	1156694.80	6	roh schod.
16	603894.20	1156694.76	3	roh zdi
17	603894.24	1156695.32	3	roh zdi
18	603894.75	1156695.30	3	roh obr.
19	603895.92	1156695.25	3	roh zdi
20	603894.88	1156698.23	3	roh obr.
21	603895.54	1156698.24	3	roh obr.
22	603895.97	1156709.59	3	roh obr.
23	603895.56	1156709.59	3	roh schod.
24	603894.94	1156712.72	3	roh zdi
25	603896.20	1156713.25	3	roh obr.
26	603896.70	1156713.24	3	roh zdi
27	603897.04	1156720.67	3	roh budovy
28	603896.55	1156721.33	3	roh obr.
29	603894.99	1156713.28	3	roh obr.
30	603908.22	1156720.18	3	roh budovy
31	603908.75	1156720.82	3	roh obr.
32	603906.36	1156665.51	3	roh obr.
537-173	603908.34	1156665.42	3	roh budovy
537-210	603897.25	1156665.00	3	roh budovy
537-260	603894.51	1156723.41	3	roh obr.
537-262	603894.02	1156712.51	3	roh schod.
537-263	603893.85	1156709.51	3	roh schod.
537-521	603905.95	1156665.53	3	roh budovy
537-522	603906.70	1156683.80	3	roh budovy
537-527	603907.45	1156701.82	3	roh budovy
537-528	603893.55	1156702.17	3	roh obr.
537-530	603892.13	1156666.53	3	roh obr.
537-533	603896.90	1156668.59	3	roh zdi
1269-479	603895.54	1156684.28	6	roh budovy
1269-490	603896.30	1156702.10	6	roh budovy
1269-496	603893.17	1156682.39	6	schodiště
1269-497	603892.81	1156684.40	6	roh obr.

1727/33

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
břemeno A 1727/25											1727/25		10001			
břemeno B 6920											6920		10001			

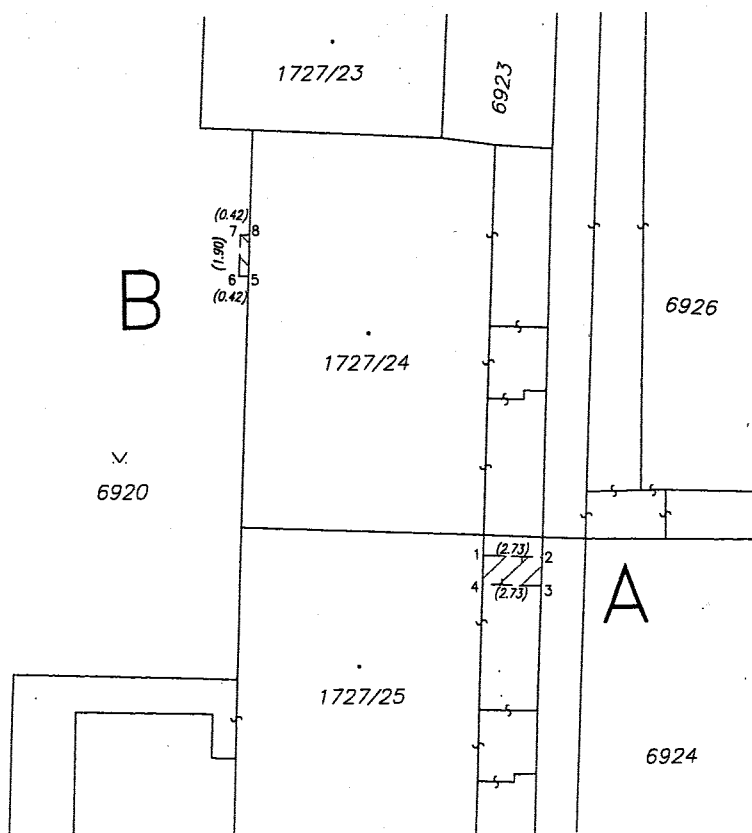
Oprávněný : dle smlouvy

Druh věcného břemene : dle smlouvy

Séznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
1	603895.58	1156685.21	6
2	603892.85	1156685.33	6
3	603892.91	1156686.64	6
4	603895.64	1156686.54	6
5	603906.23	1156672.29	3
6	603906.65	1156672.27	3
7	603906.57	1156670.37	3
8	603906.15	1156670.38	3



GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Václav Potáš</i>	Jméno, příjmení: <i>Ing. Václav Potáš</i>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1985/2000</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1985/2000</i>
	Dne: <i>28.11.2017</i> Číslo: <i>336/2017</i>	Dne: <i>4.12.2017</i> Číslo: <i>351/2017</i>
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: <i>CZK s.r.o.</i> <i>Škrochova 31, 61500 Brno</i> <i>czk@czk-brno.cz, 728020113</i>	Katastrální úřad souhlasí a očišlováním parcel.	
Číslo plánu: <i>3428-136/2017</i>	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-2155/2017-702 2017.12.04 12:46:23 CET	
Okres: <i>Brno-město</i>		
Obec: <i>Brno</i>		
Kat. území: <i>Bystrc</i>		
Mapový list: <i>Tišnov 1-8/14</i>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		

Výkaz délek a výměr věcného břemene

Název katastrální území :
Geometrický plán č.:

Bystrc
3428-136/2017

Parcelní číslo			LV	PlochaVB (m2)
KN	ZE	Díl parcely		
6920			10001	0,8
1727/25			10001	3,61
Celkem				4,41

CZK s.r.o.
 ŠKROČHOVA 31, 615 00 BRNO
 DIČ: CZ46995285

Teplárny Brno 1	Číslo jednací 7525/17
Doručeno :	- 7 -12- 2017
Postoupeno :	Útvar :
<i>OTR</i>	Vyřizuje :

PÍŠKOVA 8, BRNO - BYSTRC - VÝPOČET AKTUÁLNĚ HRAZENÉHO NÁJEMNÉHO

B.j.	Podlaží	uživatel	velikost	výměra m2	započít. plocha m2	nájem Kč/m2/měsíc	nájem Kč/měsíc	vybavení Kč/měsíc	celkem Kč/měsíc	Kč/rok
1	1.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	96,00	4 467,00	53 604,00
2	1.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	80,00	3 527,00	42 324,00
3	2.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	49,00	3 496,00	41 952,00
4	2.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	44,00	1 967,00	23 604,00
5	2.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	53 220,00
6	3.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	80,00	3 527,00	42 324,00
7	3.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	44,00	1 967,00	23 604,00
8	3.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	53 220,00
9	4.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	49,00	3 496,00	41 952,00
10	4.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	80,00	2 003,00	24 036,00
11	4.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	53 220,00
		celkem		645,40	617,35		37 041,00	714,00	37 755,00	453 060,00

PÍŠKOVA 10 , BRNO - BYSTRC - VÝPOČET AKTUÁLNĚ HRAZENÉHO NÁJEMNÉHO

B.j.	Podlaží	uživatel	velikost	výměra m2	započít. plocha m2	nájem Kč/m2/měsíc	nájem Kč/měsíc	vybavení Kč/měsíc	celkem Kč/měsíc	Kč/rok
1	1.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	130,00	4 501,00	54 012,00
2	1.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	77,00	3 524,00	42 288,00
3	2.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	0,00	3 447,00	41 364,00
4	2.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	72,00	1 995,00	23 940,00
5	2.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	53 220,00
6	3.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	77,00	3 524,00	42 288,00
7	3.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	67,00	1 990,00	23 880,00
8	3.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	95,00	4 466,00	53 592,00
9	4.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	100,00	3 547,00	42 564,00
10	4.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	66,00	1 989,00	23 868,00
11	4.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	29,00	4 400,00	52 800,00
		celkem		645,40	617,35		37 041,00	777,00	37 818,00	453 816,00

PÍŠKOVA 12, BRNO - BYSTRC - VÝPOČET AKTUÁLNĚ HRAZENÉHO NÁJEMNÉHO

B.j.	Podlaží	uživatel	velikost	výměra m ²	započít. plocha m ²	nájem		nájem		vybavení		celkem	
						Kč/m ² /měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc	Kč/měsíc
1	1.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	64,00	4 435,00	53 220,00	
2	1.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	49,00	3 496,00	49,00	3 496,00	41 952,00	
3	2.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	49,00	3 496,00	49,00	3 496,00	41 952,00	
4	2.		1+1	34,60	32,05	60,00	1 923,00	76,00	1 999,00	76,00	1 999,00	23 988,00	
5	2.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	64,00	4 435,00	53 220,00	
6	3.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	22,00	3 469,00	22,00	3 469,00	41 628,00	
7	3.		1+1	34,80	32,25	60,00	1 935,00	67,00	2 002,00	67,00	2 002,00	24 024,00	
8	3.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	64,00	4 435,00	64,00	4 435,00	53 220,00	
9	4.		2+1	60,00	57,45	60,00	3 447,00	75,00	3 522,00	75,00	3 522,00	42 264,00	
10	4.	Volný byt	1+1	34,60	32,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	4.		3+1	75,40	72,85	60,00	4 371,00	78,00	4 449,00	78,00	4 449,00	53 388,00	
		celkem		645,60	617,55		35 130,00	608,00	35 738,00	608,00	35 738,00	428 856,00	

Celková podlahová plocha m ²	Píškova 8	645,40
	Píškova 10	645,40
	Píškova 12	645,60
	celkem	1936,40
Započítatelná plocha m ²	Píškova 8	617,35
	Píškova 10	617,35
	Píškova 12	617,55
	celkem	1852,25

Nájem/rok	Kč	Píškova 8	453 060,00
včetně nájmu za		Píškova 10	453 816,00
vybavení bytu		Píškova 12	428 856,00
	celkem		1 335 732,00

