

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1633-20/2025

o ceně nemovitosti : byt č.870/23, v bytovém domě na ulici Dřevařská č.p.870, 871 or.č.31, 33, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.870, 871 a pozemku p.č.1595 a p.č.1596, o velikosti 392/37979 , v k.ú.Veveří, obec Brno, okres Brno město



Objednavatel posudku: **Statutární město Brno**
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

Příjemce :

Městská část Brno – střed, Odbor dopravy a majetku ÚMČ

Dominikánská 2, 602 00 Brno

Účel posudku : Stanovení ceny zjištěné a obvyklé

Předpis pro ocenění : zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

Datum

místního šetření : 29.10.2025

Datum ocenění : 29.10.2025

Posudek vypracoval : Ing.Zora Jarolímová

soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Pokorova 17, 621 00 Brno

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 5.11.2025

A. SITUACE

A.1. Prohlídka

Místní šetření stavu nemovitosti jsem provedla za přítomnosti objednavatele dne 29.10.2025.

A.2. Podklady pro ocenění

a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 20.10.2025

b) dodané objednavatelem posudku

- prohlášení vlastníka - částečné
- snímek z katastrální mapy
- ústní informace o oceňovaných nemovitostech

c) opatřené znalcem

- zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb.
- výsledky místního šetření
- fotodokumentace

B. NÁLEZ

B.1. Vlastníci nemovitostí dle LV č. 2007, 2729 :

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2025 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 29.10.2025.

Vlastnické a evidenční údaje

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno město, kód : 702, ze dne 20.10.2025

Okres	:	Brno město
Obec	:	Brno
Katastrální území	:	Veveří
List vlastnictví	:	2007, 2729

A : Vlastník : Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

B : Nemovitosti
Byt č.870/23

byt

spol. podíl na spol.částech budovy 392/37979
a pozemku

Budova Veverí, č.p.870, 871, byt.dům, LV 2729
Na parcele 1595, 1596, LV 2729

Parcela	1595	zastavěná plocha a nádvoří	485 m2
Parcela	1596	zastavěná plocha a nádvoří	516 m2

B1: viz.příloha

C : viz.příloha

D : viz.příloha

E : viz.příloha

B.2. Výčet nemovitostí

1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1595 a p.č.15968335
2. Byt č.870/23

B.3. Situace

Předmětem ocenění je byt č.870/23 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 39,20 m2 , byt je situován v 6. nadzemním podlaží ze 7., v bytovém domě č.p.870,871, na ulici Dřevařská or.č.31,33, na pozemku p.č.1595, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 485 m2, p.č.1596 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 516 m2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.1595 a p.č.1596 ve výši 392/37979, v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno město.

Jedná se řadový, zděný bytový dům se 7 nadzemními podlažími jedním podzemním podlažím.

Dům byl postaven dle sdělení vlastníka v roce 1960.

Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě.

C. POSUDEK

Obsah ocenění

- 1.Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1595 a p.č.1596
- 2.Byt č.870/23

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03

8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$	

1. Pozemek - § 4

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1595 , zastavěná plocha a nádvoří o výměře 485 m² a p.č.1596, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 516 m², se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č.1595 a p.č.1596 ve výši 392/37979, v k.ú. Veverčí,, obec Brno, okres Brno město.

Pozemky mají rovinný charakter.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 2	
Základní cena pozemku	ZC	= 32 251,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	= 1,000
------------	-------	---------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy	I_P	= 1,080
--------------	-------	---------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,080
--------------------------	---------------------------------	---------

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 34\,831,0800 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1595	zastavěná plocha a nádvoří	485	16 893 073,80
1596	zastavěná plocha a nádvoří	516	17 972 837,28
Součet		1 001	34 865 911,08

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

× 392 / 37 979

Cena po úpravě

= 359 868,27 Kč

Pozemky – zjištěná cena

359 868,27 Kč

2. Byt č.870/23 - § 38

Jedná se o byt č.870/23 o velikosti 1 + 1 a podlahové ploše 39,20 m², byt je situován v 6. nadzemním podlaží ze 7., v bytovém domě č.p.870, 871, na ulici Dřevařská or.č.31,33, na pozemku p.č.1595, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 485 m² a p.č.1596, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 516 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku p.č.1595 a p.č.1596 ve výši 392/37979, v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno město.

Jedná se řadový, zděný koncový bytový dům se 7 nadzemními podlažími jedním podzemním podlažím.

Dům byl postaven dle sdělení vlastníka v roce 1960.

Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě.

Byt č.870/23 o velikosti 1 + 1 a celkové podlahové ploše 39,20 m², je situovaný v šestém nadzemním podlaží, k bytu náleží v 1.podzemním podlaží sklepní kóje (0,80 m²) a sklep (4,50 m²).

Vstup do bytu je z podesty do předsíně (podlaha lino), odtud je vstup do kuchyně (okna dřevěná zdvojená, žaluzie, podlaha dlažba, xylolit, sporák plynový), z kuchyně i z chodby je vstup do obývacího pokoje (okna dřevěná zdvojená, žaluzie, podlaha dřevěné parkety), z chodby je přístupná koupelna s vanou a umyvadlem a s WC (podlaha dlažba, obklady), z chodby je vstup do komory naproti kuchyni.

Vytápění a teplá voda jsou centrální dálkové.

Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započtená
pokoj	16,50	1,00	16,50
kuchyně	9,60	1,00	9,60
předsín	3,70	1,00	3,70
koupelna	4,10	1,00	4,10
sklep	4,50	0,80	3,60
sklepní kóje	0,80	0,10	0,08
Podlahová plocha celková	39,20		
Podlahová plocha započtená PP			37,58

Vybavení bytu :

Vodovodní baterie

Umyvadlo 3 ks

Vana 1 ks

WC mísa 1 ks

Sporák plynový 1 ks

Topná tělesa	3 ks
Kuchyňská linka	1 ks
Vodoměr, teplá	2 ks
Domácí telefon	
Zvonek	
Elektroměr	
Schránka na dopisy	

Součástí bytové jednotky jsou : nenosné příčky uvnitř jednotky, veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace), kromě stoupacích. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř bytu, vstupní dveře, bytový uzávěr vody (1 ks). K vlastnictví bytové jednotky dále patří jističe, elektroměr a listová schránka, které jsou umístěny vně jednotky.

Jednotce č.870/23 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 392/37979.

Společné části domu jsou :

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, příčky, pokud se nacházejí mimo jednotky, jakož i obvodové zdivo ohraničující vnější prostor jednotky, až po osu střed tohoto zdiva, fasáda
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vnitřní schodiště včetně zábradlí, podesty
- okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- osvětlovací tělesa, zásuvky a vypínače ve společných prostorech včetně kabelového vedení k nim
- rozvody vody, kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
- střecha, střešní krytina, svody dešťové vody, komíny, hromosvod
- společné sklepní prostory, mimo kóje příslušející k jednotlivým bytovým jednotkám
- místnost s hl. uzávěry
- výtah
- rozvod el. energie včetně kompletního rozvaděče

K vlastnictví jednotky dále patří :

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech
- nenosné příčky
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře a okna příslušející k jednotce, a to včetně zárubní, zámků, rámců a parapetů
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače, bytový rozvaděč) od spínacích hodin

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

Byt č.870/23 je situován v 6. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p.870.

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno – oblast 2
Počet obyvatel	400 566
Základní cena ZC	104 756,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	1960	
Stáří stavby y	65	
Koeficient pro úpravu s	0,675	

Index konstrukce a vybavení

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} = 0,743$$

Základní cena upravená

$$Z_U = Z_C \times I_V = 77\,833,71 \text{ Kč/m}^2$$

index trhu

$$= 1,000$$

index polohy

$$= 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem

$$Z_P = Z_U \times I_T \times I_P = 3\,158\,990,09 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena pozemků

$$= 34\,868\,911,08 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl:

$$\times \frac{392}{37979}$$

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$= 359\,868,27 \text{ Kč}$$

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu

$$+ 359\,868,27 \text{ Kč}$$

Byt 870/23 – zjištěná cena

$$= 3\,518\,858,36 \text{ Kč}$$

$$3\,518\,858,36 \text{ Kč}$$

D. REKAPITULACE

Výsledné ceny bytu včetně spoluvl. podílu na pozemku :

Byt č.870/23 s podílem na pozemku p.č.1595,1596

3 518 858,36 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

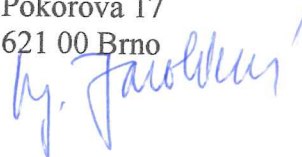
3 518 860,- Kč

Výsledná zjištěná cena 3 518 860,00 Kč

Slovy: =Třimilionypětsetosmnácttisícosmsetšedesátkorunčeských=

V Brně dne 5.11.2025

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



E. ODHAD OBVYKLÉ CENY

1. Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena fakty, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné, věcné ceny, ceny srovnávací a ceny předpokládané obvyklé stanovené váženým průměrem, na základě zkušenosti odhadce.

Definice obvyklé ceny je uvedena v Zákoně č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí.

Specifické metody jsou v současné době vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývající se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavami apod.

2. Odhad obvyklé ceny

Podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací

způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Pro požadované ocenění porovnávací metodou jsou v další části posudku použity následující propočty : ocenění bytu s příslušenstvím porovnávací metodou dle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny dle realizovaných prodejů v blízkém okolí.

2.1 Srovnávací hodnota nemovitostí

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

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.

2.1.1 Zjištění srovnávací hodnoty bytů dle realizovaných prodejů :

1. ul.Kotlářská – byt 1 + 1, 1.NP, zděný dům, plocha 48 m², kuchyně, po kompletní rekonstrukci, nové zděné jádro, sprch.kout, kuchyňská linka, posuvné dveře, revitalizace domu 2010, ústřední, počet podlaží 6, prodáno 06/2024

Cena

4 892 500 Kč

Cena/m²

101 927 Kč/m²

2. ul.Bayerova – byt 2 + 1, 2.NP, zděný dům, plocha 79 m², výměna oken, nová fasáda, balkon do vnitrobloku, rekonstrukci, dřevěné parkety, vytápění WAV, el.bojler (2020), počet podlaží 7, prodáno 08/2024

Cena

6 990 000 Kč

Cena/m²

88 481 Kč/m²

3. ul.Bayerova – byt 1 + 1, 4.NP, zděný dům, plocha 50 m², v celkové rekonstrukci, plast.okna, střecha, stoupačky, fasáda, dřevěné parkety, ústřední vytápění, výtah, počet podlaží 6, prodáno 10/2024

Cena

5 490 000 Kč

Cena/m²

109 800 Kč/m²

4. ul.Tučkova – byt 2 + 1, 3.NP, zděný dům, plocha 61 m², po celkové rekonstrukci, kompletní rozvody, klimatizace, elektro, voda, plyn, odpady, nové výtahy, vytápění plyn.kondenzačním kotlem, počet podlaží 6, prodáno 03/2025

Cena

7 490 000 Kč

Cena/m²

122 786 Kč/m²

5. ul.Nerudova – byt 2 + kk, 1.NP, zděný dům, plocha 66 m², po celkové rekonstrukci, plast.okna, ústřední vytápění, výtah, počet podlaží 4, prodáno 03/2025

Cena

6 500 000 Kč

Cena/m²

98 485 Kč/m²

6. ul.Chodská – byt 2 + 1, 1.NP, zvýšené přízemí, panelový dům, plocha 51 m², lodžie 3,3 m², sklep 2 m², po revitalizaci, ústřední vytápění, výtah, počet podlaží 6, prodáno 03/2024

Cena

5 200 000 Kč

Cena/m²

101 960 Kč/m²

Průměr cen 623 439/6

Jednotková porovnávací cena bytu

103 906,50 Kč/m²

Porovnávací cena bytu č.870/23 o celkové ploše 39,20 m²

103 910,00 Kč/m²

Porovnávací cena bytu č.870/23 o užitné ploše 39,20 m² (zaokr.)

4 073 272,00 Kč

4 073 270,00 Kč

3. Závěrečná analýza

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrnováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné.

Nejdůležitější z těchto hodnot je samozřejmě srovnávací hodnota, neboť v ní je promítnut reálný trh s nemovitostmi - bytovými jednotkami.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám.

Obvyklá (předpokládaná) cena nemovitosti je stanovena porovnáním ceny zjištěné a ceny srovnávací, na základě zkušeností odhadce a na základě konzultací s realitními kancelářemi, s ohledem na poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě, s ohledem na vybavení a stavebně technický stav nemovitosti i s ohledem na lokalitu, ve které se nemovitost nachází.

Rekapitulace cen :

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Administrativní cena – byt č.870/23 s podílem na p.č.1595,1596 | 3 518 860,00 Kč |
| 2. Srovnávací cena bytu č.870/23 s podílem na p.č.1595,1596 | 4 073 270,00 Kč |

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je poptávka vyšší než nabídka. Proto, s přihlédnutím k umístění nemovitosti, okolnímu prostředí, dostupnosti nemovitosti z centra (MHD), jejímu způsobu využití, lze konstatovat, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.

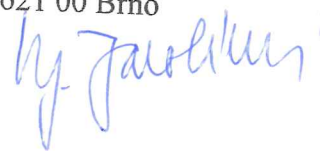
Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti :

Obvyklá cena bytu č.870/23 s podílem na p.č.1595, a 15965 činí 4 073 270 Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V Brně dne 5.11.2025

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995, č.j.3028/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1633-20/2025 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladem Fa 20/2025, smluvní odměna.

V návaznosti na ust. §127 a) Občanského soudního řádu (zákon č.99/1963 Sb. v platném znění) znalec tímto prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého nebo hrubě zkreslujícího znaleckého posudku.

V Brně dne 5.11.2025

Ing.Zora Jarolímová
Pokorova 17
621 00 Brno



Ing. Zora Jarolímová

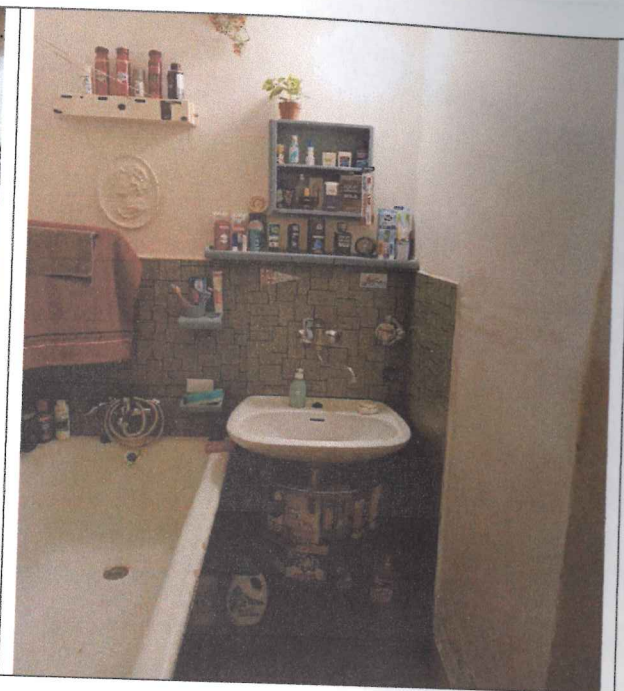
Přílohy :

- výpis z KN
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

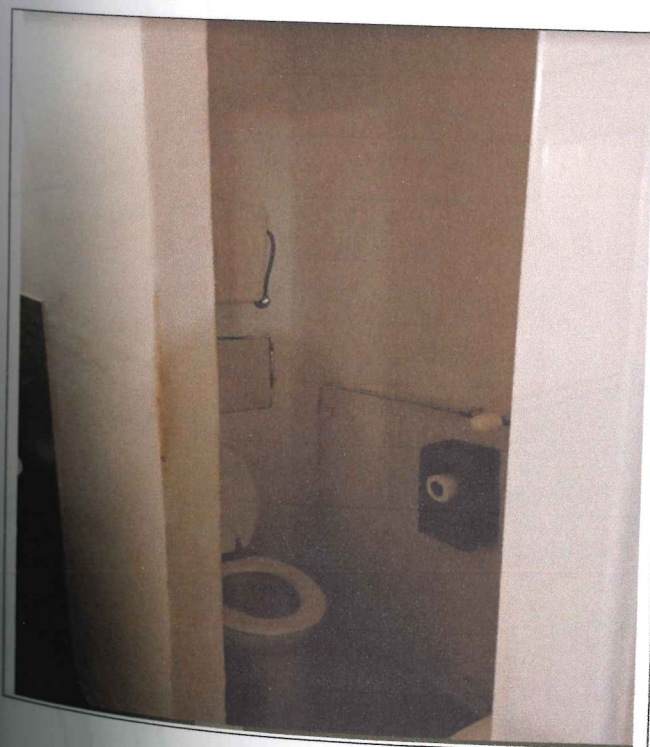
Vstupní chodba



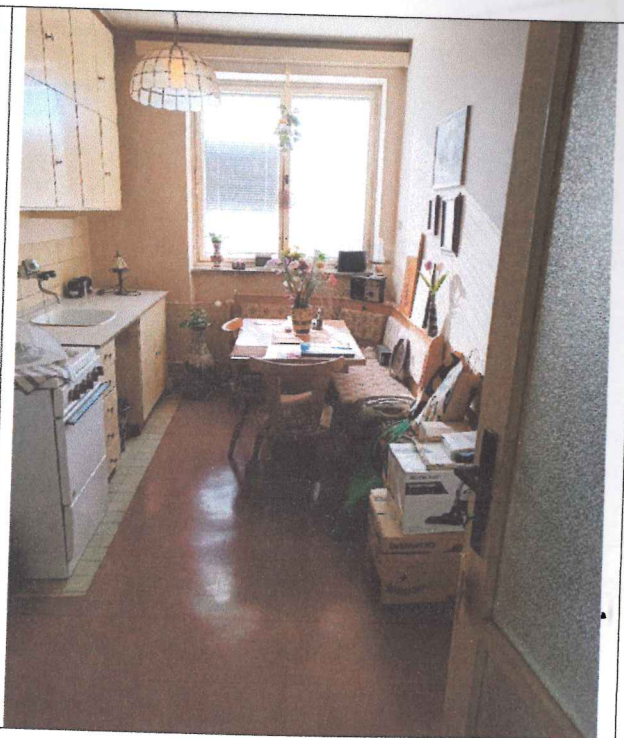
Koupelna



WC



Kuchyň



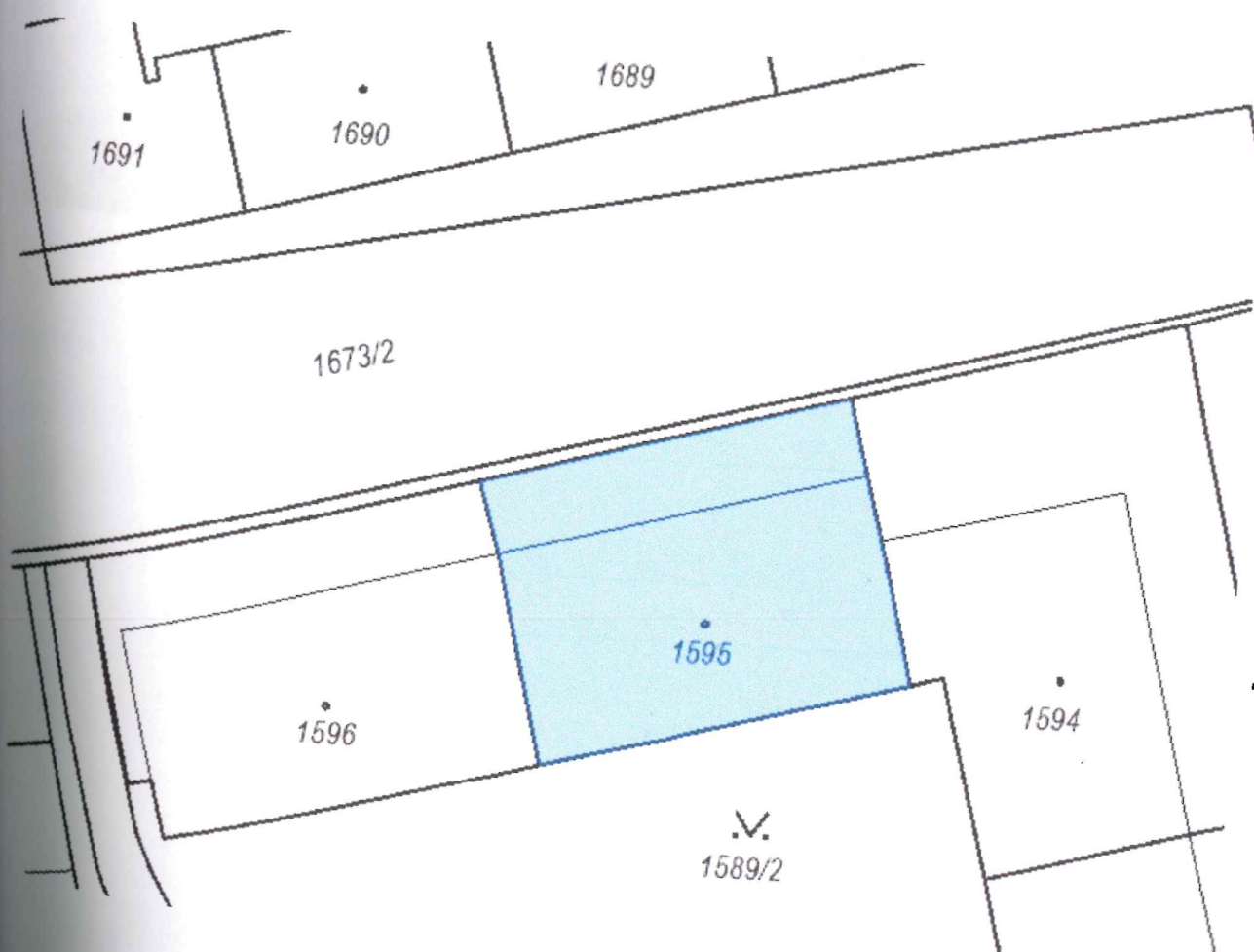
Obývací pokoj



Bytový dům Dřevařská or.č.31



Kopie katastrální mapy



Letecký snímek

