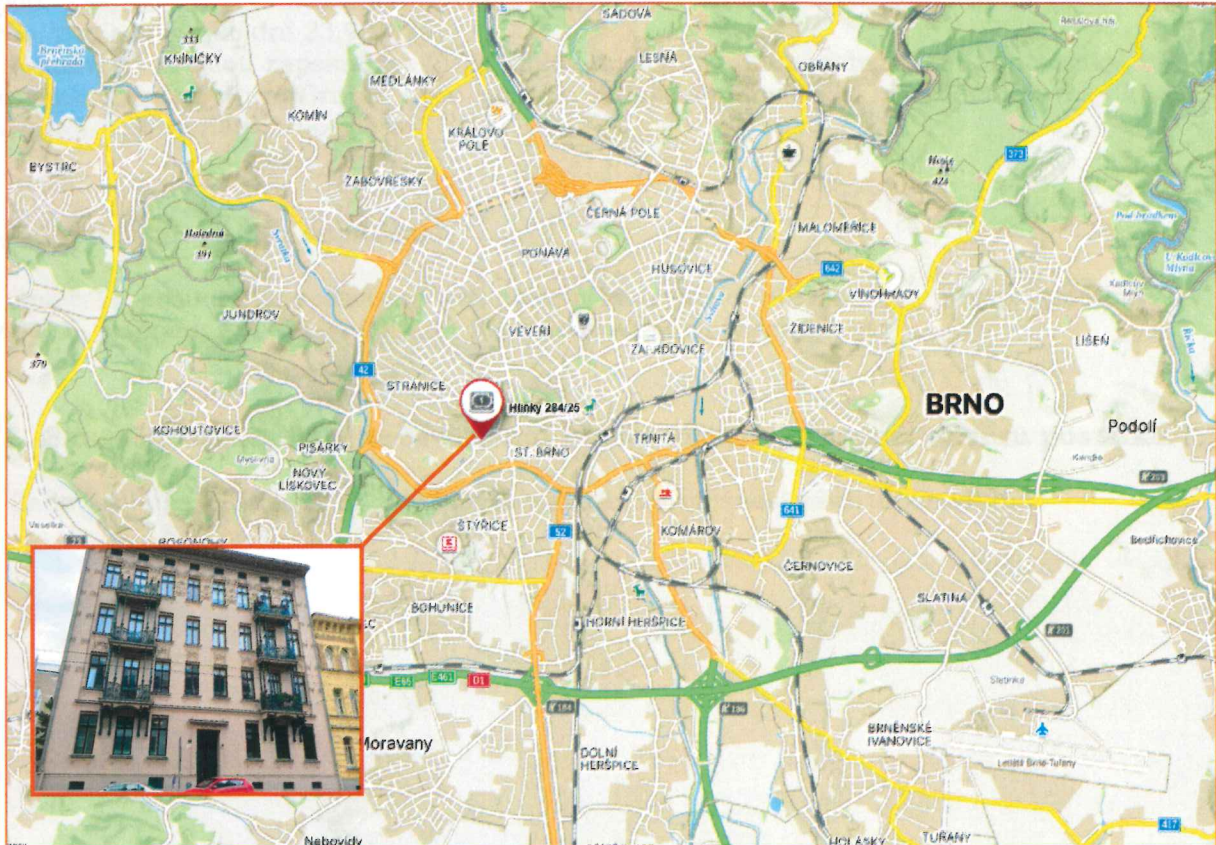


# Znalecký posudek č. 079775/2025

o určení obvyklé ceny/tržní hodnoty

**jednotky č. 284/2 – byt v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům,  
na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří,  
včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu a pozemcích,  
vše v katastrálním území **Staré Brno, obci Brno,**  
podle stavu **ke dni 23.9.2025.****



**Zadavatel znaleckého posudku:**

**Statutární město Brno**  
Městská část Brno-střed  
Odbor majetku Úřadu městské části  
Dominikánská 2  
601 69 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

podklad pro prodej

**Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 23.9.2025 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Lucie Janíčková - znalec  
Mutěnická 8, 628 00 Brno

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena.

Posudek obsahuje 21 stran textu a 1 přílohu.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 2  
V Brně, dne 13.10.2025

## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně/tržní hodnotě ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitých věcí – jednotky č. 284/2 – byt v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 2824 - byt, LV č. 530 - bytový dům a pozemky, vše katastrální území Staré Brno a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby zadavatele: podklad pro prodej vymezených bytových jednotek z vlastnictví města Brna do vlastnictví fyzických osob.

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## 2. Výčet podkladů

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady poskytnuté zadavatelem:

- Objednávka zadavatele č.j.: MCBS/2025/00573863/KOUP ze dne 22.9.2025
- Kopie Výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 2824 v k.ú. Starý Lískovec, k datu 23.9.2025, předáno zadavatelem – **příloha č. 1**
- Kopie katastrální mapy, internetová databáze – **viz text**
- Vyznačení polohy nemovitosti v mapě Brno a okolí – **viz tit. strana a text**
- Část prohlášení vlastníka; předáno zadavatelem
- Výsledky místního šetření ze dne 23.9.2025
- Skutečnosti zjištěné při prohlídce na místě samém
- Informace a podklady poskytnuté zadavatelem při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření – **viz text**
- Údajů aplikace Valuo o realizovaných cenách
- Vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí
- Zákon č. 151/ 1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění k datu ocenění
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb.
- Oceňovací program NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

#### 2.1.1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2824 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, k datu 23.9.2025, jsou posuzované nemovitosti - jednotka č. 284/2 – byt v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, ve vlastnictví:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

*V části C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů na listu vlastnictví č. 2824 k datu 23.9.2025 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Staré Brno, je uvedeno „Bez zápisu“.*

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala prohlídkou na místě samém dne 23.9.2025 a z podkladů (viz. výše).

Oceňované nemovitosti odpovídají zákresu v katastrální mapě a evidenci v operátu KN. Výše uvedené nemovitosti, resp. bytový dům č.pop. 284, 285 a pozemky parc.č. 780 a 782 v k.ú. Staré Brno, jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.

### 3. Nález

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle zadání je úkolem znaleckého posudku určení obvyklé ceny/tržní hodnoty ve smyslu definice uvedené v § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitých věcí: jednotky č. 284/2 – byt v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025, pro účel prodeje.

Pro daný účel ocenění se v praxi používá ocenění v obvyklé ceně, kde obvyklá cena je definována v **Zákoně č. 151/1997 Sb., v § 2, odst. 2**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“):

„(2) 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 oblíbenosti. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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

(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 nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Principy určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 370/2024 Sb. (dále „vyhláška“), k oceňovacímu zákonu, a to v §1a – určení obvyklé ceny a v §1b – určení tržní hodnoty. Dle §1b/odst. 1 a 2 vyhlášky:

#### „§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
  - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
  - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
  - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### **§ 1b - Určení tržní hodnoty**

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### **§ 1c**

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. "

## **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Určení obvyklé ceny nemovitostí porovnávací metodou umožňuje nejlépe vystihnout obvyklou hodnotu u nemovitostí, které jsou obchodovány v dostatečném množství v daném segmentu trhu za určitý časový úsek a nemovitosti jsou srovnatelné svou polohou, velikostí, charakterem. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že se podařilo zajistit dostatek realizovaných cen nemovitostí, které jsou obdobné předmětu ocenění v obdobných lokalitách, bylo postupováno dle § 1a vyhl. č. 434/2023 Sb. a byla určena obvyklá cena.

Výše popsaná metoda ocenění je konzervativní a má dostatečnou vypovídací schopnost pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí v dané lokalitě a k datu ocenění.

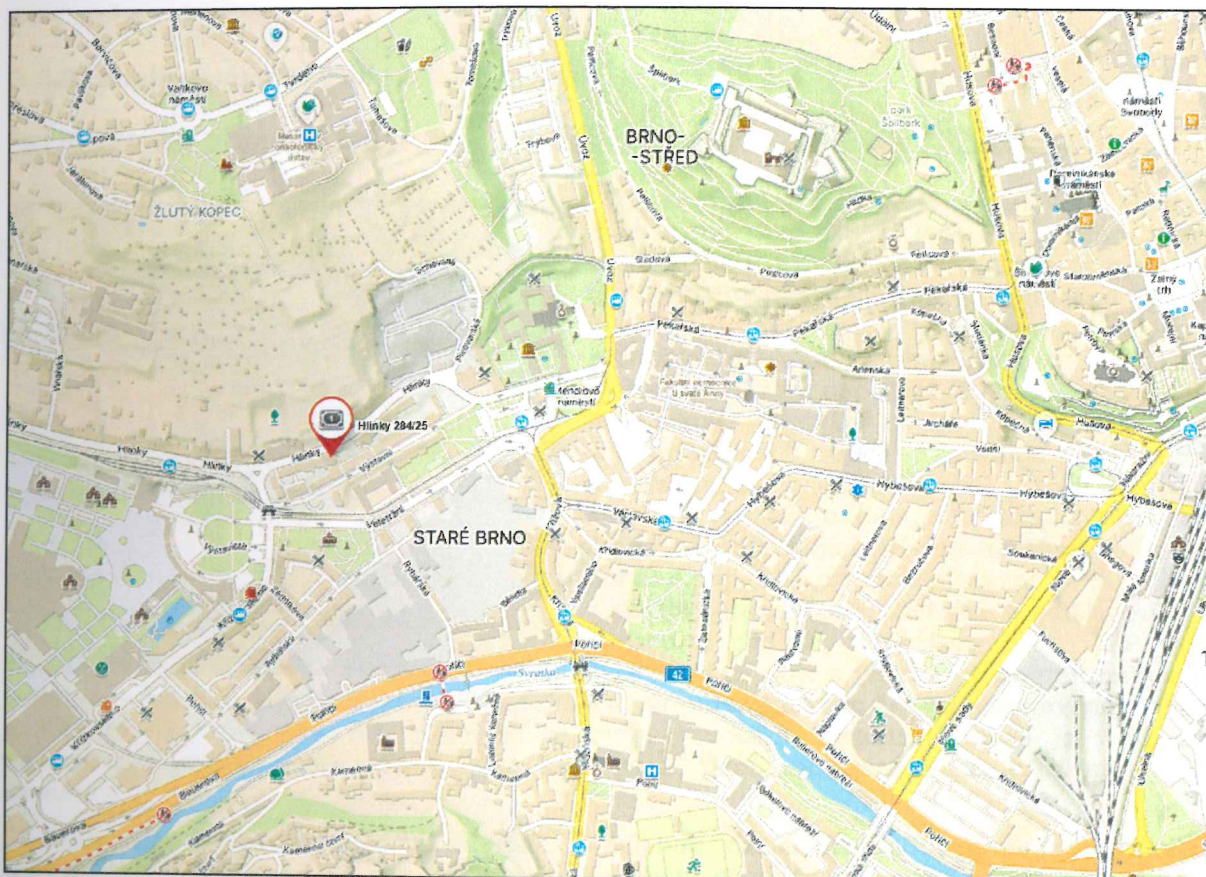
V souladu s ustanovením §1c/odst. 1 „vyhlášky“, je určena cena zjištěná. Ocenění cenou zjištěnou je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### 3.3.1. Celkový popis - poloha

Předmětem ocenění je jednotka č. 284/2 – byt v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025.

Nemovitě věci jsou zapsané na LV č. 2824 - byt, LV č. 530 - bytový dům a pozemky, vše katastrální území Staré Brno a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.



Katastrální území Staré Brno navazuje jihozápadně na historické centrum Brna; ul. Hlinky je vzdálena cca 1,5 km západně od centra města (nám. Svobody). Lokalita je komunikačně dostupná z dálnice D1 Pisáreckým tunelem, nájezd ve vzdálenosti cca 1,6 km, nájezd na dálnici D1 exit 190 je cca 5,2 km. Lokalita Starého Brna je tvořena původní zástavbou bytových domů městského typu s nebytovými prostory obchodů, areálem pivovaru, areálem Nemocnice u Sv. Anny, areály vysokých a středních škol. Občanská vybavenost je úplná v pěším dosahu, případně MHD, spojení s centrem Brna je zajišťováno sítí MHD (bus, trolejbus, tram), nejbližší zastávka MHD od oceňované nemovitosti je ve vzdálenosti cca 200 m, přestupní uzel na Mendlově náměstí je cca 350 m. Správní centrum městské části Brno-střed je v historickém centru při ulici Dominikánská, které je východně od bytového domu ve vzdálenosti cca 1,4 km.

Oceňovaná bytová jednotka je v původní secesní budově č.pop. 284/č.or. 25 při ulici Hlinky, která je jednosměrnou komunikací s provozem MHD - bus, trolejbus v širším centru původní zástavby bytových domů; byt je v 1.PP budovy orientovaný do vnitrobloku – hluk z komunikace do bytu nedoléhá. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy z konce 19. století, severovýchodně je areál brněnského pivovaru, dále západně areál Brněnských veletrhů a výstav.

Bytový dům je řadový krajní v uliční zástavbě, je se 4 nadzemními a 2 podzemními podlažními, oceňovaná bytová jednotka č. 284/2 se nachází ve 1.PP. Bytový dům č. pop. 284, 285 je na pozemcích parc.č. 780 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 517 m<sup>2</sup> a parc.č. 782 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 349 m<sup>2</sup>, pozemek jsou stavbou zcela zastavěny; uvnitř jsou dva malé atriové dvorky. Budova č.pop. 284 je přístupná z ulice

Hlinky na pozemku parc.č. 762 – ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví ČR, část s č.pop. 285 je přístupná rovněž z ulice Výstavní na pozemku parc.č. 791/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví st. města Brna, obě části jsou propojeny krčkem; z komunikací jsou obě části bytového domu napojeny na přípojky vody, kanalizace, elektro a plynu; vytápění a ohřev TUV je individuálně v bytech. Pozemky tvoří se stavbou bytového domu funkční celek, jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a podíl id. 832/24828 je předmětem ocenění. Parkovací možnosti jsou velmi omezené na veřejných komunikacích - modré zóny, budova nemá garantované parkování, v budově nejsou garáže provedeny. Lokalita je mimo záplavové území; informace viz. portál <https://geoportal.gepro.cz/obce/Brno#/>.

Dle sdělení zadavatele není k oceňovaným nemovitostem vedeno žádné stavební řízení.

### 3.3.2. Popis nemovité věci (základní popis)

Byt č. 284/2 v bytovém domě č.pop. 284, 285 na pozemcích p.č. 780, 782, Hlinky č.or. 25

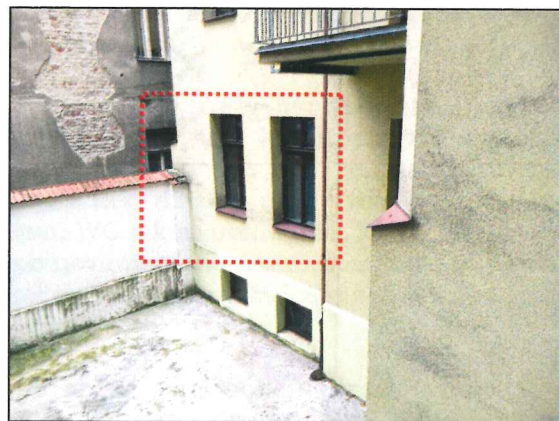


Oceňovaná jednotka je v budově - bytový dům č.pop. 284, 285 v k.ú. Staré Brno, který byl dán do užívání v 1919 a je v zástavbě obdobných bytových domů mezi ulicemi Hlinky a Výstavní; budova je k datu ocenění rozdělena prohlášením vlastníka na jednotky.

Bytový dům č.pop. 284/č.or. 25, v němž je oceňovaná jednotka č. 284/2, je přístupný z komunikace ulice Hlinky vchodem s navazujícím schodištěm zpřístupňující všechna podlaží a dále s navazující chodbou (krčkem) umožňující přístup do části bytového domu č.pop. 285 při ulici Výstavní.

Bytový dům č.pop. 284 má 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží; v NP jsou byty, v PP jsou byty, sklepní kóje a technické zázemí, nebytové prostory v budově nejsou. Budova č.pop. 284 je na pozemku parc.č. 780 – zastavěná plocha a nádvoří o ploše 517 m<sup>2</sup>, pozemek je rovinný v jižním svahu. Budova je v lokalitě ochranného pásma: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. památky.

Budova je zděná se sedlovou střechou s pálenou střešní krytinou, okna jsou dřevěná s dvojsklem, vnější omítky jsou nezateplené v uliční části se štukovou výzdobou, vnitřní omítky jsou vápenocementové. Budova je napojena na přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, kabel. TV, internet, vytápění je řešeno individuálně v bytech, včetně ohřevu teplé vody; v budově není výtah. Budova prošla celkovou revitalizací v 1995; stavebně technický stav budovy je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.





Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka č. 284/2 - 1+1 v 1.PP, nacházející se v původním zděném bytovém domě z 1919 při ulici Hlinky č.pop. 284/ č.o.r. 25 - LV 2824, včetně podílu id. 832/24828 na budově č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 782 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okr. Brno-město.

Byt 1+1 - PP 63,11 m<sup>2</sup> + sklepní kóje 21 m<sup>2</sup> ve 2. PP, je v 1.PP; byt je k datu ocenění vyklizený připravený k prodeji, dle sdělení zástupce vlastníka není k bytu uzavřena žádná nájemní smlouva.

Okna jsou dřevěná s dvojskly, podlahy vlysové, PVC a ker. dlažba, ohřev vody - el. bojler, vytápění - ÚT s radiátory a vlastním plynovým kotlem, WC s ker. obkladem, koupelna: vana, umyvadlo s ker. obkladem, kuchyňská linka s kombinovaným sporákem, ker. obklad, dveře hladké plně a prosklené. Podrobný popis konstrukcí a vybavení v tabulce níže.

Dispoziční řešení:

Vstup z chodby 1.PP do předsíně, vlevo kuchyně se spíží, čelně pokoj, vpravo koupelna a odd. WC; byt je orientovaný pouze na jih do malého atriového dvorku. Sklepní kóje je ve 2.PP.



Název	Typ plochy	Podlahová plocha
předsíň	byt	11,78 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	30,56 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	14,96 m <sup>2</sup>
spíž	byt	1,52 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,99 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,3 m <sup>2</sup>
kóje v 2.PP mimo byt	sklep	21,0 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha bytu bez sklepní kóje</b>		<b>63,11 m<sup>2</sup></b>

**Konstrukce a vybavení stavby:****Konstrukce**

Základy

Svislé konstrukce

Stropy

Krov

Krytina

Klempířské konstrukce

Úprava vnitř. povrchů

Úprava vněj. povrchů

Vnitřní obklady

Schody

Dveře

Vrata

Okna

Povrchy podlah

Vytápění

Elektroinstalace

Bleskosvod

Vnitřní vodovod

Kanalizace

Vnitřní plynovod

Ohřev TUV

Vybavení kuchyně

Vnitřní hyg. vybavení

Výtahy

**Popis**

základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti

zděné masivní

dřevěné s rovnými podhledy

sedlový krov dřevěný

tašková pálená

úplně z pozinkovaného plechu

vápenné hladké omítky

vápenocementová se štukami v uliční části

keramické obklady v koupelně, WC a kolem kuch. linky

teraco

hladké plné a prosklené, dřevěné náplňové

chybí

dřevěná s dvojskly

dřevěné vlysové, PVC, ker. dlažba

ÚT s plynovým kotlem, radiátory

230 V

osazen

rozvod studené a teplé vody

do řadu

zemní plyn

el. bojler

zánovní kuch. linka, kombinovaný sporák

vana, umyvadlo, odd. WC

nevyskytuje se

Stáří, stavebně-technický stav:

Stavba pochází z roku 1919, v 1995 byla provedena celková revitalizace. Stavebně technický stav budovy je dobrý, budova je udržovaná. Vybavení budovy je standardní, bez zvýšeného procenta opotřebení.

K datu místního šetření je byt v průměrném stavebně-technickém stavu, vybavení je standardní, některé prvky krátkodobé životnosti jsou morálně zastaralé.

Pozemky:

Podíl id. 832/24828 na pozemcích parc.č. 780 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 517 m<sup>2</sup> a parc.č. 782 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 349 m<sup>2</sup> – LV 530, v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, je předmětem ocenění; pozemky jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

Pozemky jsou zcela zastavěné stavbou bytového domu č.pop. 284, 285, jsou přístupné z veřejné komunikace ulice Hlinky a Výstavní, z komunikace je bytový dům napojen na přípojky vody, kanalizace, elektro a plynu; vytápění a ohřev TUV je individuálně v bytech.

Příslušenství:

Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje ve 2.PP bytového domu a dále podíl id. 832/24828 na pozemcích parc.č. 780 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 517 m<sup>2</sup> a parc.č. 782 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 349 m<sup>2</sup> – LV 530, v katastrálním území Staré Brno, obci Brno.

### 3.4. Obsah znaleckého posudku

1. **Určení obvyklé ceny nemovitosti – jednotky č. 284/2 – byt** v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025
2. **Určení ceny zjištěné nemovitosti: jednotky č. 284/2 – byt** v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025

## 4. Posudek

**4.1. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí – jednotky č. 284/2 – byt** v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025

### Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Vzhledem k tomu, že se podařilo zajistit dostatek realizovaných cen nemovitostí, které jsou obdobné předmětu ocenění v obdobných lokalitách, bylo postupováno dle § 1a vyhl. č. 370/2024 Sb., a byla určena obvyklá cena.

Obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí je stanovena na základě posouzení a porovnání níže uvedených prodejů obdobných nemovitostí realizovaných v přiměřeném časovém období.

Ocenění je prováděno ve stavu ke dni místního šetření, tj. 23.9.2025. Pro stanovení hodnoty porovnávací metodou je využito celkem tří reprezentantů, tj. 3 bytové jednotky s realizovanými cenami v časovém období 18.3.2025 až 18.7.2025, které byly obchodovány mezi různými subjekty, kdy se jedná o vzájemně neprovázané nezávislé osoby. Realizované ceny nemovitostí byly získány na základě poskytnutých údajů z aplikace Valuo a následných údajů z příslušných kupních smluv. Realizované ceny byly na základě výše uvedených informací přepočteny na jednotkové ceny za podlahovou plochu, která byla následně vyhodnocena z hlediska polohy jednotlivých reprezentantů, velikosti podlahové plochy, stavebně-technického stavu a vybavení.

### Parametry oceňované bytové jednotky

Jednotka s dispozicí 1 + 1 se soc. příslušenstvím o podlahové ploše 63,11 m<sup>2</sup> v 1. podzemním podlaží původní zděné budovy z 1919 a sklepní kóji o ploše 21 m<sup>2</sup> v 2. podzemním podlaží budovy; byt má podíl id. 832/24828 na společných částech domu a pozemcích ve funkčním celku. V budově je celkem 20 bytových jednotek, nebytové prostory se zde nenacházejí. Bytový dům nemá garantované parkování.

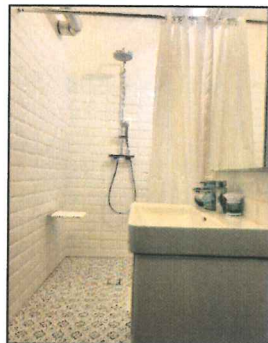
Bytový dům je v dobrém stavebně-technickém stavu po celkové revitalizaci provedené v 1995. Bytová jednotka je v průměrném stavebně-technickém stavu, prvky krátkodobé životnosti jsou morálně zastaralé. Byt je k datu ocenění volný, bez nájemního vztahu, vyklizený, připravený k prodeji.

Podlahová plocha, dispozice:	63,11 m <sup>2</sup> + 21 m <sup>2</sup> sklepní kóje; 1+1 s příslušenstvím
Podlaží:	1.PP/4 NP
Pozemky ve funkčním celku:	p.č. 780, 782 – zast. plocha a nádvoří; celková plocha 866 m <sup>2</sup>
Podíl na budě a pozemcích:	id. 832/24828

**Pro cenové porovnání byly vybrány tyto srovnávací nemovité věci – realizované ceny:**

**1. Realizovaná cena: k.ú. Štýřice, ul. Videňská 256/43**

**KC:** **6,900.000,- Kč**  
V-5349/2025-702, práv. úč. vkladu 18.3.2025  
Podlaží: 3 NP; bez výtahu  
Podlahová plocha: 2+1, PP 71,1 m<sup>2</sup> + balkon + sklep  
**Jednotková cena:** **97.046,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy**



Cihlový byt 2+1 v blízkosti centra Brna. Podlahová plocha bytu: 71,1 m<sup>2</sup> + balkon + sklep. Dům byl postaven před válkou cca v roce

1935. Dispozice: vstupní hala o výměře 9,9 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 21 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 16,7 m<sup>2</sup>, obytná kuchyně o výměře 12,6 m<sup>2</sup>, komora o výměře 1,6 m<sup>2</sup> přístupná z kuchyně, pokoj pro služku o výměře 4,1 m<sup>2</sup> s oknem - přístupný z kuchyně, bezbariérová koupelna se sprchovým koutem o výměře 4,0 m<sup>2</sup> (po celkové rekonstrukci), samostatné WC o výměře 1,2 m<sup>2</sup> (po celkové rekonstrukci). V kuchyni je vstup na balkon o výměře 3 m<sup>2</sup>, který je orientovaný na východ do klidného vnitrobloku se zahradou. K bytu přináší nově opravený, prostorný sklepní box v suterénu domu o výměře 5,2 m<sup>2</sup>. Byt má vlastní ústřední vytápění s radiátory a plynový kotel (umístěn v koupelně). V pokojích jsou zachovalé původní dřevěné parketové podlahy, v hale a kuchyni je keramická dlažba. Bezbariérová koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC bylo celkově rekonstruováno v lednu 2024. Byt je umístěn ve 2. patře domu bez výtahu. V domě je pouze 10 bytových jednotek + podkrovní. Cihlový dům má opravené fasády a nová okna. Za domem je společný dvůr a bývalá zahrada (nyní ostatní plocha) o výměře 293 m<sup>2</sup>. Aktuálně je v jednání vybudování parkoviště za domem výhradně pro vlastníky bytů v domě.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 3/2025, lokalita je zatížena hlukem od MHD – tram – horší – úprava +5%, ale porovnávaný byt je ve 3.NP s výhledem - úprava o -10%, velikost porovnávané jednotky je větší, ale s lepším dispozičním řešením, navíc balkon, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav je u jednotky porovnávané srovnatelný, vybavení jednotky porovnávané je lepší – úprava -5%.

Upravená jednot. cena: 97.046,- \* 1,05 \* 0,90 \* 0,95 = 87.123,- Kč/m<sup>2</sup>

**2. Prodej bytu 2+kk, Zahradnická 299/14, Brno – Staré Brno**

**KC:** **6,990.000,- Kč**  
V-7878/2025-702, práv. úč. vkladu 22.4.2025  
Podlaží: 1. NP; sklonitá střecha  
Podlahová plocha: 61,7 m<sup>2</sup> + zděný sklep  
**Jednotková cena:** **113.290,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy**



Prodej bytu 2+kk v oblíbené lokalitě Brna, městská část Staré Brno. Tento cihlový byt, se nachází v prvním patře a je ideální volbou pro jednotlivce, páry nebo malé rodiny hledající pohodlné bydlení s velmi dobrou dostupností, jak do centra, tak na cyklostezku. Byt o užitné ploše 61,7 m<sup>2</sup> + sklep poskytuje dostatek prostoru pro komfortní bydlení. Bytová jednotka byla v roce 2012 kompletně zrekonstruována. Technický stav je velmi dobrý. V bytové jednotce se nachází prostorný vstup, obývací pokoj s kuchyňskou linkou, ložnice, šatna a samostatné WC. Ložnice je orientovaná do velmi klidného vnitrobloku.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 4/2025, lokalita je lepší, s lepší dostupností centra, bez negativních vlivů - úprava -10%, umístění bytu v budově je lepší - volný výhled - úprava -10%, velikost porovnávané jednotky je srovnatelná, stavebně-technický stav budovy je srovnatelný, stavebně-technický stav a vybavení je u jednotky porovnávané lepší - po rekonstrukci, vybavení odpovídá modernímu bydlení - úprava -10%.

Upravená jednot. cena: 113.290,- \* 0,90 \* 0,90 \* 0,90 = 82.588,- Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prodej bytu 3+1, Výstavní 377/16, Brno - Staré Brno

**KC:**

**7,250.000,- Kč**

V-14668/2025-702, práv. úč. vkladu 18.7.2025

Podlaží:

6. NP/7NP; plochá střecha, výtah

Podlahová plocha:

71,61 m<sup>2</sup> + sklep 3,14 m<sup>2</sup> + balkon 2,2 m<sup>2</sup>

**Jednotková cena:**

**101.243,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy**



Bytová jednotka 3+1 je v 6. nadz. podlaží domu č.pop. 377, 378, 379/ Výstavní č.p. 377/č.or.16. Původní budova pochází z roku 1962, v budově byla vyměněna okna, svislá vedení IS a výtah v 2013. Budova je dobře udržována.

Byt je v původním udržovaném stavu: vyzdívané příčky, umakartové bytové jádro, podlahy vlysy, PVC a ker. dlažba, soc. zázemí: vana, umyvadlo, odd. WC - vše bez ker. obkladů, interiérové dveře do kovových zárubní. Rozvody elektro v hliníku, voda a kanalizace původní, vytápění dálkově včetně TUV.

Dispozice: vstup z podesty 6.NP do předsíně, která zpřístupňuje čelně koupelnu a WC, vlevo jsou dva průchozí pokoje, vpravo je kuchyň s výstupem na balkon a dále pokoj, který je přístupný i z kuchyně.

Vyhodnocení:

Realizovaná cena v 7/2025, lokalita je srovnatelná, umístění bytu v budově je výrazně lepší - volný výhled - úprava -15%, velikost porovnávané jednotky je větší, ale s lepším dispozičním řešením, navíc balkon, stavebně-technický stav budovy je horší před revitalizací - úprava +5%, stavebně-technický stav a vybavení je u jednotky porovnávané srovnatelný.

Upravená jednot. cena: 101.243,- \* 0,85 \* 1,05 = 90.359,- Kč/m<sup>2</sup>

### Vyhodnocení porovnávací hodnoty

Při vyhodnocení byly použity 3 realizované ceny porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Realizované kupní ceny byly sjednány mezi nezávislými subjekty.

Srovnávací hodnota oceňované jednotky se po výše uvedeném vyhodnocení nachází v intervalu 82.588,- Kč/m<sup>2</sup> až 90.359,- Kč/m<sup>2</sup>; tj. při podlahové ploše jednotky 63,11 m<sup>2</sup>, se hodnota jednotky pohybuje v intervalu 5,212.129,- Kč až 5,702.556,- Kč.

## Vyhodnocení a určení obvyklé ceny:

### Údaje o vlivech na obvyklou cenu

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí. Lokalita není v záplavovém území. Dle sdělení zadavatele není k oceňovaným nemovitostem vedeno žádné stavební řízení.

Výše uvedené nemovitosti, resp. bytový dům č.pop. 284, 285 a pozemky parc.č. 780 a 782 v k.ú. Staré Brno jsou se způsobem ochrany: ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. Výše uvedená skutečnost je omezením zejména pro vlastní stavbu bytového domu zejména při provádění stavebních prací, které mohou být finančně náročnější; je zohledněno v ceně obvyklé.

Podíl id. 832/24828 na budově č.pop. 284, 285 – bytový dům a pozemcích parc.č. 780 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 517 m<sup>2</sup> a parc.č. 782 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 349 m<sup>2</sup> - LV 2824, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, je předmětem ocenění; pozemky jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

**Kladný vliv** na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- lokalita vhodná pro bydlení s dobrou dostupností centra Brna i dálniční sítě
- napojení na veškeré inženýrské sítě
- budova po revitalizaci

**Záporný vliv** na cenu obvyklou mají následující faktory:

- byt v 1.PP budovy orientovaný do malého atriového dvorku – tmavý, bez výhledu
- byt s vybavením na konci morální životnosti
- byt bez garantovaného parkování

Při stanovení obvyklé ceny musíme brát v úvahu, že nejlépe jsou prodejné malé a menší bytové jednoty. Souvisí to jednat s celkovou výší jejich kupní ceny, která je dostupná širší klientele, ale také s nižšími náklady na provoz bytové jednotky, které musí budoucí vlastník vynakládat a které v posledním období stále narůstají. Jejich jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy jsou vyšší, než u bytových jednotek středních a velkých.

S obdobnými nemovitostmi - bytovými jednotkami 1+1 s plochou cca 60 m<sup>2</sup> se na volném trhu obchoduje. Reálná poptávka po obdobných bytech v OV je v dané lokalitě vyšší než nabídka. Technický stav budovy a jednotky odpovídá době pořízení a provedené revitalizaci budovy; byt v průměrném stavebně-technickém stavu, zásadní rekonstrukce a modernizace provedena nebyla. Obchodovatelnost bytu lze předpokládat zhoršenou vzhledem k umístění jednotky v 1.PP budovy s orientací bytu do atriového dvorku – tmavý byt bez výhledu.

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji po vyhodnocení kladných a záporných vlivů, přibližně uprostřed intervalu 5,212.129,- Kč až 5,702.556,- Kč zjištěného metodou porovnávací, která nejlépe vystihuje obvyklou cenu nemovitosti, tj.:

$$(5,212.129,- + 5,702.556,-) / 2 = 5.457.343,- \text{ Kč zaokr. } 5,500.000,- \text{ Kč.}$$

**Obvyklá cena nemovitých věcí - jednotky č. 284/2 – byt** v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025, činí **5,500.000,- Kč.**

**4.2. Určení ceny zjištěné nemovitých věcí – jednotky č. 284/2 – byt** v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č.424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Byt č. 284/2 v budově č.pop. 284, 285 – bytový dům na pozemcích parc.č. 780, 782 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré Brno

Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Staré Brno  
Počet obyvatel: 400 566  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **32 251,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo 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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,507}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

**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 nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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: Vlivy snižující cenu - byt je umístěný v 1.PP budovy, která je na svažitém pozemku, orientovaný do malého atriového dvorku - tmavý, stísněný	I	-0,20

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,880}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_P = \mathbf{1,326}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_r * I_P = \mathbf{0,915}$$

**1. Jednotka č. 284/2 - byt****1.1. byt****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 2
Stáří stavby:	106 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 27):	104 756,- Kč/m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu**

	koefficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	11,78 *	1,00 =	11,78 m <sup>2</sup>
pokoj:	30,56 *	1,00 =	30,56 m <sup>2</sup>
kuchyň:	14,96 *	1,00 =	14,96 m <sup>2</sup>
spíž:	1,52 *	1,00 =	1,52 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,99 *	1,00 =	2,99 m <sup>2</sup>
WC:	1,3 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
sklep:	21 *	0,10 =	2,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>65,21 m<sup>2</sup></u>



**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 30 let po celkové rekonstrukci:  
 $s = 1 - 0,005 * (30 + 15) = \mathbf{0,775}$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,672}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 104\,756,- \text{ Kč/m}^2 * 0,672 = 70\,396,03 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,21 \text{ m}^2 * 70\,396,03 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 0,880 = 4\,201\,248,59 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 201 248,59 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemky parc.č. 780 a 782 - zastavěná plocha a nádvoří****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

**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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo památkové zóny, rezervace	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 0,970 * 0,880 = \mathbf{0,888}$**

**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 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	32 251,-	0,888		28 638,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	780	517	28 638,89	14 806 306,13
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	782	349	28 638,89	9 994 972,61
Stavební pozemky - celkem			866		<b>24 801 278,74</b>

**Pozemky parc.č. 780 a 782 - zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem = 24 801 278,74 Kč**

**Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. pozemky parc.č. 780 a 782 - zastavěná plocha a nádvoří = 24 801 278,74 Kč

**Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu: = 24 801 278,74 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 201 248,59 Kč**

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

Cena zjištěná pozemku: 24 801 278,74 Kč

Spoluvlastnický podíl: 832 / 24 828

Hodnota spoluvlastnického podílu:

24 801 278,74 Kč \* 832 / 24 828 = 831 104,56 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 831 104,56 Kč

**Byt č. 284/2 - cena zjištěná = 5 032 353,15 Kč**

**Jednotka č. 284/2 – byt**

**výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 032 350,- Kč**

*slovy: Pět milionů třicet dva tisíc tři sta padesát Kč*

## 5. Odůvodnění

Ocenění obvyklou cenou bylo provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 23.9.2025; byl zajištěn dostatečný počet realizovaných cen obdobných nemovitostí.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v kapitole Popis postupu při sběru či tvorbě dat.

Ocenění cenou zjištěnou bylo provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro určení obvyklé ceny nemovitostí byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen vybraných nemovitostí. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven ze 3 realizovaných cen obdobných nemovitostí v časovém úseku odpovídajícím datu ocenění. Realizované ceny byly převzaty z kupních smluv, které jsou uloženy v databázi znalce.

Určení obvyklé ceny nemovitostí porovnávací metodou ze sjednaných cen, umožňuje nejlépe vytyhnout obvyklou cenu u nemovitostí, které jsou obchodovány v dostatečném množství v daném segmentu trhu za určitý časový úsek a nemovitosti jsou srovnatelné svou polohou, velikostí, charakterem.

Analýza se pak opírá o metodické postupy citované v kapitolách Popis postupu při sběru či tvorbě dat a Popis postupu při zpracování dat a dále zkušenosti znalce.

Obvyklá cena byla určena po zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při stanovení obvyklé ceny k datu ocenění se předpokládá, že na posuzovaných nemovitostech neváznou žádná na LV č. 2824 pro k.ú. Staré Brno k datu ocenění 23.9.2025, neuvedená zástavní práva ani případná věcná břemena, nemovitosti jsou ve stavu bez jakýchkoli dalších omezení, vyjma skutečností v posudku uvedených.

## 6. Závěr

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu/tržní hodnotu ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitých věcí: jednotky č. 284/2 – byt v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025.

Nemovité věci jsou zapsané na LV č. 2824 - byt, LV č. 530 - bytový dům a pozemky, vše katastrální území Staré Brno a obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

### 6.2. Odpověď


**Obvyklá cena nemovitých věcí - jednotky č. 284/2 - byt** v budově Staré Brno č.pop. 284, 285 – bytový dům, na pozemcích: parc.č. 780 a parc.č. 781 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu id. 832/24828 na společných částech domu č.pop. 284, 285 a pozemcích parc.č. 780 a 782, vše v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, podle stavu ke dni 23.9.2025 činí **5,500.000,- Kč**, slovy: *PětmilionůpětsettisícKč*.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

Zpracovatel neručí za předložené podklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých podkladů a nepravdivých informací poskytnutých zadavatelem.

V Brně, 13.10.2025

  
Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8, 628 00 Brno


## Znalecká doložka

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Vyúčtování je provedeno v souladu s ust. §31 z.č. 254/2019 Sb. a vyhlášky č. 504/2020 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb.

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena - Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 079775/2025 znaleckého deníku.



  
Ing. Lucie Janíčková  
Mutěnická 8  
628 00 Brno

V Brně, 13.10.2025