

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 003250/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty majetku, kterým je bytová jednotka č.374/4 (vymezená dle zák.č.72/1994 Sb.), vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.pop.374/č.or.2, č.pop.376/č.or.4 a č.pop.378/č.or.6 a pozemku parc.č.102, parc.č.103/1 a parc.č.104 (ve spoluvlastnickém podílu 5025/223431), vše vč. součástí a příslušenství, k.ú. Lesná, zapsaná na LV č.7962, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Zadavatel : Statutární město Brno
Městská část Brno-sever
IČO 44992785, DIČ CZ44992785
Bratislavská 70
601 47 Brno

Číslo jednací zadavatele: není

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty nemovitých věcí,
pro účel případného prodeje zájmového majetku

Zvláštní požadavky : a) zadavatel nepožaduje ocenění v úrovni ceny zjištěné dle předpisu (viz §1c vyhl.č.523/2025 Sb.), neboť takové ocenění není pro daný účel relevantní.

Datum místního šetření : 12.01.2026

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 12.01.2026

Ev. číslo vydavatele: 7182-004/2026

**Použitý oceňovací
předpis :**

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu a dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022, vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: tři/ V + elektronická kopie.pdf

V Brně, dne : 29.01.2026

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Silnější koruna přispívá k poklesu cen pohonných hmot i zpomalení růstu cen potravin a nápojů. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svižnou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepšími se příjmovou situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V příštím roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolní. Inflace se však bude nadále pohybovat lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochlázající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ

- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ

- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- D.3 Výsledky analýzy dat

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou výnosovou
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných/ obchodovaných cen
- F.3 Výsledky analýzy dat

G. ODŮVODNĚNÍ

- G.1 Interpretace výsledků analýzy
- G.2 Kontrola postupu

H. ZÁVĚR

- H.1 Citace zadané odborné otázky
- H.2 Odpověď
- H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- H.4 Seznam příloh
- H.5 Přezkum znaleckého posudku
- H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

J. PŘÍLOHY

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty majetku, kterým je bytová jednotka č.374/4 (vymezená dle zák.č.72/1994 Sb.), vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.pop.374/č.or.2, č.pop.376/č.or.4 a č.pop.378/č.or.6 a pozemku parc.č.102, parc.č.103/1 a parc.č.104 (ve spoluvlastnickém podílu 5025/223431), vše vč. součástí a příslušenství, k.ú. Lesná, zapsaná na LV č.7962, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Zájmovým majetkem je bytová jednotka č.374/4, zapsaná na LV č.7962

Budova č.pop. 374, č.pop. 376 a č.pop. 378 je zapsána na LV č.7962, k.ú. Lesná, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město. Pozemky parc.č. 102, parc.č.103/1 a parc.č.104 jsou zapsány na LV č.1454, k.ú. Lesná, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Adresní místo zájmového majetku (bytové jednotky č.374/4) je: Nejedlého 374/2, 638 00 Brno.

Ocenění je provedeno ke dni **12.01.2026**.

Místní šetření bylo provedeno dne **12.01.2026**.

Zadavatelem znaleckého posudku je Městská část města Brna Brno-sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno (technický referát).

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28. října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek bude zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

a) zadavatel nepožaduje ocenění v úrovni ceny zjištěné dle předpisu (viz §1c vyhl.č.523/2025 Sb.), neboť takové ocenění není pro daný účel relevantní.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty nemovitých věcí, pro účel případného prodeje zájmového majetku.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou další skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 12.01.2026, na základě jednání s panem Janem Dolníkem za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti pana Ing. Jindřicha Czanadi, technický pracovník kanceláře a pana Ing. Martina Cholevy, ekonomického a stavebního poradce za znaleckou kancelář.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, vč. většinového zaměření. Ze strany zadavatele pana Jana Dolníka, vedoucího oddělení správy budov odboru bydlení byl vydán souhlas ke vstupu na zájmový majetek, k provedení místního šetření a k pořízení fotodokumentace.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření – prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.bno.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém stavu majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu s nalezenou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Současně byla pomocně použita i vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Dle § 1159 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník: *Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrozličnější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekoncele navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16.10.2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho, kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony:

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další...

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů:**Oceňování**

Je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Cena

Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo
- b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOTY podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.

Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb.

§ 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 obliby.*
- (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.*

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME.

Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Cena určená dle předpisu

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb.,vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.

Tržní ekonomika

Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej, a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.

Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
- c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potenciální kupce atd.

Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb.

§ 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.*

Shrnutí

Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Předpoklady pro splnění úkolu

Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: nákladový, výnosový, porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

Přístup výnosový (Income Approach)

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere

do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra: Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko: Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach)

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.

Nabývací hodnota

Nabývací hodnota byla např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a pomocně ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

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

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu,*

kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

- (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.*
- (6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- (7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
- (8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
 - výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
 - porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
 - oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
 - oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
 - oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
 - oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.523/2025 Sb., zadavatel nepožaduje

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Ing. Jindřich Czanadi, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově).

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsány znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Objednávka posudku, ze dne 17.12.2025,
- Prohlášení vlastníka budovy parc.č. 102, parc.č.103/1 a parc.č.104,
- Statický posudek – Costa projekce ze dne 03.05.2017,
- Statický posudek – Costa projekce ze dne 17.12.2019,
- Statický posudek – Costa projekce ze dne 14.04.2022,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z LV č. 7962, k.ú. Lesná, vyhotoveno dálkovým přístupem, Český úřad zeměměřičský a kartografický – SDC, dne 06.01.2026 (vztahuje se k pozemkům a k budově č.p.p. 374, č.p.p.376 a č.p.p. 378),
- Informace o bytové jednotce, vyhotoveno dálkovým přístupem, Český úřad zeměměřičský a kartografický – SDC, dne 06.01.2026 (vztahuje se k jednotce č. 374/4),
- Kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 06.01.2026,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální,
- zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,
- zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),

- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2026,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci místních šetření.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,

- Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P.Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s.,
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, vydání 03/2022,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011, 2014
- The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2025, IVSC, Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2025,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2025, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahliznidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),

- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (ne/platná legislativa):

- zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č.128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č.500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č.256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák. opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, vč. prováděcí vyhlášky,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č.505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Ing. Jindřich Czanadi, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první si bude všímat širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz výpis z LV č. 7962
Adresa zájmového majetku:	Nejedlého 374/2, 638 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno - město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Lesná [610887]
Obec:	Brno [582786]
Počet obyvatel:	402 739 (MLO ČR, 2026)
Cenová mapa stavebních pozemků:	ne
Územní plán:	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí:

Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Černovice, Chřlice, Ivanovice, Jehnice, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Nový Lískovec, Ořešín, Řečkovice, Mokrá Hora, Slatina, Starý Lískovec, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín a Židenice.

V blízkosti Brna v severozápadním směru najdeme Brněnskou přehradu, která je určena k rekreačním účelům. Současné Brno má své oázy klidu, a to okolní přírodu – Riviéra v Pisárkách, ale i městské parky.

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory – Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů. Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna.

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Ostravy a dále do Polska a D2 do Bratislavy, kousek za hranicemi Brna začíná dálnice D52 směrem na Vídeň. Brnem také prochází evropské mezinárodní silnice E50, E65, E461 a E462. Ve městě je postupně budován Velký městský okruh, bylo zde postaveno několik silničních tunelů (Pisárecký, Husovický, Hlinky a Královopolský). Parkování v centru města je možné pouze na vyhrazených místech a většinou placené, na okraji města jsou k dispozici velká záchytná parkoviště. K dispozici je rovněž několik velkokapacitních podzemních i nadzemních garáží.

Železniční doprava – brněnský železniční uzel slouží pro hlavní přepravní směry mezi Vídní, Prahou a Bratislavou. Vychází odsud též mnoho spojů na severní Moravu i do zbytku republiky.

Lesná je městská čtvrť na severu statutárního města Brna. Je součástí samosprávné městské části Brno-sever, v rámci níž má vlastní katastrální území o rozloze 2,58 km². Území pozdější Lesné, tehdy ještě prakticky bez zástavby, bylo k Brnu připojeno v rámci vzniku Velkého Brna v roce 1919. Žije zde zhruba 16 000 obyvatel, tedy asi třetina obyvatel městské části.

Přestože většinu čtvrti tvoří panelové sídliště, nacházejí se zde také rodinné domy. Zdejší sídliště, které bylo vybudováno v průběhu 60. a 70. let 20. století, je označováno za urbanisticky nejzdařilejší brněnské sídliště. Díky zdejší zeleni, blízkosti lesa a poměrně dobré dostupnosti se tato čtvrť řadí mezi nejatraktivnější části Brna a je přirovnávána k finské Tapiole u Helsinek.

Sousedními brněnskými čtvrtěmi jsou na severozápadě Sadová, na severu Soběšice, na východě Obřany, na jihovýchodě Husovice (s nimiž je Lesná bezprostředně srostlá), na jihu Černá Pole a na jihozápadě Královo Pole.

Naprostou většinu čtvrtě tvoří panelové sídliště, postavené na mírném svahu nad silnicí spojující Královo Pole a Husovice a nad železniční tratí Brno – Havlíčkův Brod. Mezi jednotlivými domy se nachází množství zelených ploch a hájků. Sídlíštěm vede okružní komunikace (ulice Okružní a Seifertova), středem sídliště prochází hluboká zalesněná Čertova rokle, v níž se nachází amfiteátr, který však již delší dobu není využíván pro koncertní účely. Na západě na hranici se sousedním katastrálním území Sadová se nachází hluboké zalesněné údolí „U Antoníčka“, v němž se (na parcelách, které však již nepatří k Lesné, ale k Sadové a tím současně k městské části Brno-Královo Pole) nacházejí kaplička sv. Antoníčka se studánkou „U Antoníčka“, níže pak Zaječí potok.

V místě dnešního sídliště se nacházelo několik roklí, které byly většinou zasypané, zůstala pouze Čertova rokle. Nestabilní podloží na zasypaných místech ale později způsobilo popraskání některých budov, které na něm stojí, například obchodu v Loosově ulici.

Díky zdařilému urbanistickému rozložení sídliště bylo roku 2004 navrženo, aby se Lesná stala městskou památkovou zónou, která by tento celek uchránila před další nekontrolovanou výstavbou

Zdroj: www.mistopisy.cz, www.bрно.cz, www.wikipedia.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku:

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Počet obyvatel:	402 739 (dle MLO ČSÚ z r. 2026)
Obchod. centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy, vysoké školy
Poštovní úřady:	hlavní pošta, místní pobočky
Obecní úřad:	Magistrát města Brna, ÚMČ
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	všechny dostupné typy kultury
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci:

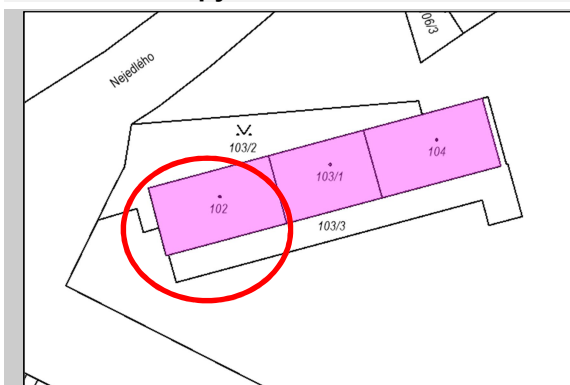
Poloha k centru:	Městská část Lesná
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5,00 km – stanice Brno hlavní nádraží
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 0,30 m – autobusová zastávka linka 46
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný a mírně svažité
Převládající zástavba:	bytové panelové domy – sídliště
Parkovací možnosti:	před bytovým domem a přilehlé parkoviště
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

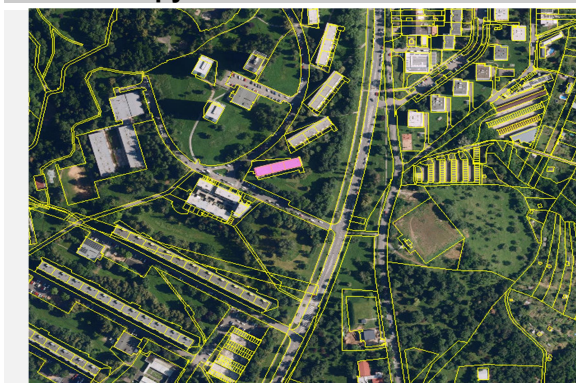
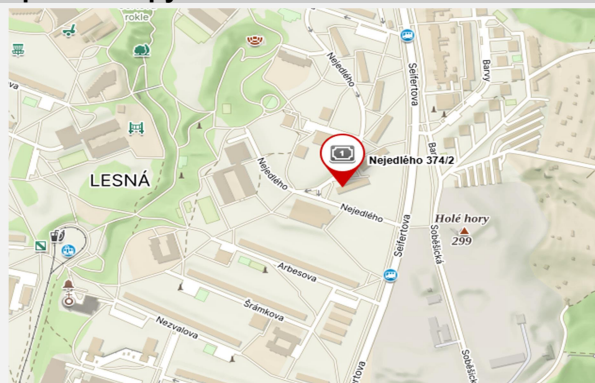
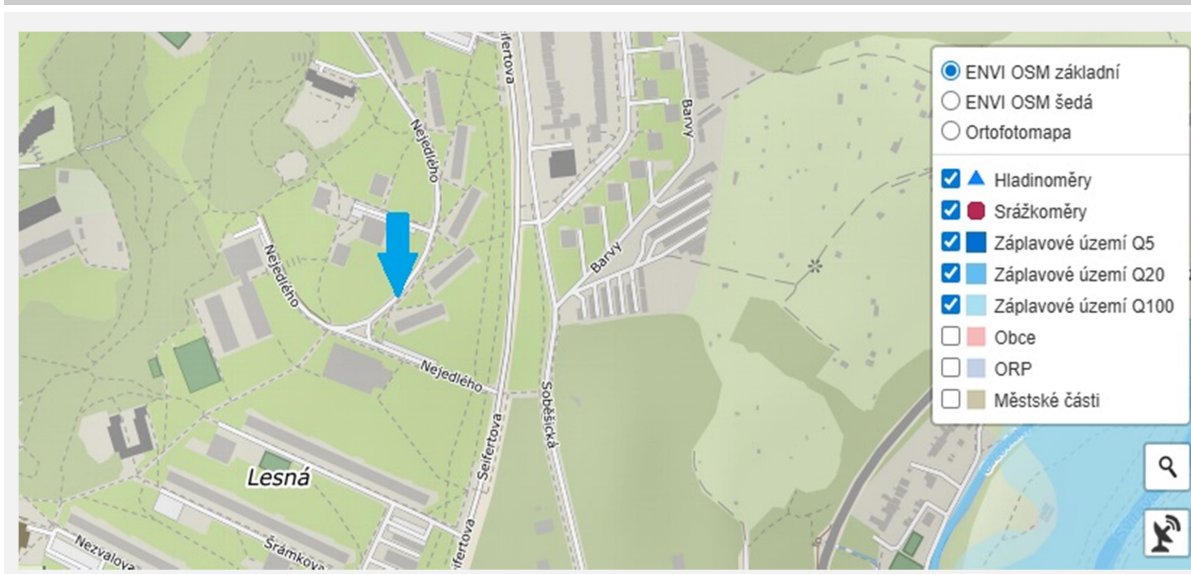
Umístění zájmového majetku na LV č.7962, k.ú. Lesná

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofoto mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu letecké mapy:**Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území:**

zdroj: www.dppcr.cz

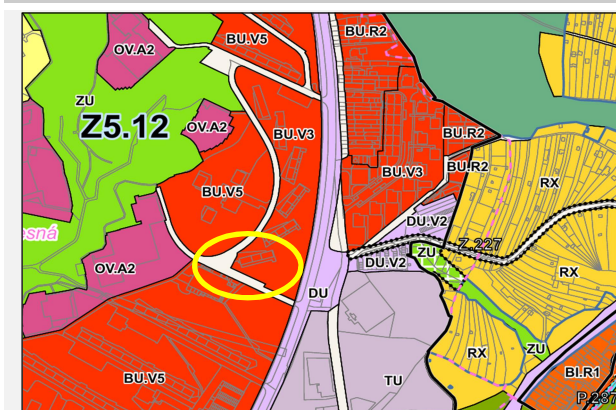
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území – ani v Q5 - záplavová území pětileté vody, Q20 – záplavová území dvacetileté vody a nenachází se ani v Q100 – záplavová území stoleté vody. Průběh je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu města Brna

Zastupitelstvo města Brna, jako orgán oprávněný podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydávání Územního plánu města Brna (dále též „ÚPmB“), na svém Z9/22. zasedání konaném dne 10.12.2024 v souladu s § 54 odst. 2, § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává Územní plán města Brna, Opatřením obecné povahy č. 1/2025. Datum nabytí účinnosti k 31.01.2025.

zdroj: https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2025/02/582786_text.pdf/

Výřez z Územního plánu města Brna:**Legenda k územnímu plánu:**

Plochy s rozdílným způsobem využití		KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	
Stabilizované	Změn	Územní rezervy	OV.m.A1
BU.V5	BU.V5	BU.V5 - Bydlení všeobecné	výšková hladina zástavby
BU.V3	BU.V3	BU.V3 - Bydlení individuální	struktura zástavby
BU.R2	BU.R2	BU.R2 - Smíšené obytné všeobecné	podrobnější využití
OV.A2	OV.A2	OV.A2 - Občanské vybavení veřejné	způsob využití
DU	DU	DU - Občanské vybavení komerční	
TU	TU	OK - Občanské vybavení jiné	
RX	RX	OS - Občanské vybavení - sport	STRUKTURA ZÁSTAVBY
BU.V5	BU.V5	OH - Občanské vybavení - hřbitovy	...K - kompaktní
BU.V3	BU.V3	VU - Výroba všeobecná	...V - volná
BU.R2	BU.R2	VL - Výroba lehká	...R - rozestředění nízkopodlažní
OV.A2	OV.A2	TU - Technická infrastruktura všeobecná	...A - aršídová
DU	DU	TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady	...D - stavebně omezená
TU	TU	DU - Doprava všeobecná	...K - bez zástavby
RX	RX	DK - Doprava kombinovaná	
BU.V5	BU.V5	PU - Veřejná prostranství všeobecná	VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY
BU.V3	BU.V3	RU - Rekreace všeobecná	...1 - 3 - 7 m
BU.R2	BU.R2	RI - Rekreace individuální	...2 - 3 - 10 m
OV.A2	OV.A2	RK - Rekreace jiná	...3 - 6 - 16 m
DU	DU	ZU - Zeleň všeobecná	...4 - 9 - 22 m
TU	TU	ZK - Zeleň krajinná	...5 - 12 - 28 m
RX	RX		...6 - 12 - 28 m s převládající zástavbou do 40
BU.V5	BU.V5		...7 - výškové stavby

Bydlení všeobecné (BU)

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m².

Podmíněně přípustná je

- Nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.
- Využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m² za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územní studii.
- Případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení všeobecného ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení prověřena v územní studii.

Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněně přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

Zastoupení zeleně

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v bydlení všeobecném je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o: nástavbu dokončené stavby, nebo stavební úpravu dokončené stavby, nebo odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby

Doprava všeobecná (DU)

Hlavní je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty.

Přípustné je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro veřejná prostranství).

Podmíněně přípustné je využití pro:

- odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezuji hlavní využití;
- veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezuji hlavní využití;
- jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování; hlavní využití může být vždy též i pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

Podmíněně přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umístováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmového majetku (bytová jednotka, vč. podílu na společných částech budovy a na pozemku), zapsaného na LV č. 7962, k.ú. Lesná je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Poučení:

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 7962, k.ú. Lesná

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno			44992785	
B Nemovitosti				
Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
374/4	byt		byt.z.	5025/223431
Vymezeno v:				
Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454				
na parcele 102, LV 1454				
103/1, LV 1454				
104, LV 1454				
Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří		229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří		180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří		226m2

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Případné právní vady a jiné skutečnosti jsou uvedeny v příloze na LV č.7962, k.ú. Lesná.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	- Bez zápisu
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	- Bez zápisu
D Poznámky a další obdobné údaje	- Bez zápisu
Plomby a upozornění	- Bez zápisu

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
umožňuje podpis zástavní smlouvy
skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
přístup k nemovité věci je zajištěn
příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

nemovitá věc není situována v záplavovém území
povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
nemovitosti nejsou v památkové rezervaci
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

nejdou

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu města Brna a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Budova:

Zájmová budova se nachází v S části města Brna, v městské části Lesná/ sídliště Lesná, při ul. Nejedlého. Budova má jednoduchý kubický tvar (kvádr), je postavena klasickou panelovou montáží z železobetonových panelů, jak stěnových, tak i stropních, a má plochou střechu. Orientace domu je SV-JZ. Byt má okna na SZ a JV. Stavba z hlediska odstupů a výškového osazení objektu do terénu a z hlediska výšky střechy respektuje charakter a podmínky zástavby území.

Zájmová budova má celkem 5 podlaží, z toho jsou 4 nadzemní podlaží a jedno podlaží (částečné podzemní podlaží) je technickým podlažím, zde jsou umístěny sklepy a technické místnosti a bytové jednotky na J straně budovy. Na každém podlaží se nachází 3 byty, v sekci č.p.p.374 a č.p.p.376 se nachází 14 bytových jednotek a v sekci č.p.p.378 je 13 bytových jednotek, celkem ve v budově nachází 41 bytů. Budova byla rozdělena na bytové jednotky na základě Prohlášení vlastníka.

Budova je rozdělena na tři užitelsky samostatné vchody/ sekce, jsou komunikačně či provozně propojeny (stejně tak existuje propojení inženýrskými sítěmi). Zájmová bytová sekce/ vchod č.p.p.374/2 se nachází v krajní části stavby. Budova je lemována podélnou obslužnou komunikací ul. Nejedlého, při které se nachází parkoviště. Zájmová bytová sekce/ vchod má hlavní vstup ze SZ strany, od parkoviště. Budova není vybavena výtahem, pro vertikální komunikaci slouží schodiště.

Objekt pochází zřejmě ze 70.let minulého století. Objekt slouží svému účelu, je plnohodnotně užíván k bydlení. Na objektu byly v průběhu let užívání provedeny modernizační stavební úpravy, které spočívaly ve výměně původních dřevěných oken za okna plastová (dvojskla), vchodové dveře byly také vyměněny za plastové. Dále byla provedena výměna rozvodů vody v domě za plastové rozvody a stejně tak i kanalizace.

Budova bytového domu byla v průběhu své životnosti v roce 2003 zajištěna statickým zajištěním většího rozsahu z důvodu nestabilního základového podloží a v roce 2004 byly zpevněny základy domu mikropilotami a celá budova byla na všech úrovních podlaží sepnuta horizontálními ocelovými předpjatými táhly. Zadavatel doložil tři statické posudky, které byly provedeny v průběhu let 2017 až 2022. V posledním je závěrem konstatováno, že budova je stabilizována a je možno provést její revitalizaci a zateplení obvodového pláště. Vzhledem ke stabilizovanému stavu budovy je možno provést i výměnu rozvodů médií a rozvodů elektřiny.

Bytová jednotka:

Zájmová bytová jednotka č. 374/4 se nachází ve 1.NP. Jednotka je konstrukčně tvořena nosnými panelovými zdmi a původně doplněna o prefabrikované umakartové jádro typické pro období výstavby objektu, které však bylo vyzděno při částečné modernizaci bytové jednotky. Bytová jednotka je napojena na všechny dostupné inženýrské sítě, tj. městský vodovodní řad, kanalizaci, rozvod plynu

– bez plynoměru (odpojen), elektrickou sít', dálkové vytápění a telefonní/ datovou sít'. Jednotka není vybavena klimatizací. Bytová jednotka se v době místního šetření prošla částečnou modernizací, kdy bylo původní umakartové jádro nově vyzděno pravděpodobně tvárnici Ytong, přičemž došlo k menší změně dispozice, kdy byl průchod z předsíně přímo do kuchyně podél koupelny zastavěn na úkor zvětšení plochy koupelny. Přístup do kuchyně je tedy nově možný jen přes obývací pokoj. Modernizací prošly i vnitřní rozvody el. sítě, kdy jsou rozvody částečně vedeny i v lištách tam, kde původní elektroinstalace nebyla.

Bytová jednotka je v době místního šetření neobývaná, vybavena bezpečnostními vstupními dveřmi, vanou, avšak bez kuchyňské linky. Plastová okna jsou doplněna o žaluzie. Bytová jednotka působí ve stavu odpovídající stáří s běžnou údržbou.

Dispoziční řešení bytové jednotky

Zájmová bytová jednotka je o velikosti 2+1, má plochu cca 50,25 m² a nachází se ve 1.NP. Vstup do bytové jednotky je z podesty u schodiště, do menší předsíně. Z předsíně je po pravé straně vstup do obývacího pokoje. Přes obývací pokoj je průchod do kuchyně toho času bez kuchyňské linky. Z kuchyně je vstup na balkon. V předsíni je vstup do samostatného WC a do koupelny s vanou a s umývadlem. Za těmito vstupy následuje vstup do ložnice. V ložnici je v době místního šetření šatní skříň. K jednotce náleží sklepní kóje v 1.PP.

Tabulka místností:

Místnost	Název	Plocha (m ²)
1.	předsíň	3,85
2.	koupelna	3,10
3.	WC	0,90
4.	pokoj	18,00
5.	ložnice	15,50
6.	kuchyň	8,90
7.	balkon	2,00
8.	sklep	1,00
Celkem		53,25
Započitatelná plocha		50,25

Výměry místností/ prostor jsou převzaty z doložené dokumentace a ověřeny při místním šetření (mimo sklep).

Konstrukčně/ stavební řešení budovy:

Konstrukčně/ stavební řešení budovy se jeví jako soustava T02B. Provedení 4 NP, které bylo ve své době realizováno buď s plochou či sedlovou střechou. Tyto soustavy se stavěly po celém Československu do konce šedesátých let, výstavba počátkem 70. let ustupovala s výjimkou krajských variant „OS“, které se stavěly o něco déle. Soustavy T0xB jsou blokopanelové, mohou být jak z cihelných, tak z betonových blokopanelů. Rozdíl mezi jednotlivými variantami je v počtu podlaží a od toho odvozené nosnosti blokopanelů. Blokopanel je dílec menší než klasický celostěnový panel. Tyto blokopanelové soustavy mají podélný nosný systém a vyskytovaly se zde převážně balkóny. Budova má v průběhu své životnosti zpevněny základy mikropiloty z důvodu nestabilního podloží. Současně je budova konstrukčně zpevněna ocelovými předpjatými táhly. Budova není po svém obvodu zateplena. Technicky je budova napojena na veškeré dostupné inženýrské sítě (veřejný plynovod, vodovod, veřejnou kanalizaci a dálkový teplovod). Budova je rozdělena na tři nezávislé, avšak komunikačně propojené sekce/ vchody. Každá sekce/ vchod je vybavena centrálním dvouramenným schodištěm. Budova není v žádné sekci/ vchodu vybavena výtahem. V částečném 1. podzemním podlaží jsou krom bytových jednotek i technické místnosti jako sušárna/ prádelna a kočárkárna a technická místnost, dále jsou zde umístěny dřevěné sklepní kóje se smrkovými lajkami. Na podestě každého nadzemního podlaží je centrální pojistková skříň pro dané podlaží a vstupy do tří bytových jednotek. Na podestě mezi jednotlivými rameny v každém mezipatře jsou instalována čtyři menší plastová okna. Úprava vnitřních povrchů společných prostor je vápenná omítka, opatřena u podlahy nízkým soklem. Budova má břizolitovou fasádní omítku, klempířské práce byly realizovány z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře jsou po modernizaci plastové. Okna jsou také plastová (dvojskla). Střecha budovy je plochá. Vstup na střechu nebyl umožněn. Budova je opatřena bleskosvodem.

Zdroj: www.panelaky.info a vlastní

Konstrukčně/ stavební řešení bytové jednotky:

Zájmová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží. Je prostřední a ze všech stran se nachází nosné konstrukce budovy. Pouze z jedné strany se nachází nosná obvodová stěna. Bytová jednotka je po částečné modernizaci umakartového jádra, které bylo nahrazeno zdivem, pravděpodobně z tvárnic Ytong. Elektroinstalace je také po modernizaci, pojistky byly nahrazeny soudobými jističi. Rozvody teplé i studené vody a kanalizace jsou po provedené modernizaci v plastu. Vytápění a ohřev TUV je dálkové, radiátory jsou litinové žebrové, radiátory jsou vybaveny termohlavicemi a čidly pro dálkový odečet. Bytová jednotka je taktéž napojena na veřejný plynovod s rozvodem v ocelovém vedení, aktuálně bez plynoměru a aktivního připojení. Zájmová jednotka je vybavena telefonní/ datovou sítí a domovním telefonem. Součástí bytové jednotky je i balkon s terazzovou dlažbou. Klempířské práce jsou provedeny v pozinkovaném plechu. Nášlapná vrstva podlahy v chodbě a v kuchyni je PVC. V obývacím pokoji je také PVC a v ložnici je na PVC položen koberec. V koupelně a na WC je keramická dlažba. V místnostech jsou hladké vápenné omítky, koupelna a WC jsou obloženy keramickými obklady a v kuchyni za linkou a z boční strany kuchyňské linky jsou taktéž keramické obklady. Okna jsou plastová (dvojskla). Vnitřní dveře jsou původní dřevěné plné na WC a do koupelny, zárubně ocelové s nátěrem. Vnitřní dveře do obývacího pokoje, do kuchyně a ložnice chybí. Vstupní dveře do bytu jsou soudobé bezpečnostní. Kuchyň není vybavena kuchyňskou linkou, ani sporákem. V kuchyni není digestoř, ani jiné odvětrání. V koupelně je starší vana a modernější keramické umyvadlo. Na záchodě se nachází WC s vestavěnou nádrží.

Obývacím pokojem prochází u stropu předpjaté táhlo, které je skryto v sádkartonové konstrukci.

Stavebně-technický stav, stáří:

Vnitřní vybavení zájmové bytové jednotky je vhodné k celkové *rekonstrukci*. Stáří objektu a tím také bytové jednotky: objekt pochází zřejmě ze 70. let minulého století, RUIAN uvádí datum kolaudace k 31.12.1970.

Fotodokumentace: (zdroj: vlastní):

Pohled celkový na bytový dům Nejedlého ev.č.374



Pohled na vstup do budovy



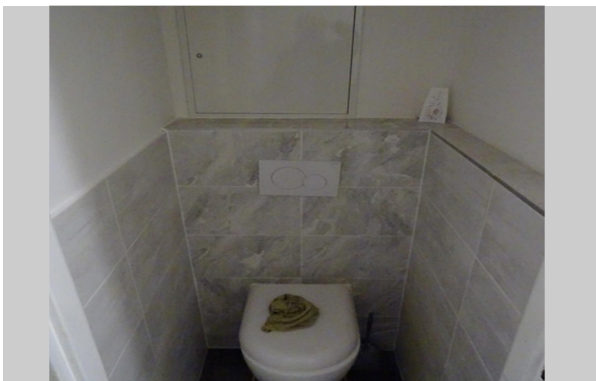
Společné prostory – vstupní dveře do bytové jednotky



Společné prostory – chodba - vstup do objektu



Koupelna – vana



Samostatné WC



Pohled na část kuchyně bez kuchyňské linky



Pohled na část obývacího pokoje ke kuchyni



Pohled na ložnici



Pohled na část obývacího pokoje směrem ke vstupní chodbě



Vstupní chodba bytové jednotky



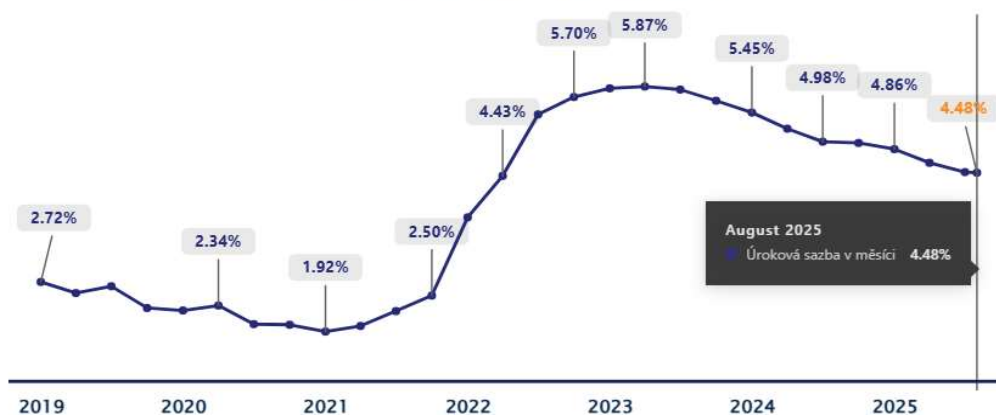
Pohled na balkon z chodby bytové jednotky

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Brna je stabilizovaný, spíše je větší poptávka jak jejich nabídka.

Tento trh je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Poptávku po bydlení neovlivňuje jen nastavení úrokových sazeb ČNB, ale i ceny nemovitostí, dostupnost financování a celková ekonomická situace. I když nižší sazby mohou zvýšit zájem o hypotéky, rostoucí ceny bytů a domů mohou dostupnost vlastního bydlení dále omezovat.

Vývoj úrokových sazeb hypoték



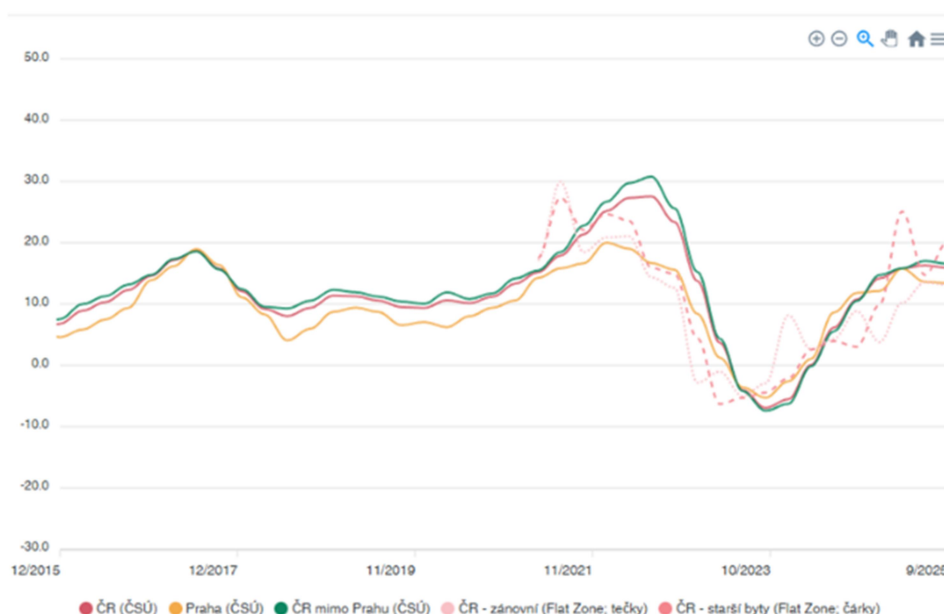
Aktuální stav a vývoj nemovitostního trhu v ČR

Realizované ceny starších bytů ve třetím čtvrtletí 2025 v ČR dle ČSÚ stouply o 3,7 % mezikvartálně, což udržuje velmi vysoké meziroční tempo cen nemovitostí okolo 16 %. I když nové realizované ceny bytů v Praze stouply „pouze“ o necelá 2 % mezikvartálně, navazují na více než 6,5% skok v minulém čtvrtletí. Jejich meziroční tempo tak dosáhlo téměř 17 %. Nabídkové ceny bytů v ČR dosáhly téměř 18% meziročního tempa. Jedná se tak o další silnější mezičtvrtletní růst cen bytů ve srovnání s i tak silným růstem příjmů.

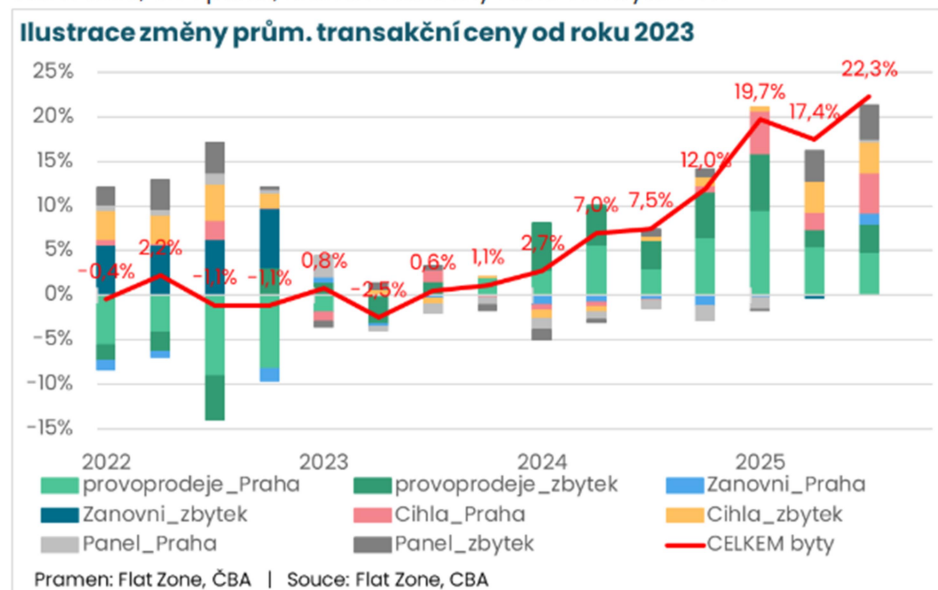
Pokračující silný růst dokládají i transakční ceny společnosti Flat Zone, a to o téměř 14% meziročně za celý bytový segment ve třetím čtvrtletí, přičemž téměř 19% nárůst v případě starších bytů a okolo 11 % u nových a zánovních bytů.

Ceny bytů

Vývoj realizovaných cen starších bytů (% yoy)



Starší cihla, ale i panel, hlavními tahouny růstu cen bytů v ČR



Zdroj: www.cbamonitor.cz

Průměrná cena bytu roste

Rok 2025 jako kdyby se snažil dohnat předchozí stagnaci, rok 2026 už bude realističtěji kopírovat kupní sílu. Neznamená to ale, že by ceny nemovitostí klesaly. Prostor pro růst stále je. Nejvíce to pocítí obyvatelé v krajských městech. Tam ceny porostou nejen kvůli poptávce přímo z regionu, ale i kvůli částečnému odlivu poptávky z Prahy nebo Brna. Je to podobná situace, v jaké bylo například před dvaceti lety právě Brno. Není potřeba to vnímat negativně, pro krajská města to bude zásadní pozitivní impuls, který může vést ke zlepšování životní úrovně v rámci celého regionu.

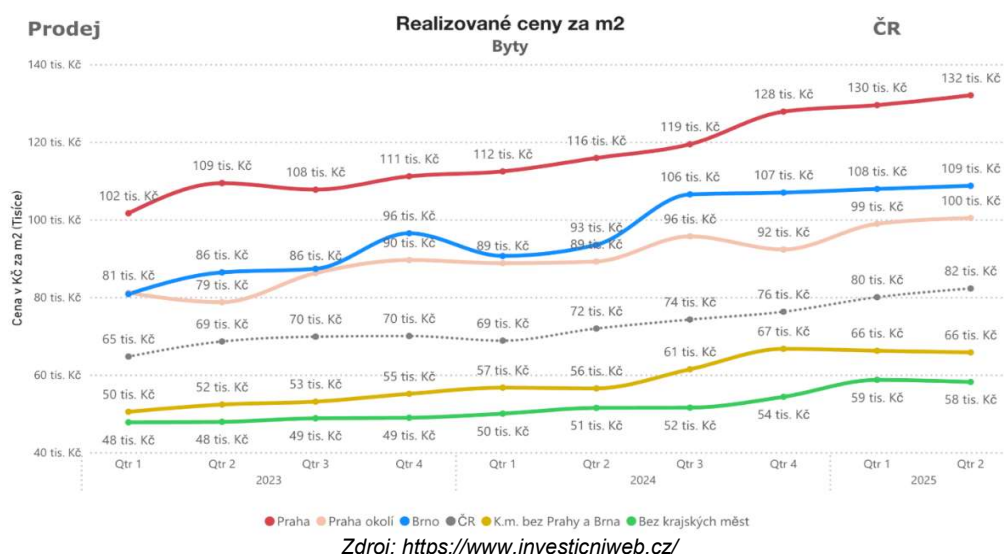
Nájemní trh pravděpodobně čekají největší otřesy od doby, kdy jeho zásadní část držela v ruce města. V první řadě dojde k zásadnějšímu rozdělení běžných nájmu na "prémiové a běžné". Ceny rekonstruovaných bytů v dobrých lokalitách tak budou ještě rychleji utíkat zbytku trhu, a to i v krajských městech. Stále častěji budou na trhu fungovat správcovské firmy zastupující při pronajímání majitele a také investoři, kteří budou provozovat buď nově vystavěné nájemní projekty, nebo pronajímat vlastní rekonstruované objekty. Jedná se o další krok v přibližování se k modelu, který je běžný v západních metropolích. Rozšiřuje se vrstva nájemců, kteří chtějí prémiové nájemní bydlení, aniž by chtěli nemovitost vlastnit, a jsou za něj ochotni i více zaplatit.

Rostoucí ceny nemovitostí, dostupnější data a digitální nástroje zvýší zájem o takzvané přímé realitní transakce, tedy domluvu mezi majitelem a zájemcem bez realitního zprostředkovatele. Celkový objem takto realizovaných transakcí by se mohl v případě domů a bytů zvednout asi o pětinu.

V současnosti se napřímo prodává zhruba každá desátá až sedmá nemovitost podle typu a lokality. Nejčastěji se to týká bytů v Praze, Brně a krajských městech, kde bude přímý prodej posilovat i letos. Důvody jsou jasné – větší kontrola nad smlouváním a ve výsledku cena, která je výhodnější pro obě strany. Průměrná realitní provize za prodej bytu by se totiž mohla v roce 2026 přiblížit k 250 tisícům, u rodinných domů až k 350 tisícům korun.

Rostoucí ceny nemovitostí v mnoha případech motivují majitele, kteří v minulých letech pozdrželi prodej ve prospěch nájmu. V roce 2025 se podle odhadů takhle "vrátilo" do prodeje několik tisíc nemovitostí, které se majitelé snažili prodat již v době, kdy realitní trh chladl. Letos jich může být výrazně více. Nebude se ale jednat o žádný výprodej – jde většinou o kvalitnější nebo atypické nemovitosti, ať už s ohledem na dispozici, plochu nebo lokalitu. Jejich majitelé totiž neprodávají v časové tísní a nebudou tolik otevření vyjednávání. Na druhou stranu se může jednat o takzvané blue-chip estates, tedy výjimečné nemovitosti s nadprůměrným zhodnocením.

V příštích 24 měsících čeká refinancování hypoték v objemu, který se blíží bilionu korun. Letos se to bude týkat vlny "nejlevnějších" hypoték. Jakkoli se domácnosti, které je čerpají, nemají šanci dostat na podobné podmínky, situace pro ně nebude tak kritická, jak by se mohlo zdát. Ukazuje se, že i přes obavy nemají domácnosti při refinancování zásadní problémy. Přichází navíc v čase, kdy se české ekonomice daří. Pro banky bude takto velký objem z konkurenčního hlediska velice zajímavý a budou se snažit maximálně vycházet vstříc.

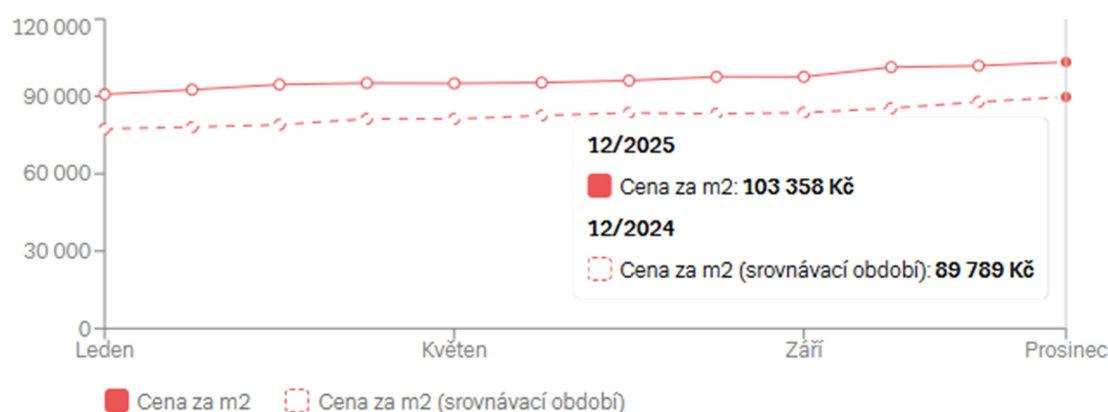


Vývoj cen nemovitostí v ČR v listopadu 2025

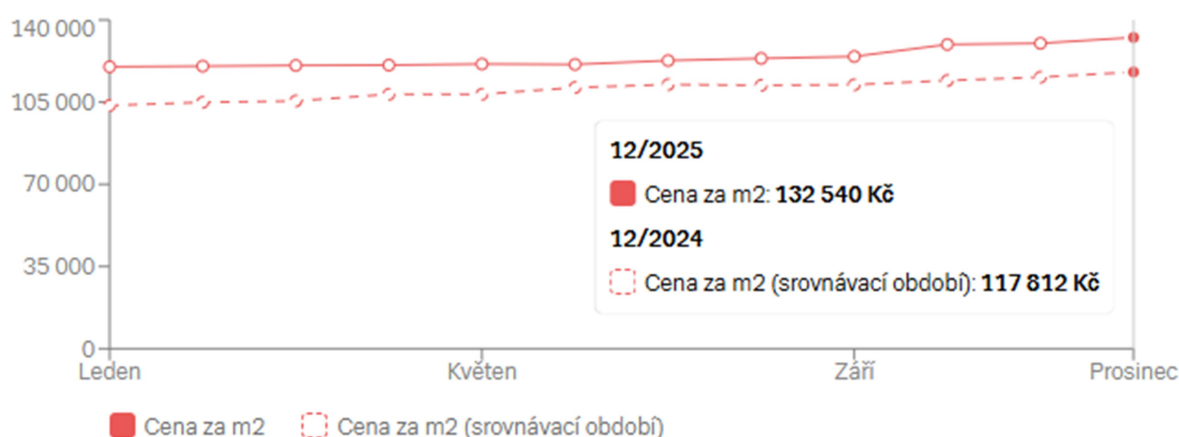
Listopad 2025 přinesl českému trhu s byty znatelně živější vývoj než předchozí měsíc. Ceny rostly ve většině sledovaných měst, přičemž nejvýraznější nárůst zaznamenaly Olomouc, Jihlava a Hradec Králové. Naopak největší pokles se projevil v Liberci, Ústí nad Labem a Brně. Nejrychleji rostly ceny v Olomouci, kde se průměrná cena za metr čtvereční zvýšila o 4,9 % (89 196 Kč/m²). Silný růst pokračoval také v Jihlavě (67 634 Kč/m²), která posílila o 4,4 % a potvrzuje dlouhodobě zvýšený zájem kupujících. Výrazné zdražení zaznamenal i Hradec Králové, kde ceny vzrostly o 3,9 % (84 189 Kč/m²) a trh se po říjnovém poklesu rychle stabilizoval. Mírnější, ale stále zřetelný růst cen byl patrný v Ostravě (70 726 Kč/m², 3,4 %), Plzni (85 544 Kč/m², 3,1 %) a Pardubicích (77 965 Kč/m², 2,5 %). Pozitivní vývoj pokračoval také v Českých Budějovicích (79 081 Kč/m², 1,5 %), Zlíně (79 029 Kč/m², 0,5 %) a v Praze, kde ceny vzrostly jen nepatrně o 0,3 % (148 316 Kč/m²).

Naopak největší pokles cen byl zaznamenán v Liberci, kde se průměrná cena snížila o 4,6 % na 76 787 Kč/m². Výraznější korekce se objevila také v Ústí nad Labem (42 190 Kč/m², -3,2 %). V Brně ceny klesly jen nepatrně o 0,9 % (117 481 Kč/m²).

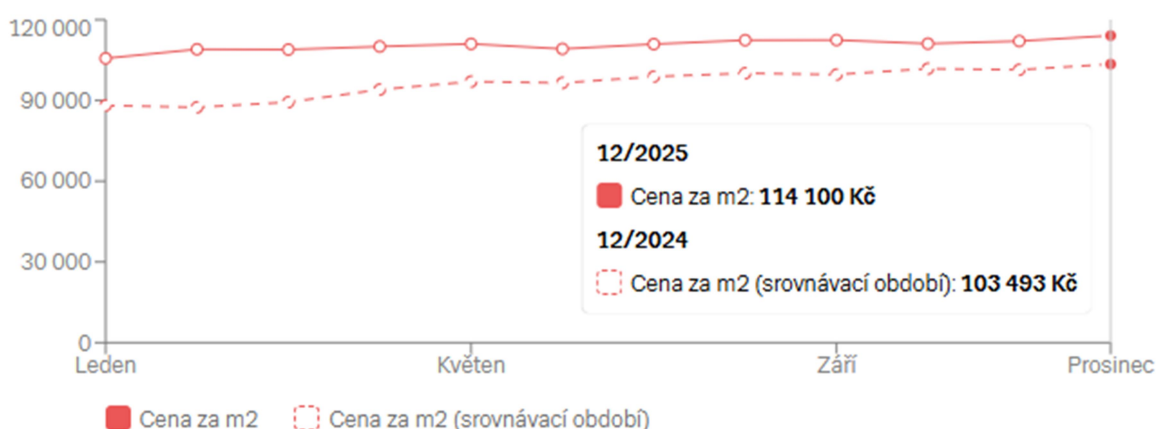
Vývoj nabídkových cen bytových jednotek pro jihomoravský kraj meziročně narostl o 17% z původních 90 000 Kč za m² na současných 104 500 Kč za m².



Vývoj nabídkové ceny bytových jednotek pro Statutární město Brno obecně pro bytové jednotky bez rozlišení konstrukčních prvků panel/ cihla/ ostatní je meziroční nárůst 12% z původních 118 000 Kč za m² na současných 132 500 Kč za m².



Konkrétně pro bytové jednotky s konstrukční prvky panelové je meziroční nárůst cen o 15%, kdy za srovnávané období 2024 byla cena 103 500 Kč za m² a v současnosti se pohybuje na úrovni 114 000 Kč za m². Jedná se však o ceny nabídkové a výsledná (realizovaná) cena za m² se obvykle pohybuje přibližně o 5% níže než nabídková.



Zdroj: <https://www.sreality.cz>

Závěrem

Přestože v některých oblastech dochází ke stagnaci či mírnému poklesu cen, celkový trend na českém realitním trhu zůstává růstový a stabilní. Pro kupující je proto klíčové správné načasování a výběr lokality.

"Ekonomické oživení a pokles úrokových sazeb podporují poptávku po hypotečních úvěrech, a hypotečnímu trhu se tak daří. Velkou neznámou do budoucna je však nejistota přicházející do ekonomiky kvůli naprosto nečitelné celní politice USA, která má potenciál ovlivnit nastavení úrokových sazeb i u nás, a to oběma směry," upozornil Petr Gapko, hlavní ekonom Monety Money Bank.

Zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>; www.cbaonline.cz; www.cbamonitor.cz; www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/;

D. POSUDEK – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

Ocenění Metodou nákladovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

D.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

E. POSUDEK – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

F. POSUDEK – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho, jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kancelářích, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku adekvátní. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy (objektu nebo pozemku). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ

nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro bytové jednotky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	Redukce pramene ceny – nastavujeme na 1,00
K2	Velikost – nastavujeme na 0,95 – 1,00
K3	Poloha – lokalita – nastavujeme na 1,00
K4	Provedení a vybavení – nastavujeme na 1,00 – 1,20
K5	Celkový stav – nastavujeme na 1,00 – 1,20
K6	Vliv pozemku – nastavujeme na 1,00
K7	Úvaha zpracovatele – nastavujeme na 1,02 – 1,05

Komentář znalce:

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jedná o selektované kupní smlouvy, byl koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem byly většinou ostatní koeficienty, většinou byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení / porovnání se zájmovým majetkem.

V koeficientu úvahy znalce jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a kopíruje současný realitní trh.

Porovnávací hodnota na základě kupních smluv

K budově je zpracováno Prohlášení vlastníka budovy (ve smyslu zák.č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), budova je tímto dokumentem rozdělena na bytové jednotky.

Z ustanovení § 1159 zák.č.89/2012 Sb. plyne, že byt podle tohoto zákona je prostorově oddělenou částí domu, která spolu s podílem na společných částech domu a pozemku dohromady vytváří tzv. *bytovou jednotku*.

Z hlediska veřejného práva je bytem podle § 13 písm. i) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, soubor místností (popřípadě jedna obytná místnost), který svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečné, co do vypovídací schopnosti stanovení porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní.

Celkem znalec získal 7 cenových informací ve formě kupních smluv. Následně byly v tomto znaleckém posudku použity 3 z výše uvedených reprezentantů. Znalec hledal reprezentanty obdobných bytových jednotek, které byly obdobného stáří. Při výběru reprezentantů znalec rovněž zohlednil předpokládaný technický stav a vybavenostní standard, aby se co možná nejvíce přibližoval zájmovému majetku. Znalec konstatuje, že bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

S ohledem na to, že zák.č.151/1997 Sb. požaduje použít do porovnávací metody min. 3 smlouvy, použili jsme ty smlouvy, které vyhovovaly nejlépe.

Ocenění:

Zájmový majetek bytová jednotka č.374/4 v bytovém domě č.pop. 374, k.ú. Lesná.

Popis je uveden v jiné části znaleckého posudku

Oceňovaná nemovitá věc**Užitná průměrná plocha bytů:** 50,25 m²**Srovnatelné nemovité věci:**

Název:	01. V-21135/2025-702			
Lokalita:	Lesná			
Popis:	Kupní smlouva z roku 10.2025, bytová jednotka č.570/12 o velikosti 2+1 – 51,31 m ² , k.ú. Lesná, vkladové číslo V-21135/2025-702. Celková kupní cena 6 400 000,-Kč, JC = 124 700,-Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. <i>Zdroj: kupní smlouva (cena celková), realizace: 2025</i>			
Užitná plocha:	51,31 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – kupní smlouva	1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí		
K2 Velikost objektu – srovnatelná	1,00			
K3 Poloha – obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení – oceňovaný horší (el.síť, kuch.linka, omítky...)	0,98			
K5 Celkový stav – obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku – obdobný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. Cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 400 000	51,31	124 732	0,98	122 237
Název:	02. V-17823/2025-702			
Lokalita:	k.ú. Lesná			
Popis:	Kupní smlouva ze dne 27.08.2025, bytová jednotka č. 356/20 o velikosti 3+1 – 66,92 m ² , k.ú. Lesná, vkladové číslo V-17823/2025-702. Celková kupní cena 7 100 000,-Kč, JC před úpravou = 106 100,-Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. <i>Zdroj: kupní smlouva (cena celková), realizace: 2025</i>			
Užitná plocha:	66,92 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – kupní smlouva	1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí		
K2 Velikosti objektu – oceňovaný menší	0,95			
K3 Poloha – srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení – oceňovaný horší (el.síť, kuch.linka, omítky...)	0,95			
K5 Celkový stav – obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku – obdobný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. Cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 100 000	66,92	106 097	0,95	100 792
Název:	03. – V-5168/2025-702			
Lokalita:	k.ú. Lesná			
Popis:	Kupní smlouva ze dne 17.03.2025, bytová jednotka č. 598/11 o velikosti 2+1 – 53,84 m ² , k.ú. Lesná, vkladové číslo V-5168/2025-702. Celková kupní cena 6 650 000,-Kč, JC před úpravou = 123 148,-Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. <i>Zdroj: kupní smlouva (cena celková), realizace: 2025</i>			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – kupní smlouva	1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí		
K2 Velikosti objektu – srovnatelná	1,00			
K3 Poloha – srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení – oceňovaný horší	0,98			
K5 Celkový stav – obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku – obdobná	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. Cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 650 000	54,00	123 148	0,98	120 685

Minimální jednotková porovnávací cena	100 792 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	114 571 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	122 237 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	114 500 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 753 625 Kč
Zaokrouhleně	5 750 000 Kč

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných obchodovaných smluv; tento způsob ocenění vede ke stanovení obvyklé ceny) stanovujeme cenu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

Rekapitulace ocenění zájmového majetku provedená Porovnávací metodou k datu místního šetření.

Bytová jednotka č.374/4 v bytovém domě č.pop. 374, k.ú. Lesná	5 750 000,- Kč
Obvyklá cena činí	5 750 000,- Kč

Obvyklá cena zájmového majetku, k.ú. Lesná určená Porovnávací metodou činí:

5 750 000,- Kč

slovy: pět milionů sedm set padesát tisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Jindřich Czanadi, Ing. Jaroslav Hába, MBA

G. ODŮVODNĚNÍ

G.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost v stavebně-technickém stavu vhodném k rekonstrukci / *modernizaci* ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Lesná s a dobrým předpokladem prodejnosti. Vzhledem ke stavebně-technickému stavu vhodnému k rekonstrukci, bude zájem zejména mezi investory jako investiční byt, případně zručné mladší investory, kteří by rekonstrukci realizovali svépomocí.

Pro ocenění byla použita metoda porovnávací, kdy jsme se vzhledem k charakteru zájmového majetku a v souladu s kritérii zák.č.151/1997 Sb. přiklonili právě k této metodě. K tomu vedla znalce skutečnost, že měl znalec k dispozici dostatečný počet relevantních kupních smluv dříve obchodovaným obdobným majetkům v daném místě a čase.

Bytová jednotka č.374/4 v bytovém domě č.pop. 374, k.ú. Lesná	5 750 000,- Kč
Obvyklá cena činí	5 750 000,- Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Na základě získaných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu zájmového majetku, jeho velikost, polohu, umístění a stavebně-technický stav, kdy jsme se vzhledem k charakteru daného majetku přiklonili k porovnávacímu přístupu, a to na základě obchodovaných kupních smluv. Cena určená/ stanovená na základě kupních smluv je považována na cenu obvyklou (dle kritérií zák.č.151/1997 Sb.).

Zde je nutné zdůraznit, že každé ocenění pro daný nebo obdobný účel by mělo být provedeno v souladu s tržními principy. Takové ocenění se z hlediska oceňovatelské praxe provádí podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále s přihlédnutím ke Znaleckým standardům ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava. Pomocně se ocenění provádí podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky. Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Majetek a služba se tedy oceňují obvyklou cenou nebo tržní hodnotou, pokud zákon nestanoví jiný způsob metody ocenění. Hledá se tedy obvyklá cena nebo tržní hodnota.

G.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně a v okolí.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Jindřich Czanadi, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

H. ZÁVĚR

H.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty majetku, kterým je bytová jednotka č.374/4 (vymezená dle zák.č.72/1994 Sb.), vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.pop.374/č.or.2, č.pop.376/č.or.4 a č.pop.378/č.or.6 a pozemku parc.č.102, parc.č.103/1 a parc.č.104 (ve spoluvlastnickém podílu 5025/223431), vše vč. součástí a příslušenství, k.ú. Lesná, zapsaná na LV č.7962, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Adresní místo zájmového majetku (bytové jednotky č.374/4) je: Nejedlého 374/2, 638 00 Brno.

Ocenění je provedeno ke dni **12.01.2026**.

Znalecký posudek bude zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

a) zadavatel nepožaduje ocenění v úrovni ceny zjištěné dle předpisu (viz §1c vyhl.č.523/2025 Sb.), neboť takové ocenění není pro daný účel relevantní.

H.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny je zpracován na základě požadavku zadavatele, a to MČ Brno-sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno.

Znalecký posudek oceňovaného majetku byl zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, ve kterém se zájmový majetek ke dni ocenění nacházel.

Ocenění je provedeno ke dni **12.01.2026**.

Místní šetření bylo provedeno dne **12.01.2026**.

Ocenění majetku bylo provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Vzhledem k tomu, že jsme využili pro tvorbu posudku tohoto znaleckého posudku ceny z realizovaných kupních smluv, jedná se v tomto případě o stanovení/ určení obvyklé ceny (ve smyslu terminologie zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena zájmového majetku, zapsaného na LV č. 7962, k.ú. Lesná, činí:

5 750 000,- Kč

slovy: pět milionů sedm set padesát tisíc Kč

Cena vč. DPH (cena celková).

H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatelem a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

H.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 7962, k.ú. Lesná

H.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek.

Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podílel: Ing. Jindřich Czanadi, technický pracovník kanceláře a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA,

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:

- údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
- údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav.

H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona,

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Ing. Jindřich Czanadi a Ing. Jaroslav Hába, MBA

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich národnosti a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zpracovatel (vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele). Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail). Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán. Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha, kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze

jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2026

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění: neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 003250/2026 v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 7182-004/2026 v evidenci znaleckých posudků znalce.

Znalečné za vypracování znaleckého posudku bylo sjednáno smluvně.

V Brně, 29.01.2026

Přibráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb.:

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel:

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28. října 1896/3
602 00 Brno
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah:

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali:

Ing. Jindřich Czanadi,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje:

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 003250/2026

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	9

1. Výpis z LV č. 7962, k.ú. Lesná

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
374/1	byt		byt.z.	5882/223431
Vymezeno v:				
	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454 na parcele 102, LV 1454 103/1, LV 1454 104, LV 1454		
	Parcela	102 zastavěná plocha a nádvoří 103/1 zastavěná plocha a nádvoří 104 zastavěná plocha a nádvoří		229m2 180m2 226m2
374/2	byt		byt.z.	3066/223431
Vymezeno v:				
	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454 na parcele 102, LV 1454 103/1, LV 1454 104, LV 1454		
	Parcela	102 zastavěná plocha a nádvoří 103/1 zastavěná plocha a nádvoří 104 zastavěná plocha a nádvoří		229m2 180m2 226m2
374/4	byt		byt.z.	5025/223431
Vymezeno v:				
	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454 na parcele 102, LV 1454 103/1, LV 1454 104, LV 1454		
	Parcela	102 zastavěná plocha a nádvoří 103/1 zastavěná plocha a nádvoří 104 zastavěná plocha a nádvoří		229m2 180m2 226m2
374/5	byt		byt.z.	5110/223431
Vymezeno v:				
	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454 na parcele 102, LV 1454 103/1, LV 1454 104, LV 1454		
	Parcela	102 zastavěná plocha a nádvoří 103/1 zastavěná plocha a nádvoří 104 zastavěná plocha a nádvoří		229m2 180m2 226m2
374/6	byt		byt.z.	7570/223431

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
 103/1, LV 1454
 104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

374/7	byt	byt.z.	3480/223431
-------	-----	--------	-------------

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
 103/1, LV 1454
 104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

374/8	byt	byt.z.	5110/223431
-------	-----	--------	-------------

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
 103/1, LV 1454
 104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

374/9	byt	byt.z.	6040/223431
-------	-----	--------	-------------

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
 103/1, LV 1454
 104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

374/10	byt	byt.z.	5025/223431
--------	-----	--------	-------------

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
 103/1, LV 1454
 104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

374/11	byt	byt.z.	5110/223431
--------	-----	--------	-------------

Vymezeno v:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

na parcele
102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

376/5 byt byt.z. 6109/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454

na parcele
102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

376/6 byt byt.z. 6080/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454

na parcele
102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

376/7 byt byt.z. 5040/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454

na parcele
102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

376/8 byt byt.z. 6109/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454

na parcele
102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

376/9 byt byt.z. 6080/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454

na parcele
102, LV 1454

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
376/10	Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
		103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
		104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2
	byt		byt.z.	5040/223431
Vymezeno v:				
376/11	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454		
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
376/13	Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
		103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
		104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2
	byt		byt.z.	6109/223431
Vymezeno v:				
376/14	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454		
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
378/1	Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
		103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
		104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2
	byt		byt.z.	6740/223431
Vymezeno v:				
378/1	Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454		
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		104, LV 1454		
Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
378/2	byt		byt.z.	5100/223431
Vymezeno v:				
Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454			
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
378/3	byt		byt.z.	5013/223431
Vymezeno v:				
Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454			
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
378/4	byt		byt.z.	6114/223431
Vymezeno v:				
Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454			
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
378/5	byt		byt.z.	5100/223431
Vymezeno v:				
Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454			
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		
Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
378/9	byt		byt.z.	5010/223431
Vymezeno v:				
Budova	Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454			
	na parcele	102, LV 1454		
		103/1, LV 1454		
		104, LV 1454		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

378/11	byt	Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
			103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
			104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
					byt.z.	5100/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

378/13	byt	Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2	
			103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2	
			104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2	
					byt.z.	5970/223431

Vymezeno v:

Budova Lesná, č.p. 374, 376, 378, byt.dům, LV 1454
na parcele 102, LV 1454
103/1, LV 1454
104, LV 1454

Parcela	102	zastavěná plocha a nádvoří	229m2
	103/1	zastavěná plocha a nádvoří	180m2
	104	zastavěná plocha a nádvoří	226m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o 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:154/1992 Z-1600154/1992-702

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

- o 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:31/1995 Z-1600031/1995-702

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

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO-5202/2003 /Fen - § 3 ze dne 15.05.2003.

Z-8287/2003-702

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2026 13:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7962

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 20.02.2003.

Z-8288/2003-702

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

o Zákon č.72/1994 Sb., § 7.

Z-8288/2003-702

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

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

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

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.01.2026 13:25:25

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.