

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043772/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Statutární město Brno, Městská část Brno – Žabovřesky, Horova 28, 616 00 Brno
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zpeněžení nemovitého majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.06.2026
Zpracováno ke dni:	03.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 10.06.2026
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2122/1 (LV č. 11546), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 449/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318, LV č. 3721. Bytový dům je situován na pozemcích parc. č. 2824/1, 2824/2, 2824/3, 2824/5, 2824/7, LV č. 10001

Vše v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Žabovřesky.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zpeněžení nemovitého majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán města Brna

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2122/1
Adresa předmětu ocenění:	Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Ulice:	Veveří
Katastrální území:	Žabovřesky

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti, Ing. et Ing. Jakub Bulíček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Hradilová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. č. 2122/1 (LV č. 11546), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 449/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318, LV č. 3721. Bytový dům je situován na pozemcích parc. č. 2824/1, 2824/2, 2824/3, 2824/5, 2824/7, LV č. 10001

Vše v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Žabovřesky.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy jsou dle odborného předpokladu betonové (údaj nebyl zadavatelem specifikován), stropy jsou dle odborného předpokladu betonové (údaj nebyl zadavatelem specifikován), střecha je rovná, krytina je dle odborného předpokladu PVC fólie (údaj nebyl zadavatelem specifikován) a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, prádelna, sklad, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 1970.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci. V domě proběhla revitalizace v roce 2019 v rozsahu:

- Výměna společných rozvodů elektroinstalace
- Oprava střechy
- Oprava sklepa
- Zateplení obvodového pláště + nová fasáda
- Výměna vnějších výplní otvorů – plastové
- Zateplení stropu 1.PP
- Oprava zpevněných ploch v bezprostředním okolí domu
- Oprava všech balkonů

V roce 2020

- Výměna ZTI

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Byt 2+1		
Pokoj	Pokoj	15,33 m ²
Pokoj	Pokoj	12,79 m ²

Kuchyně	Kuchyně	6,04 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,32 m ²
Koupelna, WC	WC	1,27 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,79 m ²
Příslušenství	Balkón	0,85 m ²
Příslušenství	Sklep	3,79 m ²
Podlahová plocha		42,54 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		47,18 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: vlýsky

Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěné skříně, digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

vybavení: bez vad

rozvody: zastaralý prvek – hliníkové elektrické rozvody, zbylé v neznámém stavu.

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí. Dle informace od zadavatele se v bytové jednotce žádné zásadní rekonstrukce neodehrály. Při místním šetření však minimálně proběhla rekonstrukce koupelny a WC (odhaduji před cca 20 lety) a výměna vchodových dveří, kuchyňské linky.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Přístup je bezproblémový. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	6
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	-
	Dům byl postaven v roce	1970
	Rozsah rekonstrukce domu	po revitalizaci
	Základy	dle odborného předpokladu betonové (údaj nebyl zadavatelem specifikován)
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dle odborného předpokladu betonové (údaj nebyl zadavatelem specifikován)
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	dle odborného předpokladu PVC fólie (údaj nebyl zadavatelem specifikován)
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	škrábané
	Vnitřní omítky	vápenné
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, prádelna, sklad, sušárna, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	po rekonstrukci
	Vady bytového domu	bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Byt 2+1		
		Pokoj	Pokoj	15,33 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,79 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	6,04 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,32 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,27 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,79 m ²
		Příslušenství	Balkón	0,85 m ²
		Příslušenství	Sklep	3,79 m ²
		Podlahová plocha		42,54 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		47,18 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	ostatní: cementový potěr, keramická dlažba chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: vlýsky		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	viz slovní popis		

	Vady bytové jednotky	vybavení: bez vad rozvody: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách

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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- u vzorků starších 6 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB/HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Žabovřesky
Počet obyvatel: 402 739

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,449$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 2122/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Brno – oblast 3
Stáří stavby:	56 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2019
Základní cena ZC (příloha č. 27):	99 246,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Byt:	42,54 * 1,00 =	42,54 m ²
Balkon:	0,85 * 0,17 =	0,14 m ²
Sklep:	3,79 * 0,80 =	3,03 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		45,71 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,832}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 99\,246,- \text{ Kč/m}^2 * 0,832 = 82\,572,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,71 \text{ m}^2 * 82\,572,67 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 4\,000\,860,55 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **4 000 860,55 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 2122/1 4 000 861,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 000 861,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 000 860,- Kč**

slovy: Čtyři miliony osm set šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2122/1

Bytová jednotka č. 2122/1, Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Příslušenství	K6 - Podlaží
Oceňovaný objekt	Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město	43 m ²	cihlová	Byt před kompletní rekonstrukcí; BD po revitalizaci, zateplený	balkon 0,85 m ² , sklep	1.NP + výtah
1	Klímova č.p. 2176/1, Brno, okres Brno-město	58 m ²	cihlová	Byt v lepším stavu; BD po revitalizaci, zateplený	zasklená lodžie, sklep	2.NP bez výtahu
2	Tábor č.p. 209/32d, Brno, okres Brno-město	53 m ²	cihlová	Byt ve výrazně lepším stavu; BD po revitalizaci, pravděpodobně zateplený	balkon, sklep	4.NP + výtah
3	Chládkova č.p. 2023/28b, Brno, okres Brno-město	59 m ²	cihlová	Byt v lepším stavu, udržovaný; BD po revitalizaci, zateplený	sklep	3.NP bez výtahu
4	Pod kaštany č.p. 2309/28, Brno, okres Brno-město	47 m ²	cihlová	Byt ve výrazně lepším stavu – rekonstrukce 2008; BD udržovaný, ale nezateplený	balkon, sklep	5.NP + výtah

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků č. 1 až 3 a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má relativně lepší vlastnosti. Nemovitost má sice má větší výměru, ale nachází se ve výrazně lepším stavu, má lepší příslušenství a její podlažnost je lepší. Proto je koeficient úpravy vyšší než 1.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Příslušenství	K6 Podlaží	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	112 068,97 Kč	1.03	115 431,03 Kč	1	0.97	1	1.06	1.02	0.99	1.03827636	111 175,63 Kč
2	126 415,09 Kč	0.9	113 773,58 Kč	1	0.98	1	1.1	1	1.02	1.09956	103 471,92 Kč
3	123 559,32 Kč	1	123 559,32 Kč	1	0.97	1	1.08	0.99	0.99	1.02675276	120 339,90 Kč
4	124 468,09 Kč	1.03	128 202,13 Kč	1	0.99	1	1.11	1.01	1.02	1.13208678	113 244,08 Kč
Celkem průměr									112 057,88 Kč		
Minimum									103 471,92 Kč		
Maximum									120 339,90 Kč		
Směrodatná odchylka - s									6 940,12 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									105 117,76 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									118 998,01 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

112 057,88 Kč/m²

* 43 m²

= 4 818 489 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 820 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2122/1, Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Příslušenství	K6 - Podlaží
Oceňovaný objekt	Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město	43 m ²	cihlová	Byt před kompletní rekonstrukcí; BD po revitalizaci, zateplený	balkon 0,85 m ² , sklep	1.NP + výtah
1	Klímova č.p. 2176/1, Brno, okres Brno-město	58 m ²	cihlová	Byt v lepším stavu; BD po revitalizaci, zateplený	zasklená lodžie, sklep	2.NP bez výtahu
2	Tábor č.p. 209/32d, Brno, okres Brno-město	53 m ²	cihlová	Byt ve výrazně lepším stavu; BD po revitalizaci, pravděpodobně zateplený	balkon, sklep	4.NP + výtah
3	Chládkova č.p. 2023/28b, Brno, okres Brno-město	59 m ²	cihlová	Byt v lepším stavu, udržovaný; BD po revitalizaci, zateplený	sklep	3.NP bez výtahu
4	Pod kaštany č.p. 2309/28, Brno, okres Brno-město	47 m ²	cihlová	Byt ve výrazně lepším stavu – rekonstrukce 2008; BD udržovaný, ale nezateplený	balkon, sklep	5.NP + výtah

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	112 068,97 Kč	1.03	115 431,03 Kč
2	126 415,09 Kč	0.9	113 773,58 Kč
3	123 559,32 Kč	1	123 559,32 Kč
4	124 468,09 Kč	1.03	128 202,13 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	113 773,58 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	128 202,13 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.13
Střední hodnota			120 241,52 Kč
Medián			119 495,18 Kč
Rozdíl max-min			14 428,55 Kč

Základní cena: 120 241,52 Kč/m²

Úprava ceny: 120 241,52 Kč * 1,0000 = 120 241,52 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

$$\frac{120\,241,52 \text{ Kč/m}^2}{* 43 \text{ m}^2} = 5\,170\,385 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 170 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 2122/1, Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Příslušenství	K6 - Podlaží
Oceňovaný objekt	Veveří č.p. 2122/114, Brno, okres Brno-město	43 m ²	cihlová	Byt před kompletní rekonstrukcí; BD po revitalizaci, zateplený	balkon 0,85 m ² , sklep	1.NP + výtah
1	Klímova č.p. 2176/1, Brno, okres Brno-město	58 m ²	cihlová	Byt v lepším stavu; BD po revitalizaci, zateplený	zasklená lodžie, sklep	2.NP bez výtahu
2	Tábor č.p. 209/32d, Brno, okres Brno-město	53 m ²	cihlová	Byt ve výrazně lepším stavu; BD po revitalizaci, pravděpodobně zateplený	balkon, sklep	4.NP + výtah
3	Chládkova č.p. 2023/28b, Brno, okres Brno-město	59 m ²	cihlová	Byt v lepším stavu, udržovaný; BD po revitalizaci, zateplený	sklep	3.NP bez výtahu
4	Pod kaštany č.p. 2309/28, Brno, okres Brno-město	47 m ²	cihlová	Byt ve výrazně lepším stavu – rekonstrukce 2008; BD udržovaný, ale nezateplený	balkon, sklep	5.NP + výtah

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

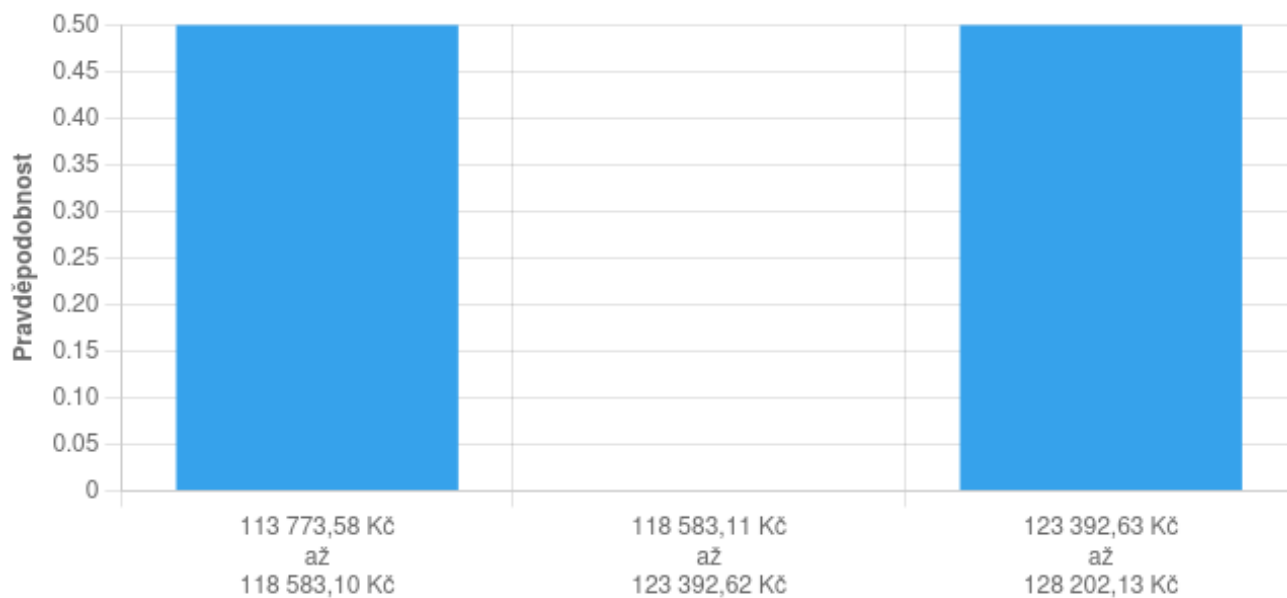
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	112 068,97 Kč	1.03	115 431,03 Kč
2	126 415,09 Kč	0.9	113 773,58 Kč
3	123 559,32 Kč	1	123 559,32 Kč
4	124 468,09 Kč	1.03	128 202,13 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	113 773,58 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	128 202,13 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.13
Aritmetický průměr		120 241,52 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
113 773,58 Kč	až	118 583,10 Kč	2	0.5
118 583,11 Kč	až	123 392,62 Kč	0	0
123 392,63 Kč	až	128 202,13 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 113 773,58 Kč/m² do 128 202,13 Kč/m²

* 43 m²

od 4 892 264,00 Kč do 5 512 692,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 892 000 Kč do 5 513 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 2122/1

4 000 861,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

4 000 861,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

4 000 860,- Kč

slovy: Čtyři miliony osm set šedesát Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 820 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 170 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 892 000 Kč do 5 513 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. č. 2122/1 (LV č. 11546), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 449/28786 na společných částech budovy č.p. 2122, 2207, 2318, LV č. 3721. Bytový dům je situován na pozemcích parc. č. 2824/1, 2824/2, 2824/3, 2824/5, 2824/7, LV č. 10001

Vše v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Žabovřesky.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 820 000 Kč

Slovy: Čtyři miliony osm set dvacet tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. et Ing. Jakub Bulíček, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.06.2026

**XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář**

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.06.10
11:24:32 +02'00'

**Ing. et
Ing. Jakub
Bulíček**

Digitálně
podepsal Ing. et
Ing. Jakub Bulíček
Datum:
2026.06.10
14:14:19 +02'00'

**Martin
Málek**

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.06.10
11:24:17 +02'00'

**František
Kořínek**

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.06.10
12:58:36 +02'00'

Ing. et Ing. Jakub Bulíček

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043772/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- Ortofoto mapa,
- Výřez z územního plánu,
- Fotodokumentace předmětu ocenění,
- Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2122/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2122, 2207, 2318
Katastrální území:	Žabovřesky [610470]
Číslo LV:	11546
Podíl na společných částech:	449/28786

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.06.2026 14:40.

Stavební objekt - detail

Kód: 19397283

Aktuální údaje		Informace k datu	
Obec:	Brno		
Část obce:	Žabovřesky		
Městská část/obvod:	Brno-Žabovřesky		
Parcela a katastrální území:	2824/3, k.ú. Žabovřesky		
Údaje o vlastnictví			
Číslo popisná nebo evidenční:	2122		
Typ:	budova s číslem popisným		
Způsob využití:	bytový dům		

Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1970	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	12	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	627	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	6	Vybavení výtahem:	S výtahem
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 599428,28 X: 1158909,29

Způsoby ochrany

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
--

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihovýchod
Kraj (VÚSC)	Jihomoravský kraj
Okres	Brno-město
ORP	Brno
POU	Brno
Obec	Brno
Městská část/obvod	Brno-Žabovřesky
Část obce	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcela	2824/3, k.ú. Žabovřesky
Podřazené prvky	
Adresní místa	Seznam adresních míst

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2122, 2207, 2318
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Žabovřesky [411922]
Katastrální území:	Žabovřesky [610470]
Číslo LV:	3721
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2824/1 , 2824/2 , 2824/3 , 2824/5 , 2824/7
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[2122/1](#), [2122/2](#), [2122/3](#), [2122/4](#), [2122/5](#), [2122/6](#), [2122/7](#), [2122/8](#), [2122/9](#), [2122/10](#), [2122/11](#), [2122/12](#), [2207/1](#), [2207/2](#), [2207/3](#), [2207/4](#), [2207/5](#), [2207/6](#), [2207/7](#), [2207/8](#), [2207/9](#), [2207/10](#), [2207/11](#), [2207/12](#), [2318/1](#), [2318/2](#), [2318/3](#), [2318/4](#), [2318/5](#), [2318/6](#), [2318/7](#), [2318/8](#), [2318/9](#), [2318/10](#), [2318/11](#), [2318/12](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brúckner Lukáš Ing.arch., Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/4	418/14393
Dolníčková Ivanka, Veveří 2122/114, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2122/7	824/43179
Dolníčková Michaela, Strakatého 1575/15, Židenice, 63600 Brno Jednotka: 2122/7	206/43179
Foralová Monika, Bochořákova 3212/11d, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2122/5	409/14393
SJ Gerych Pavel Ing. a Gerychová Jarmila, Veveří 2207/112, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2207/6	484/14393
Havlíček Štěpán-Adam Ing., Tůmová 2241/9, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2207/3	831/28786
Holická Světlana Mgr., Neumannova 578/17b, Pisárky, 60200 Brno Jednotka: 2318/5	693/28786
Hrdinová Erika, č. p. 466, 56153 Dolní Čermná Jednotka: 2318/1	687/57572
Kašparová Jana, Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/7	837/28786
Krčková Ivana, Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/11	362/14393
Krejčíř Jan Ing., Veveří 2207/112, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2207/5	343/14393
Lesenský Petr, Vránova 1160/171, Řečkovice, 62100 Brno Jednotka: 2122/4	416/14393
Linhartová Malá Pavla Mgr., Chaloupeckého náměstí 474/5, Ponava, 60200 Brno Jednotka: 2318/1	687/57572
Mach Jindřich Ing. PhD., Okružní 435, Rokytnice, 75501 Vsetín Jednotka: 2122/11	723/28786
Mašková Michaela, Švermova 599/25, Bohunice, 62500 Brno Jednotka: 2122/9	413/14393
Matuška Michal, Veveří 2207/112, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2207/9	346/14393
MCP Novikov Maxim Mgr. a Novikova Elena Jednotka: 2122/12	689/28786
Novikov Maxim Mgr., Dejvická 324/19, Dejvice, 16000 Praha 6	
Novikova Elena, Vysočanská 233/93, Střížkov, 19000 Praha 9	

Novotná Jana PhDr., Veveří 2122/114, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2122/8	833/28786
Otevřelová Petra Mgr., Schwarzenberská 708/2, Jinonice, 15800 Praha 5 Jednotka: 2122/7	206/43179
Pěničák Martin, Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/2	1245/57572
Pěničková Pavla Mgr., Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/2	415/57572
Repovský Miroslav Mgr., Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/9	416/14393
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno Jednotka: 2122/1 , 2122/2 , 2122/3 , 2207/1 , 2207/2 , 2207/4 , 2207/7 , 2318/10 , 2318/12	7099/28786
Šepel Oleksij, Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/8	831/28786
Šimánek Jiří, Dunajská 161/39, Starý Lískovec, 62500 Brno Jednotka: 2207/11	366/14393
Štefl Vladimír Ing., Poznaňská 2448/4, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2207/10	837/28786
Ulrich Jakub DiS., Ke Krči 1001/22, Braník, 14700 Praha 4 Jednotka: 2318/3	417/28786
Ulrichová Veronika Ing., Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2318/3	417/28786
Urbánková Veronika Bc., Veveří 2207/112, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2207/12	697/28786
SJ Váňa Jakub Mgr. a Váňová Jitka Jednotka: 2318/6	415/14393
<i>Váňa Jakub Mgr., Chlupova 499/2, Ponava, 60200 Brno</i>	
<i>Váňová Jitka, Veveří 2318/110, Žabovřesky, 61600 Brno</i>	
Vetešková Anna, Veveří 2122/114, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2122/6	482/14393
Vojta Šimon Ing. Ph.D., Veveří 2122/114, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2122/10	241/14393
Vojtová Lea Ing. arch. Ph.D., Veveří 2122/114, Žabovřesky, 61600 Brno Jednotka: 2122/10	241/14393
Zouhar Antonín, Ke Skalkám 733, 34802 Bor Jednotka: 2207/8	837/57572
Zouhar Rudolf, Přímáská 540, 34802 Bor Jednotka: 2207/8	837/57572

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

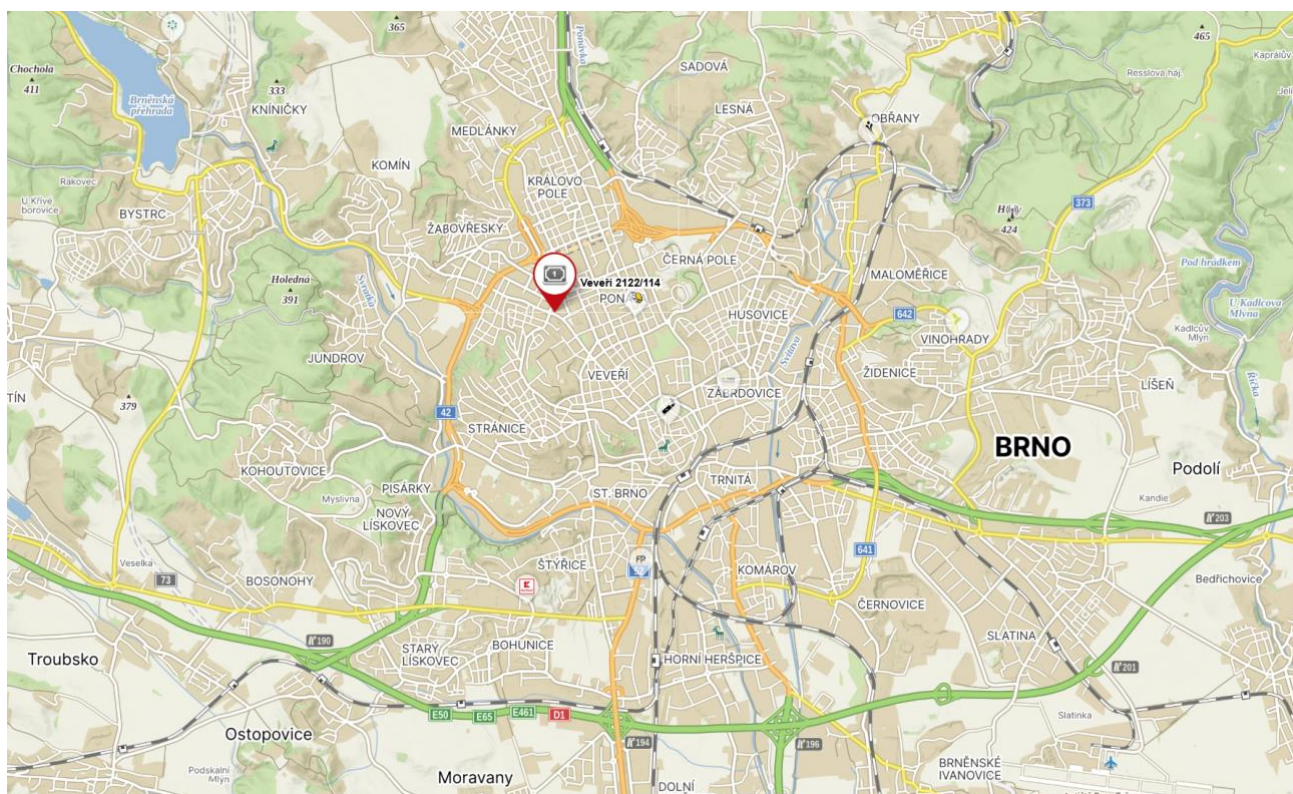
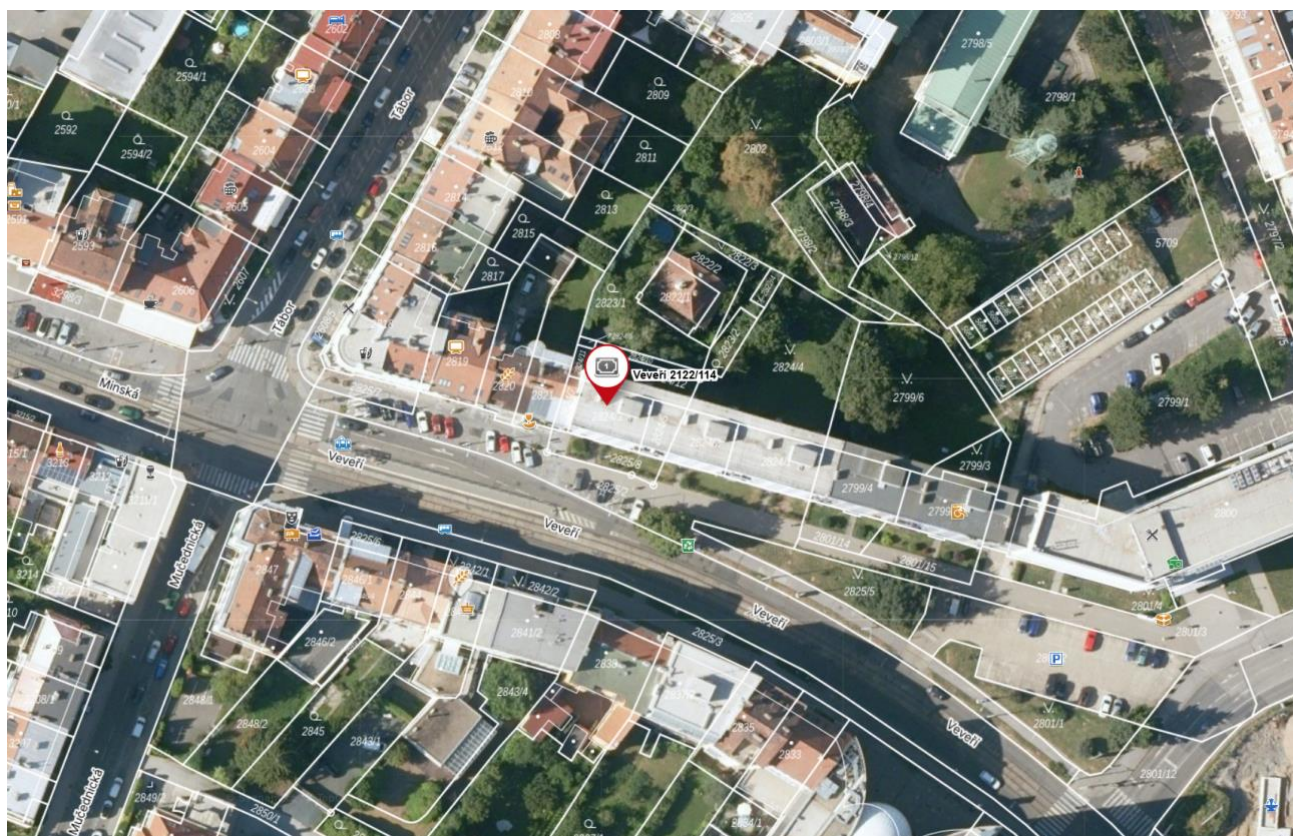
Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)
Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj (celkem 6)

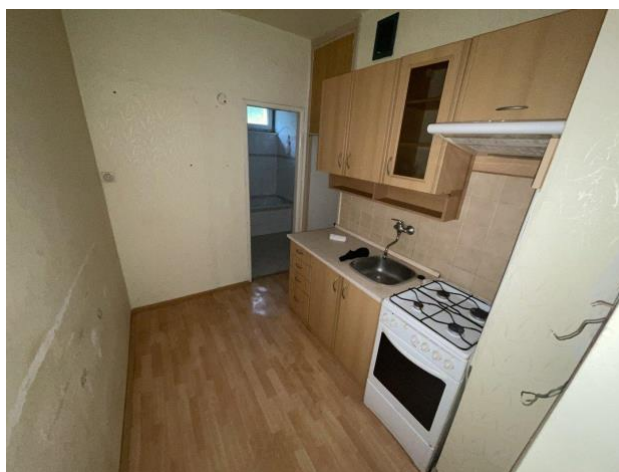
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

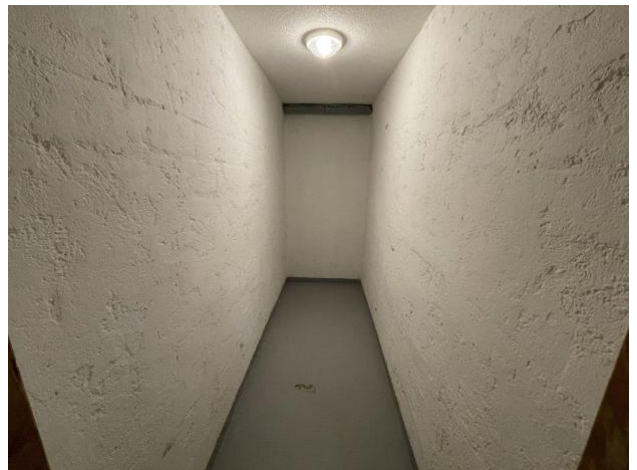
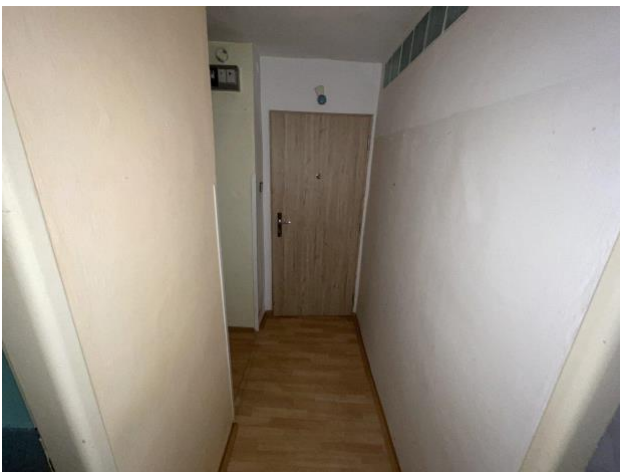
Ortofoto mapa + mapa



Smíšené obytné
všeobecné

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Klímova č.p. 2176/1, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	6 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2025	Číslo řízení	V-22279/2025-702
Poznámka k ceně	Cena vč. provize RK a kompletních právních služeb. 4 272 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	5	Lodžie	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	1970
Užitná plocha	58 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Toužíte po bydlení v klidné čtvrti, odkud máte přírodu i centrum Brna na dosah? Pak tento byt o dispozici 2+1 v Žabovřeskách je ideální volbou. Nabízí se příjemných 58 m² obytné plochy, k tomu zasklená lodžie 4,8 m² a sklep 2 m² – celkem tedy 60,2 m² prostoru pro vaše bydlení. Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu, je v původním, avšak udržovaném stavu – připravený k okamžitému bydlení, k pronájmu nebo k proměně podle vašich představ. Dispozici tvoří dva neprůchozí pokoje (14,7 m² a 18,2 m²), samostatná kuchyně se spíží (8,7 m²), koupelna s vanou (2,6 m²), samostatné WC, šatna (2 m²) a dvě chodby (dohromady 10 m²). Obývací část je možné propojit s kuchyní v rámci rekonstrukce. Lokalita nabízí klid slepé ulice, kompletní občanskou vybavenost, MHD 5 minut pěšky a rychlou dostupnost do centra i přírody. Ideální příležitost pro pohodlné bydlení i chytrou investici. Více informací vám ráda sdělím telefonicky nebo na prohlídce.

2. Fotodokumentace

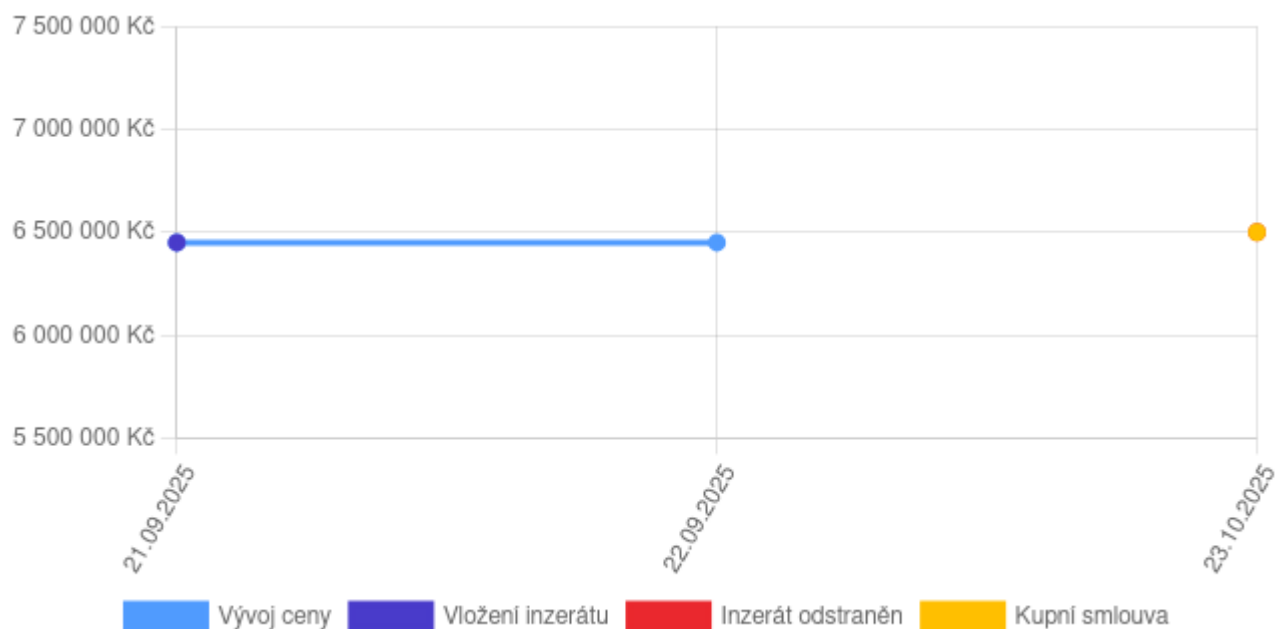


- 1. Vstupní chodba
- 2. Šatna
- 3. Chodba
- 4. Lodžie
- 5. Kuchyně
- 6. Obývací s možností změny umístění dveří
- 7. Ložnice
- 8. Koupelna
- 9. WC

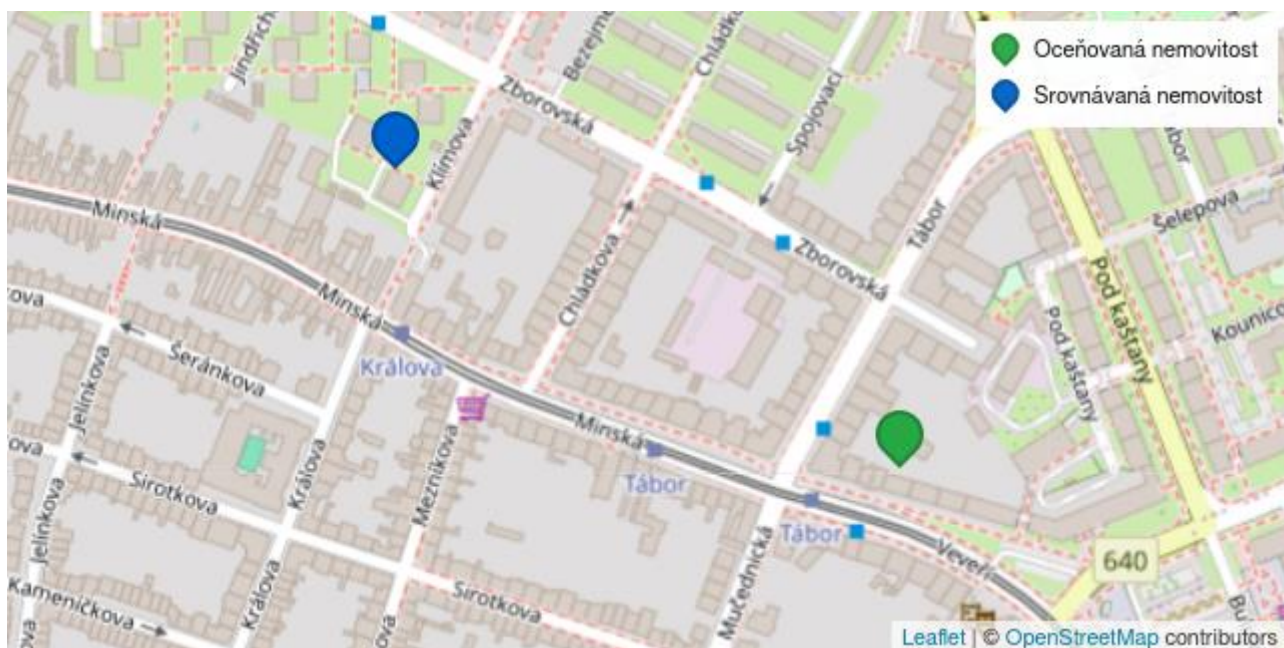




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



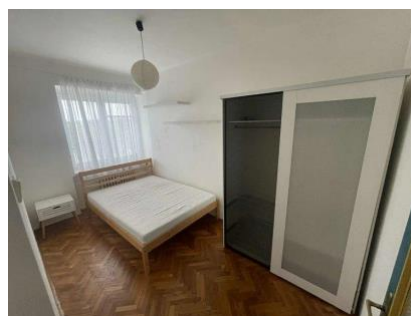
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

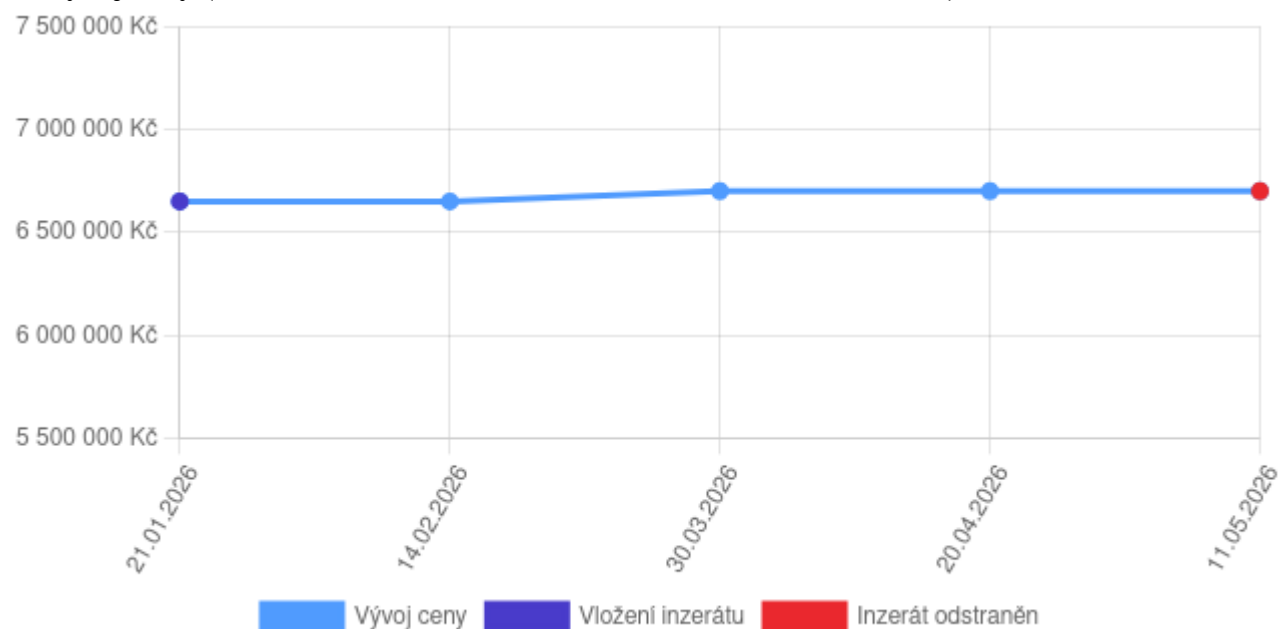
Lokalita	Tábor č.p. 209/32d, Brno, okres Brno-město	Cena	6 700 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	53 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	4		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme byt OV 2+1, ul. Tábor, Brno - Žabovřesky. Bytová jednotka disponuje dvěma neprůchozími pokoji, samostatným WC, koupelna s vanou, balkonem a sklepem, plastová okna, bezpečnostní vchodové dveře. Měsíční náklady jsou 3 950 Kč + energie. Byt je aktuálně volný, neobývaný a připravený k prodeji. Nemovitost se nachází v bezprostřední blízkosti centra, v okolí veškerá občanská vybavenost.

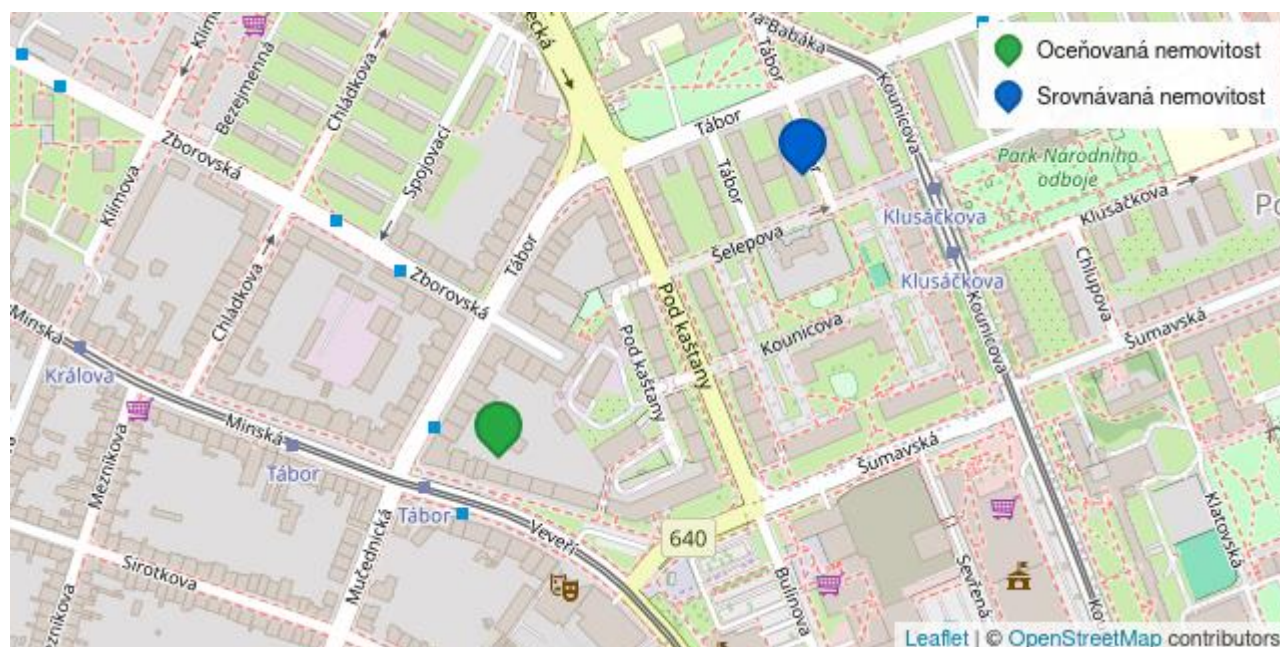
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

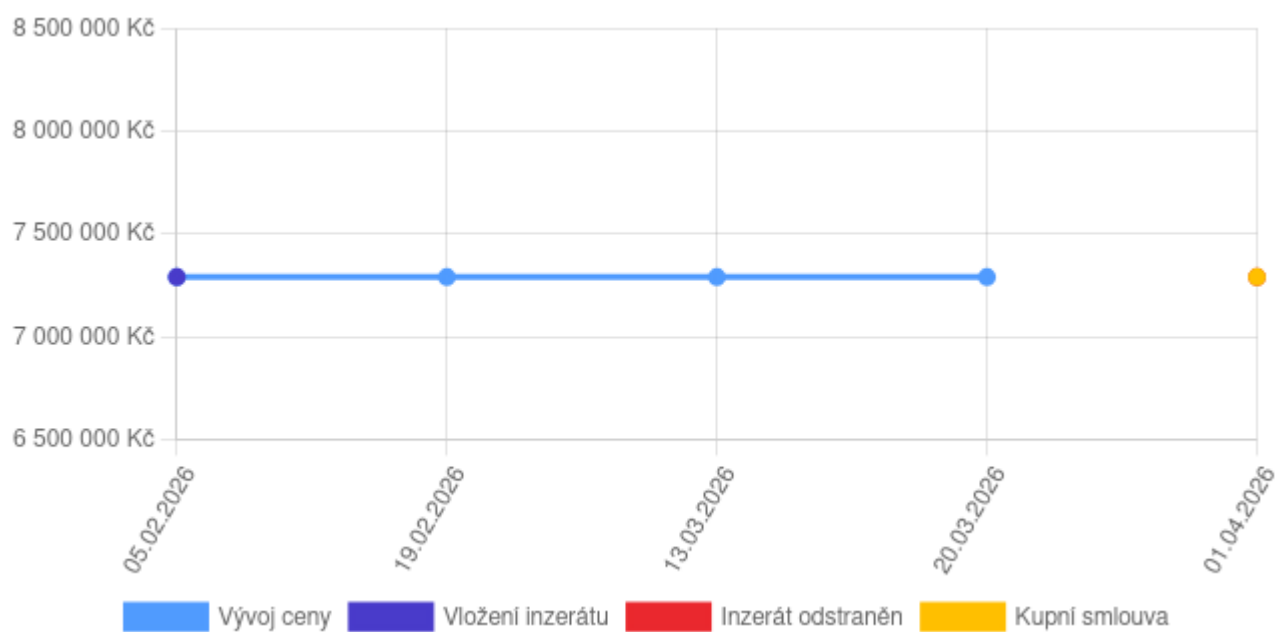
Lokalita	Chládkova č.p. 2023/28b, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	7 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.04.2026	Číslo řízení	V-7057/2026-702
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	59 m ²	Podlahová plocha	59 m ²
Dispozice	2+1	Podlaží bytu	3
Příjezdová cesta	Asfaltová		

REZERVOVÁNO. Nabízíme ke koupi byt o dispozici 2+1 a celkové ploše 63 m² včetně sklepa (4 m²), nacházející se ve 3. podlaží zděného, kompletně zrekonstruovaného čtyřpodlažního domu v žádané lokalitě Brno Žabovřesky, ulice Chládkova. Žabovřesky dlouhodobě patří mezi nejvyhledávanější brněnské lokality pro bydlení kombinují klidnou rezidenční atmosféru, dostatek zeleně, výbornou dopravní dostupnost do centra i kompletní občanskou vybavenost v docházkové vzdálenosti. Byt je ve velmi zachovalém stavu. Vyměněna byla plastová okna a nové WC, ostatní části bytu jsou udržované a funkční, ideální buď k okamžitému bydlení, nebo jako základ pro modernizaci dle vlastních představ. Dispozice a výměry místností dle prohlášení vlastníka: obývací pokoj: 22,1 m² ložnice: 14,3 m² kuchyně: 11,8 m² předstíh: 7,2 m² koupelna s vanou: 2,6 m² samostatné WC: 1,2 m² sklep: 4 m² Vytápění bytu je dálkové, dům má velmi dobrou energetickou náročnost PENB třídy B. S ohřevem vody pomáhají vlastní termické panely, SVJ zvažuje i vybudování solární elektrárny. Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i jako investice k pronájmu díky dispozici, lokalitě a stabilní poptávce v této části Brna. V případě více zájemců si majitelé vyhrazují právo výběru kupujícího dle vlastních kritérií. Na termíny možných prohlídek se dotazujte u makléře, který Vám rád poradí i s možnostmi hypotéky.

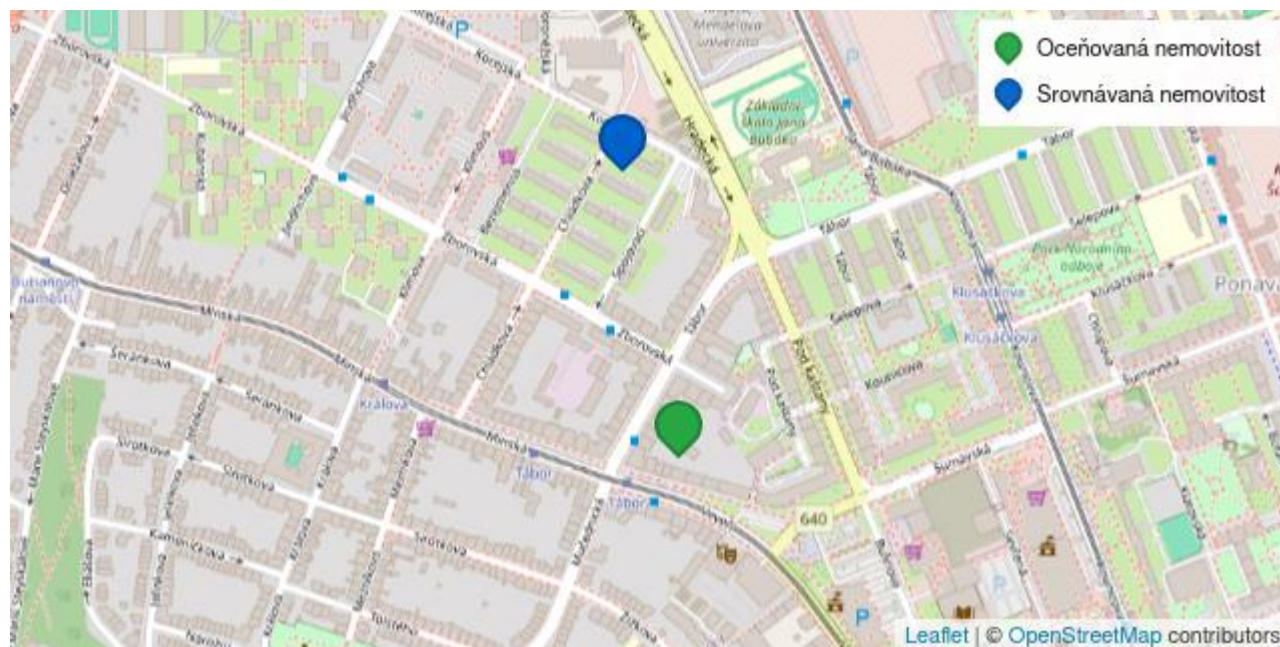
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



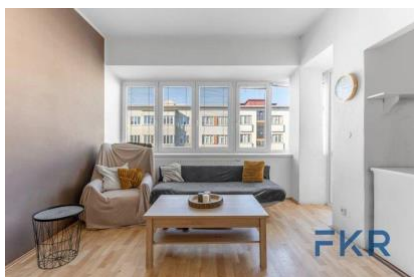
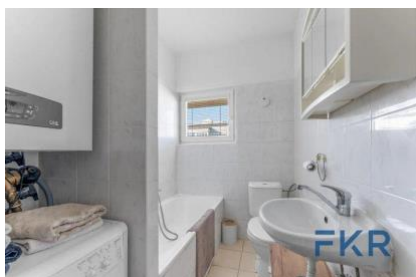
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

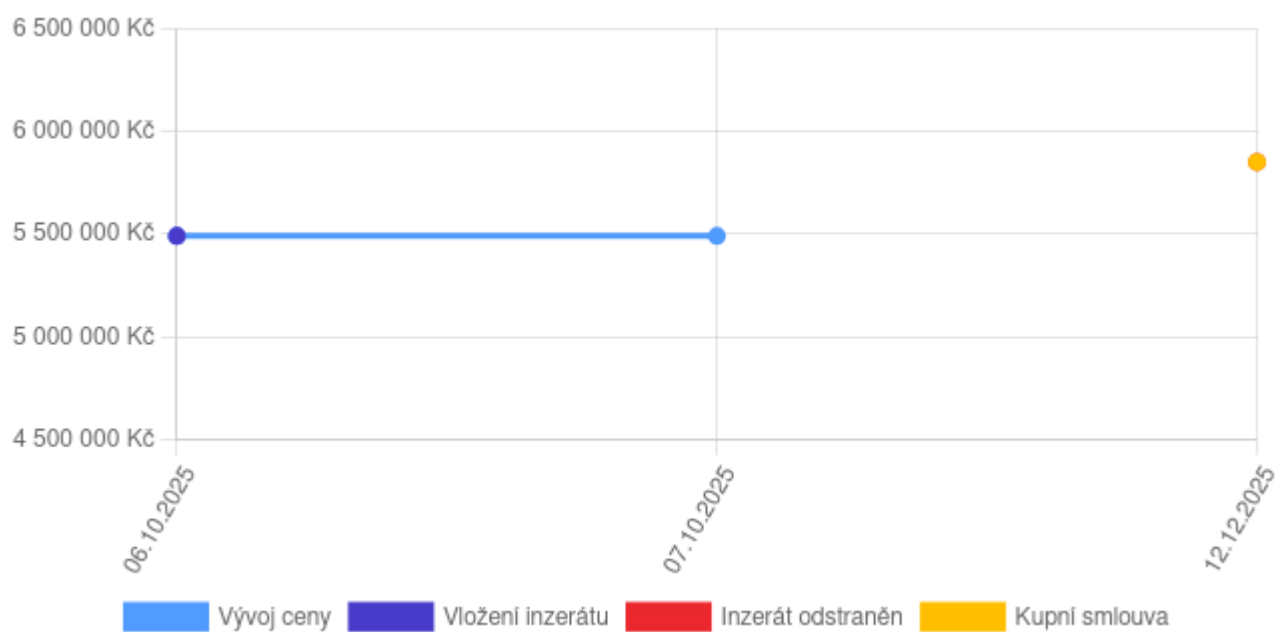
Lokalita	Pod kaštiny č.p. 2309/28, Brno, okres Brno-město	Cena dle KS	5 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2025	Číslo řízení	V-26594/2025-702
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	7	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	6 m ²	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	47 m ²	Podlahová plocha	47 m ²
Dispozice	2+kk	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	5	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice		

Oblíbená čtvrť Žabovřesky nabízí atraktivní možnost pořízení bytu v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností a výbornou dostupností díky MHD. Jednotka prošla v roce 2008 rozsáhlou rekonstrukcí a před třemi lety byl nainstalován nový kondenzační kotel. V současné době je v bytě možné provést rychlý refresh bez nutnosti nákladné rekonstrukce. Dispozice je tvořena vstupní chodbou, koupelnou s vanou, toaletou a umyvadlem. Centrem dění je hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem a možností využití lodžie. Ložnice je přístupná z obývací části. Pravidelné tvary místností umožňují variabilní rozložení nábytku a maximální využití dispozice díky prostornosti pokojů. Příjemná míra světlosti je také benefitem. Výhodou je i společná zahrada, samozřejmostí je sklep, moderní výtah a další benefity fungujícího SVJ. Lokalita nabízí nejen snadné spojení do centra města, ale i těsné sousedství škol, školek, obchodů, kaváren a služeb. Díky tomu poskytuje plnohodnotný městský život bez nutnosti složitých přesunů. Kompletní zúčtovatelné zálohy jsou 2900 Kč (včetně FO 1175 Kč).

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

