



# Znalecký posudek č. 001499/2026

O ceně obvyklé nemovitých věcí



**statikum**

Zpracovatel: STATIKUM s. r. o.  
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201  
[objednavka@statikum.cz](mailto:objednavka@statikum.cz)

**Znalecký posudek číslo:** 001499/2026

**Interní číslo Znalce:** NM\_0004\_2026

**Zadavatel:** **Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta**  
Exekutorský úřad Brno-město  
Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

**Předmět ocenění:** Nemovitosti specifikované v bodě 1.1 tohoto znaleckého posudku

**Obor/odvětví:** Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

**Účel posudku:** Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 01554/25.

**Oceněno k datu:** 09.04.2026

**Podle stavu ke dni:** 09.04.2026

**Datum místního šetření:** 09.04.2026

**Znalec:** STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc.

**Číslo vyhotovení:** 1/1

**Počet stran:** 90 stran, z toho 36 stran příloh

V Brně dne 17.04.2026

## Obsah

|       |                                                                             |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....                                             | 7  |
| 1.1   | Znalecký úkol .....                                                         | 7  |
| 1.2   | Účel posudku .....                                                          | 8  |
| 1.3   | Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku..... | 8  |
| 1.4   | Místní šetření .....                                                        | 8  |
| 1.5   | Prohlášení Znalce o nezávislosti .....                                      | 8  |
| 1.6   | Předpoklady a omezující podmínky .....                                      | 9  |
| 2     | VÝČET PODKLADŮ .....                                                        | 11 |
| 2.1   | Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat.....                             | 11 |
| 2.2   | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....                              | 11 |
| 2.2.1 | Podklady doložené Zadavatelem: .....                                        | 11 |
| 2.2.2 | Podklady získané od veřejných institucí:.....                               | 11 |
| 2.2.3 | Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....                                      | 11 |
| 2.2.4 | Relevantní právní předpisy a odborná literatura: .....                      | 12 |
| 2.3   | Věrohodnost zdroje dat .....                                                | 12 |
| 3     | NÁLEZ .....                                                                 | 13 |
| 3.1   | Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat.....                           | 13 |
| 3.2   | Popis postupu při zpracování dat.....                                       | 13 |
| 3.3   | Výčet sebraných nebo vytvořených dat .....                                  | 13 |
| 3.4   | Popis lokality .....                                                        | 13 |
| 3.4.1 | Místopis .....                                                              | 13 |
| 3.5   | LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                | 14 |
| 3.5.1 | Lokalizace předmětu ocenění .....                                           | 14 |
| 3.5.2 | Napojení na inženýrské sítě .....                                           | 15 |
| 3.5.3 | Přístup a příjezd.....                                                      | 15 |
| 3.5.4 | Dopravní dostupnost.....                                                    | 16 |
| 3.5.5 | Popis předmětu ocenění .....                                                | 16 |
| 3.5.6 | Výměry a plochy .....                                                       | 19 |
| 3.5.7 | Nájemní a pachtovní práva .....                                             | 19 |

|       |                                                |    |
|-------|------------------------------------------------|----|
| 3.5.8 | Rizika.....                                    | 19 |
| 3.6   | LV č. 581, k.ú. Komín .....                    | 21 |
| 3.6.1 | Lokalizace předmětu ocenění .....              | 21 |
| 3.6.2 | Napojení na inženýrské sítě .....              | 21 |
| 3.6.3 | Přístup a příjezd.....                         | 21 |
| 3.6.4 | Dopravní dostupnost.....                       | 21 |
| 3.6.5 | Popis předmětu ocenění .....                   | 21 |
| 3.6.6 | Výměry a plochy .....                          | 23 |
| 3.6.7 | Nájemní a pachtovní práva .....                | 23 |
| 3.6.8 | Rizika.....                                    | 23 |
| 3.7   | LV č. 7950, k.ú. Veveří .....                  | 24 |
| 3.7.1 | Lokalizace předmětu ocenění .....              | 24 |
| 3.7.2 | Napojení na inženýrské sítě .....              | 25 |
| 3.7.3 | Přístup a příjezd.....                         | 25 |
| 3.7.4 | Dopravní dostupnost.....                       | 25 |
| 3.7.5 | Popis předmětu ocenění .....                   | 25 |
| 3.7.6 | Výměry a plochy .....                          | 28 |
| 3.7.7 | Nájemní a pachtovní práva .....                | 28 |
| 3.7.8 | Rizika.....                                    | 28 |
| 4     | POSUDEK.....                                   | 30 |
| 4.1   | Popis postupu Znalce při analýze dat.....      | 30 |
| 4.1.1 | Definice hodnot použitých v ocenění.....       | 30 |
| 4.1.2 | Volba metody ocenění .....                     | 31 |
| 4.2   | Analýza dat – ocenění porovnávací metodou..... | 32 |
| 4.2.1 | LV č. 1000, k.ú. Komín .....                   | 32 |
| 4.2.2 | LV č. 581, k.ú. Komín .....                    | 36 |
| 4.2.3 | LV č. 7950, k.ú. Veveří .....                  | 41 |
| 5     | ODŮVODNĚNÍ .....                               | 48 |
| 5.1   | Interpretace výsledků analýzy.....             | 48 |
| 5.2   | Kontrola postupu.....                          | 48 |
| 6     | ZÁVĚR.....                                     | 49 |

|     |                                                                               |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1 | Citace odborné zadané otázky .....                                            | 49 |
| 6.2 | Odpověď .....                                                                 | 50 |
| 6.3 | Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost..... | 52 |
| 7   | ZNALECKÁ DOLOŽKA .....                                                        | 53 |

## Seznam příloh

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| Příloha č. 1 – Usnesení .....                                      | 4 listy  |
| Příloha č. 2 – Výpisy z KN.....                                    | 10 listů |
| Příloha č. 3 – Náhledy KN-mapy .....                               | 4 listy  |
| Příloha č. 4 – Náhledy Ortofoto-mapy .....                         | 4 listy  |
| Příloha č. 5 – Sdělení ze stavebního úřadu .....                   | 6 listů  |
| Příloha č. 6 – Plné znění inzerátů – ocenění bytové jednotky ..... | 8 listů  |

## Seznam obrázků

|                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                           | 7  |
| Obrázek č. 2 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 581, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                            | 7  |
| Obrázek č. 3 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 7950, k.ú. Veverčí .....                                                                                                                                                         | 8  |
| Obrázek č. 4 – Situace (mapy.com) – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                                               | 14 |
| Obrázek č. 5 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                       | 17 |
| Obrázek č. 6 – Náhled územního plánu ( <a href="https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&amp;z=14&amp;x=-597962&amp;y=-1161073">https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&amp;z=14&amp;x=-597962&amp;y=-1161073</a> ) – LV č. 1000, k.ú. Komín .....    | 18 |
| Obrázek č. 7 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín.....                                                                                                                                    | 20 |
| Obrázek č. 8 – Situace (mapy.com) – LV č. 581, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                                                | 21 |
| Obrázek č. 9 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) .....                                                                                                                                                                                | 22 |
| Obrázek č. 10 – Náhled územního plánu ( <a href="https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&amp;z=14&amp;x=-597962&amp;y=-1161073">https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&amp;z=14&amp;x=-597962&amp;y=-1161073</a> ) – LV č. 581, k.ú. Komín .....    | 22 |
| Obrázek č. 11 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....                                                                                                                                                            | 24 |
| Obrázek č. 12 – Situace (mapy.com) – LV č. 7950, k.ú. Veverčí .....                                                                                                                                                                            | 25 |
| Obrázek č. 13 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – LV č. 7950, k.ú. Veverčí.....                                                                                                                                                     | 26 |
| Obrázek č. 14 – Náhled územního plánu ( <a href="https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&amp;z=14&amp;x=-597962&amp;y=-1161073">https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&amp;z=14&amp;x=-597962&amp;y=-1161073</a> ) – LV č. 7950, k.ú. Veverčí ..... | 27 |
| Obrázek č. 15 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....                                                                                                                                                            | 29 |
| Obrázek č. 16 – Srovnávací nemovitost č. 1 – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                                      | 32 |
| Obrázek č. 17 – Srovnávací nemovitost č. 2 – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                                      | 33 |
| Obrázek č. 18 – Srovnávací nemovitost č. 3 – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                                      | 33 |
| Obrázek č. 19 – Srovnávací nemovitost č. 1 – LV č. 581, k.ú. Komín .....                                                                                                                                                                       | 36 |

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek č. 20 – Srovnávací nemovitost č. 2 – LV č. 581, k.ú. Komín .....                | 37 |
| Obrázek č. 21 – Srovnávací nemovitost č. 3 – LV č. 581, k.ú. Komín .....                | 37 |
| Obrázek č. 22 – Srovnávací nemovitost č. 1 – LV č. 7950, k.ú. Veverří .....             | 42 |
| Obrázek č. 23 – Srovnávací nemovitost č. 2 – LV č. 7950, k.ú. Veverří .....             | 43 |
| Obrázek č. 24 – Srovnávací nemovitost č. 3 – LV č. 7950, k.ú. Veverří .....             | 44 |
| Obrázek č. 25 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín .....   | 49 |
| Obrázek č. 26 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 581, k.ú. Komín .....    | 49 |
| Obrázek č. 27 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 7950, k.ú. Veverří ..... | 50 |

## Seznam tabulek

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky – LV č. 1000, k.ú. Komín.....              | 15 |
| Tabulka č. 2 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – LV č. 1000, k.ú. Komín .....        | 19 |
| Tabulka č. 3 – Přístup a příjezd přes pozemky – LV č. 581, k.ú. Komín.....               | 21 |
| Tabulka č. 4 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – LV č. 581, k.ú. Komín .....         | 23 |
| Tabulka č. 5 – Přístup a příjezd přes pozemky – LV č. 7950, k.ú. Veverří.....            | 25 |
| Tabulka č. 6 – Dispoziční řešení (dle prohlášení vlastníka) .....                        | 26 |
| Tabulka č. 7 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – LV č. 7950, k.ú. Veverří .....      | 28 |
| Tabulka č. 8 – ČSOB index bydlení – pozemky .....                                        | 34 |
| Tabulka č. 9 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – LV č. 1000, k.ú. Komín . | 34 |
| Tabulka č. 10 – Multikriteriální analýza – LV č. 1000, k.ú. Komín .....                  | 35 |
| Tabulka č. 11 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – LV č. 581, k.ú. Komín . | 38 |
| Tabulka č. 12 – Multikriteriální analýza – LV č. 581, k.ú. Komín .....                   | 39 |
| Tabulka č. 13 – Stanovení spoluvlastnického podílu – LV č. 581, k.ú. Komín .....         | 40 |
| Tabulka č. 14 – ČSOB index bydlení – byty.....                                           | 45 |
| Tabulka č. 15 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – LV č.7950, k.ú. Veverří | 45 |
| Tabulka č. 16 – Multikriteriální analýza – LV č. 7950, k.ú. Veverří.....                 | 46 |
| Tabulka č. 17 – Výsledky ocenění.....                                                    | 48 |

## Seznam grafů

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Graf č. 1 – Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2023-2025 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)..... | 38 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

# 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komin

List vlastnictví: 1000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|                                                         |               |       |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------|
| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo                                        |               |       |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverží, 60200 Brno |               |       |

B Nemovitosti

|                                               |            |                            |                |                       |
|-----------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky                                       |            |                            |                |                       |
| Parcela                                       | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 3093                                          | 14         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Komin, č.e. 302, rod.rekr |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 3093            |            |                            |                |                       |
| 3094                                          | 1425       | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín

Dále je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na níže uvedených nemovitostech:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komin

List vlastnictví: 581

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                        |               |       |
| Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno       |               | 1/3   |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno |               | 1/3   |
| Krásný Ivo, Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno        |               | 1/3   |

B Nemovitosti

| Pozemky |            |              |                |                       |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 6086    | 1648       | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

Obrázek č. 2 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 581, k.ú. Komín

Dále je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

|                                                         |                |                            |                        |                    |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------|--------------------|
| Okres: CZ0642 Brno-město                                |                |                            | Obec: 582786 Brno      |                    |
| Kat.území: 610372 Veverčí                               |                |                            | List vlastnictví: 7950 |                    |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě   |                |                            |                        |                    |
| A Vlastník, jiný oprávněný                              |                |                            | Identifikátor          | Podíl              |
| Vlastnické právo                                        |                |                            |                        |                    |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno |                |                            |                        |                    |
| B Nemovitosti                                           |                |                            |                        |                    |
| Jednotky                                                |                |                            |                        |                    |
| Č.p./                                                   |                |                            | Typ                    | Podíl na           |
| Č.jednotky                                              | Způsob využití | Způsob ochrany             | jednotky               | společných částech |
| 294/14                                                  | byt            |                            | obč.z.                 | 1848/41362         |
| Vymezeno v:                                             |                |                            |                        |                    |
| Parcela                                                 | 1038           | zastavěná plocha a nádvoří |                        | 1324m2             |
| Součástí je stavba: Veverčí, č.p. 294, byt.dům, LV 7821 |                |                            |                        |                    |

Obrázek č. 3 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 7950, k.ú. Veverčí

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 01554/25.

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

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

## 1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 09.04.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

**Povinná se na místní šetření nedostavila a nemovitosti tedy nebyly zpřístupněny. Proto byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitostí, přičemž stav interiéru stavby nebylo možné ověřit.**

## 1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k Zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

## **1.6 Předpoklady a omezující podmínky**

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných Zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny Zpracovateli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení Zpracovatele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Usnesení č.j. 159 EX 01554/25-050.

#### Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

#### 2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek [www.mapy.com](http://www.mapy.com), [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), [www.inem.cz](http://www.inem.cz). ČSN normy online, Údaje ze stránek ČKAIT, Profesis.

#### Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

#### 2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.
- Zprávy o trhu s půdou od společnosti FARMY.CZ s.r.o.
- Sdělení stavebního úřadu č.j.: MMB/0054150/2026.

**Komentář k těmto podkladům:**

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB, FARMY.CZ).

**2.2.4 Relevantní právní předpisy a odborná literatura:**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí. Hodnocení existujících konstrukcí.
- ČSN 73 0038 Hodnocení existujících konstrukcí.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky.

**Komentář k těmto podkladům:**

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

**2.3 Věrohodnost zdroje dat**

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB, FARMY.CZ). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

### 3 NÁLEZ

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

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření.

**Znalci nebyl při místním šetření umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí. Z tohoto důvodu byla provedena pouze jejich venkovní obhlídka, přičemž stav interiéru stavby nebylo možné ověřit.**

Znalec zaslal na Magistrát města Brna, centrální stavební úřad (odbor stavebního úřadu), žádost o sdělení informací, k jakému datu došlo ke kolaudaci stavby Komín, č.e. 302, rod. rekr. a dále k jakému datu došlo ke kolaudaci stavby Veverí, čp. 294, byt. dům. Dále prosím o informaci, zda není na výše uvedené pozemky parc. č. 3093, 3094 v k.ú. Komín a dále na pozemky parcely č. 6086 a 1038 v k.ú. Veverí vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení a také o zaslání Územně plánovací informace na výše uvedený pozemek, pokud se jedná o pozemek zastavitelný dle územního plánu.

#### 3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí. Z takto stanovené ceny obvyklé nemovitosti jsme dále stanovili hodnotu předmětného spoluvlastnického podílu na oceňované nemovitosti.

#### 3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.
- Stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech.

#### 3.4 Popis lokality

##### 3.4.1 Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. V centrální části města Brna

tvoří samostatný okres Brno-město. Brno leží na soutoku řek Svatky a Svitavy, jeho katastrální plocha je 23 020 ha a žije zde přibližně 400 000 obyvatel.

Brno je významným administrativním střediskem a také centrem soudní moci. Sídli zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší státní zastupitelství a Nejvyšší správní soud a další významné instituce, např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv atd. K nejvýznamnějším dominantám města patří hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad Veveří nebo Brněnská přehrada.

#### **3.4.1.1 Doprava**

Brno je významným dopravním uzlem jak železniční, tak autobusové dopravy. V rámci města je doprava zajištěna MHD. V Brně se také nachází dvě letiště, a to mezinárodní letiště Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky.

#### **3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost**

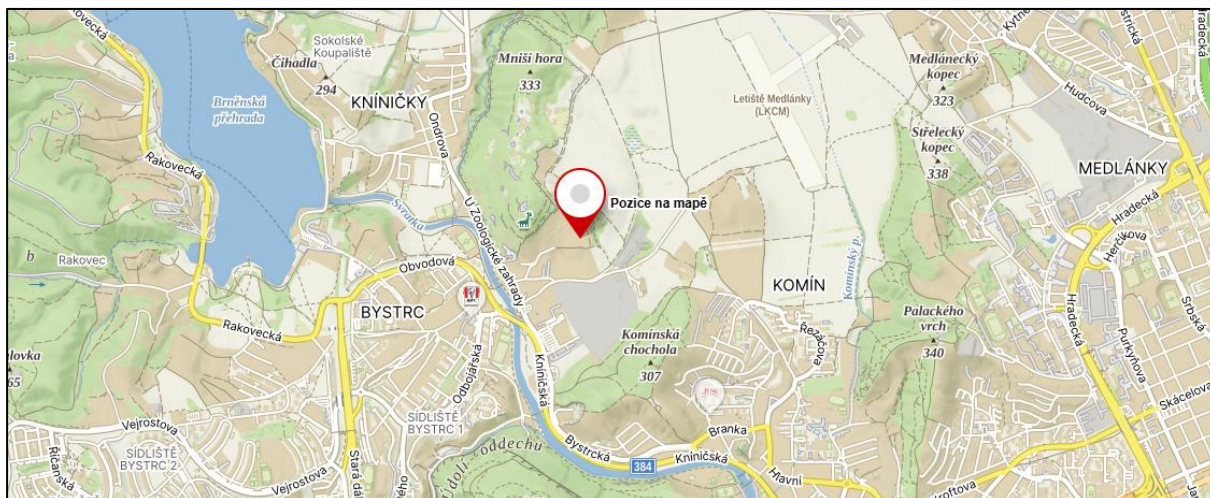
Brno je městem s komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Brně je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

### **3.5 LV č. 1000, k.ú. Komín**

#### **3.5.1 Lokalizace předmětu ocenění**

Oceňované nemovitosti se nachází v městské části Brno – Komín. V okolí se nachází zahrádkářská osada.



Obrázek č. 4 – Situace (mapy.com) – LV č. 1000, k.ú. Komín

### 3.5.2 Napojení na inženýrské sítě

V dosahu je elektrická síť.

### 3.5.3 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je možný pouze přes komunikaci na pozemcích cizích vlastníků, které dále navazují na veřejnou komunikaci na ulici Pod Mniší horou. Komunikace je nezpevněná se šterkovým povrchem. Komunikace je v územním plánu vedena v plochách veřejná prostranství všeobecná. **Právní ošetření přístupu a příjezdu k oceňovaným nemovitým věcem nebylo zjištěno (např. zřízením věcného břemene či nájemní smlouvou). Právní ošetření výše uvedených skutečností nepřísluší Znalci řešit, jelikož se jedná o právní otázky.**

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky – LV č. 1000, k.ú. Komín

| Parc. č. | Druh pozemku – způsob využití       | Vlastník                                                                                                                                |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1509/2   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno                                                               |
| 1697/9   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | SJ Obořil Roman Ing. a Obořilová Jaroslava Ing., Pod Mniší horou 1258/35, Bystrc, 63500 Brno                                            |
| 1697/8   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno                                                               |
| 1697/7   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Mašková Ludmila JUDr., Dillingerova 1900/2, Řečkovice, 62100 Brno                                                                       |
| 1697/6   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Kurková Dita Ing., Králova 290/27, Žabovřesky, 61600 Brno                                                                               |
| 1697/5   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | SJ Sladký Ladislav Ing. a Sladká Petra Ing.                                                                                             |
| 1697/4   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | SJ Rous Zdeněk Ing. a Rousová Hana Ing., Lísky 1022/94, Komín, 62400 Brno                                                               |
| 1697/3   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Jelínek Michal, Pod Mniší horou 1363/59, Bystrc, 63500 Brno                                                                             |
| 1697/2   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Jelínek Michal, Pod Mniší horou 1363/59, Bystrc, 63500 Brno                                                                             |
| 1697/1   | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Vrzal Bernard, náměstí 28. dubna 140/58, Bystrc, 63500 Brno – 1/2<br>Vrzalová Marie, náměstí 28. dubna 140/58, Bystrc, 63500 Brno – 1/2 |
| 3080/5   | Zahrada                             | Homola Antonín, Lucemburská 1856/40, Žižkov, 13000 Praha 3 – 1/3                                                                        |

| Parc. č. | Druh pozemku – způsob využití | Vlastník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                               | Homola Martin, Hradeckých 1604/1, Nusle, 14000 Praha 4 – 1/3<br>Homola Pavel MUDr., Pod školou 1262/8, Košíře, 15000 Praha 5 – 1/3                                                                                                                                                                                                     |
| 3082/4   | Zahrada                       | SJ Smola Jiří a Smolová Marie                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3089/2   | Zahrada                       | Bublák Pavel Mgr., Sportovní 548, 59231 Nové Město na Moravě – 1/16<br>Bubláková Marta, Boskovická 1385/8, Řečkovice, 62100 Brno – 1/16<br>Kocourek Tomáš Ing., Bieblova 164/22, Černá Pole, 61300 Brno – 4/8<br>SJ Sokol Luboš Ing. a Sokolová Dagmar Ing. – 1/4<br>Spáčil Jan, Sevastopolská 339/4, Starý Lískovec, 62500 Brno – 1/8 |
| 3091     | Zahrada                       | Hliva Tomáš MgA, Jana Masaryka 1601/32, 58601 Jihlava – 1/4<br>Ohainka Libor, Svratecká 865, 66701 Židlochovice – 1/2<br>SJ Sokol Luboš Ing. a Sokolová Dagmar Ing. – 1/4                                                                                                                                                              |

### 3.5.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází zastávka MHD.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/42 a II/384.

### 3.5.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 3093, jehož součástí je stavba č.e. 302 – stavba pro rodinnou rekreaci, a pozemek parc. č. 3094, vše k.ú. Komín, obec Brno. Oceňované nemovitosti se nachází v městské části Brno – Komín. V okolí se nachází zahrádkářská osada.

**Popis je sestaven na základě venkovní obhlídky a informací z RUIAN, jelikož Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti.**



Obrázek č. 5 – Orto-foto mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín

Součástí pozemku parc. č. 3093 je stavba č.e. 302, evidovaná jako stavba pro rodinnou rekreaci, o zastavěné ploše 14 m<sup>2</sup>. Znalci však nebyla umožněna prohlídka nemovitých věcí, a nebylo proto možné ověřit skutečný stavebně-technický stav objektu ani jeho konstrukční a materiálové řešení. Z tohoto důvodu se znalec přiklonil na stranu bezpečnou a nemovitosti zapsané na LV č. 1000, k.ú. Komín jsou oceněny jako pozemky, přičemž existence uvedené stavby byla zohledněna v rámci použitých koeficientů.

#### **3.5.5.1 Příslušenství**

Nemovité příslušenství tvoří dřeviny, stavba č.e. 302 a oplocení.

Movité příslušenství nebylo zjištěno.

#### **3.5.5.2 Informace ze stavebního úřadu**

Znalec zaslal na Magistrát města Brna, centrální stavební úřad (odbor stavebního úřadu), žádost o sdělení informací, k jakému datu došlo ke kolaudaci stavby Komín, č.e. 302, rod. rekr. Dále prosím o informaci, zda není na výše uvedené pozemky parc. č. 3093, 3094 v k.ú. Komín vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení a také o zaslání Územně plánovací informace na výše uvedený pozemek, pokud se jedná o pozemek zastavitelný dle územního plánu. Dne 02.02.2026 sdělil Magistrát města Brna následující:

- Dokumentace ke stavbě rodinné rekreace č.e. 302 na pozemku parc. č. 3093, k.ú. Komín, obec Brno, nebyla v archivu stavebního úřadu nalezena.
- Na výše uvedené pozemky není vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení.
- Dle Územního plánu města Brna vydaném Zastupitelstvem města Brna formou Opatření obecné povahy č.1/2025 účinném od 31.1.2025 (dále ÚPmB) jsou pozemky parc. č. 3093, 3094 v k.ú. Komín, obec Brno součástí zóny se shodným charakterem Z4.8 Pod Mniší horou a rozvojové lokality Kn-4 Pod Mniší horou. Záměr je dále součástí

plochy zastavitelné s rozdílným způsobem využití BI. – bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

### 3.5.5.3 Pozemky

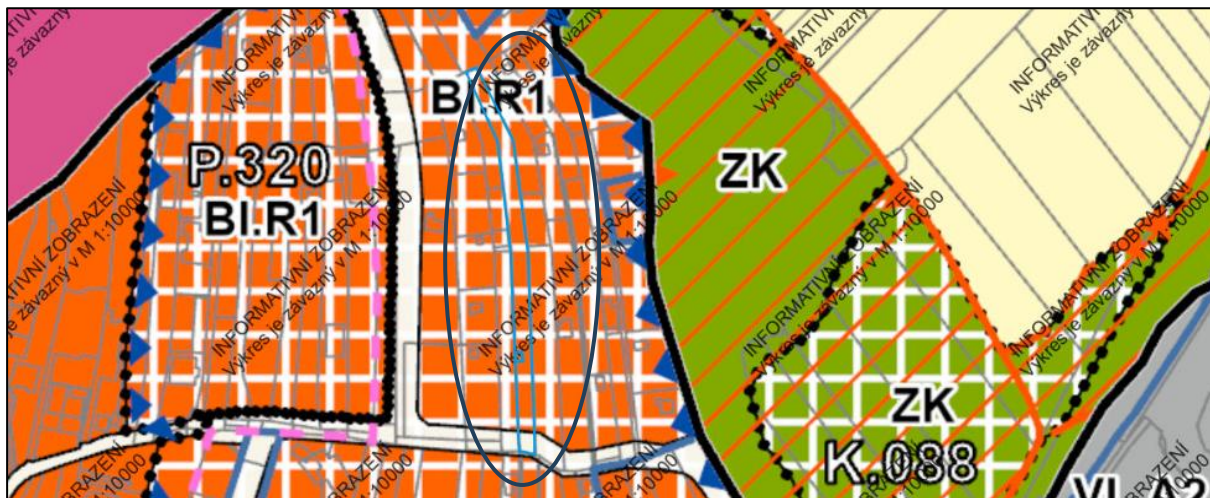
Pozemek parc. č. 3093 o výměře 14 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.e. 302 – stavba pro rodinnou rekreaci, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 3094 o výměře 1 425 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalý travní porost, šterková komunikace, oplocení a dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, mírně svažité a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 1 439 m<sup>2</sup>.**

### Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v návrhové ploše BI.RI = plochy bydlení individuální a malá část PU = veřejná prostranství všeobecná.



Obrázek č. 6 – Náhled územního plánu (<https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&z=14&x=-597962&y=-1161073>) – LV č. 1000, kú. Komín

**BI = plochy bydlení individuální**

#### Hlavní využití:

- je využití pro bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití:

- je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 m<sup>2</sup>.

Podmíněně přípustné využití:

- je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.

Nepřípustné využití:

- je využití pro bydlení v bytových domech a jiné využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

**PU = veřejná prostranství všeobecná**Hlavní využití:

- 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 využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umísťováno 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.

**3.5.6 Výměry a plochy**

Tabulka č. 2 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – LV č. 1000, k.ú. Komín

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Pozemky | 1 439 m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|

**3.5.7 Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

**3.5.8 Rizika****3.5.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

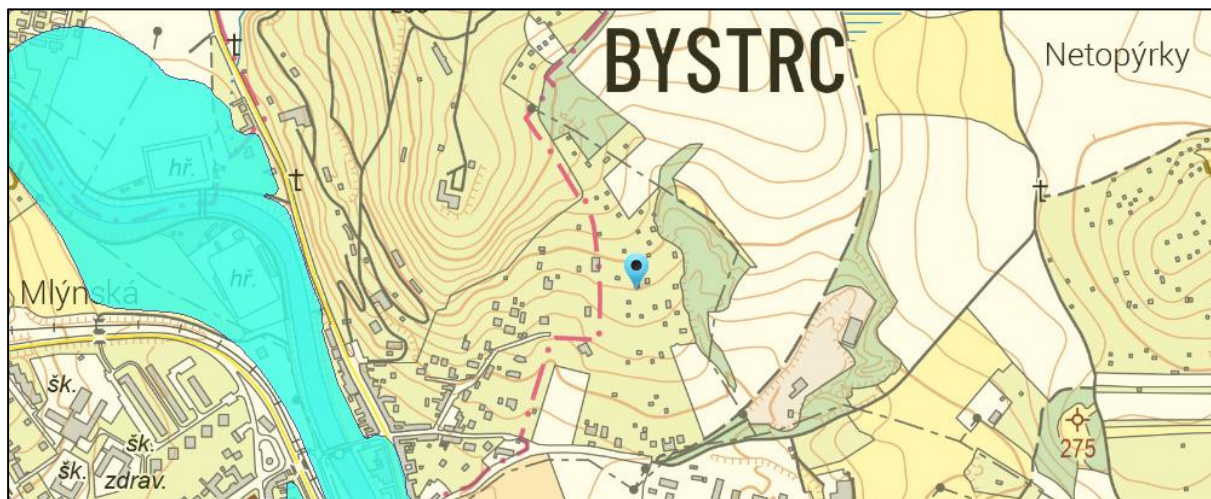
Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je možný pouze přes komunikaci na pozemcích cizích vlastníků, které dále navazují na veřejnou komunikaci na ulici Pod Mniší horou. Komunikace je nezpevněná se šterkovým povrchem. Komunikace je v územním plánu vedena v plochách veřejná prostranství všeobecná. **Právní ošetření přístupu a příjezdu k oceňovaným nemovitým věcem nebylo zjištěno (např. zřízením věcného břemene či nájemní smlouvou). Právní ošetření výše uvedených skutečností nepřísluší Znalci řešit, jelikož se jedná o právní otázky.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

### **3.5.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### **3.5.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### **3.5.8.4 Ostatní rizika**

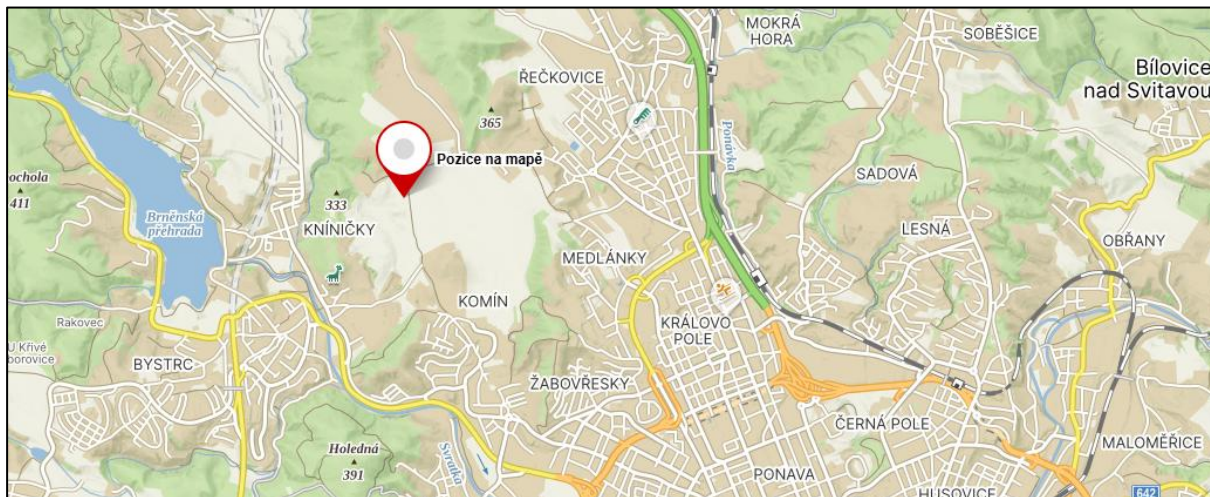
Dle LV č. 1000 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo smluvní ve prospěch Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veverří, 60200 Brno. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

### 3.6 LV č. 581, k.ú. Komín

#### 3.6.1 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Brno – Komín. V okolí se nachází převážně zemědělské pozemky.



Obrázek č. 8 – Situace (mapy.com) – LV č. 581, k.ú. Komín

#### 3.6.2 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná nemovitá věc není napojena na žádné inženýrské sítě.

#### 3.6.3 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 3 – Přístup a příjezd přes pozemky – LV č. 581, k.ú. Komín

| Parc. č. | Druh pozemku – způsob využití       | Vlastník                                                                  |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 6041     | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |

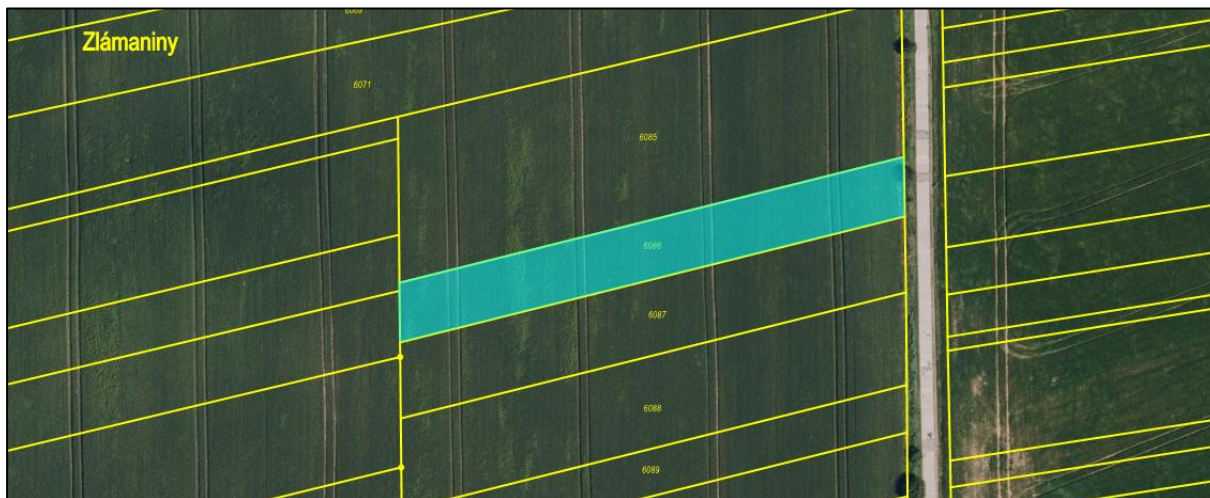
#### 3.6.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nenachází autobusová ani jiná zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/384.

#### 3.6.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 6086, k.ú. Komín, obec Brno. Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Brno – Komín. V okolí se nachází převážně zemědělské pozemky.



Obrázek č. 9 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

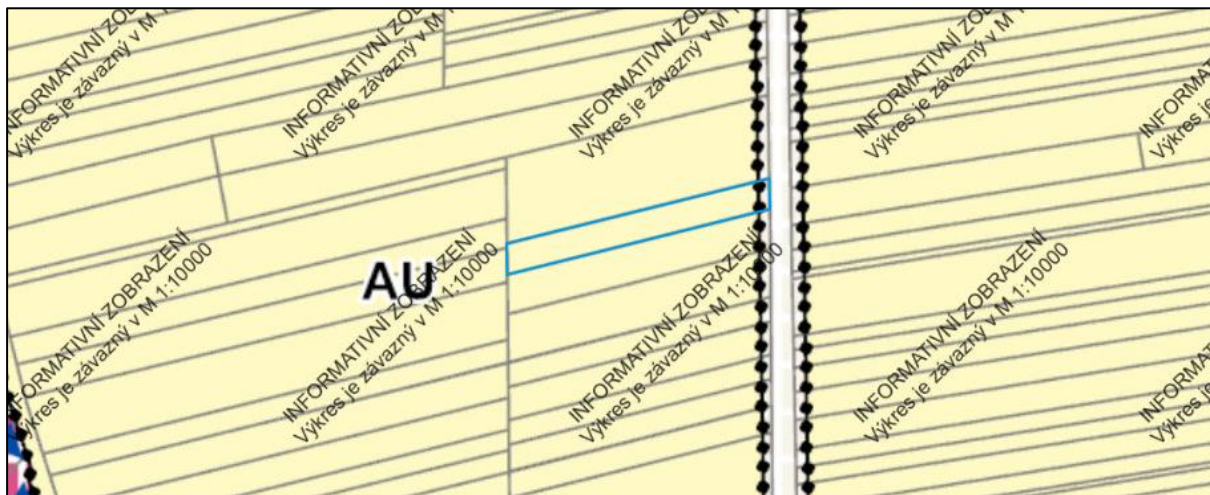
Pozemek parc. č. 6086 o výměře 1 648 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Na tomto pozemku se nachází orná půda. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

### 3.6.5.1 Příslušenství

Movité ani nemovité příslušenství nebylo zjištěno.

### 3.6.5.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše AU = zemědělské všeobecné.



Obrázek č. 10 – Náhled územního plánu (<https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&z=14&x=-597962&y=-1161073>) – LV č. 581, k.ú. Komín

**AU = zemědělské všeobecné**

Hlavní využití:

- je zemědělské využití.

Přípustné využití:

- je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití:

- je výsadba nezemědělských kultur za podmínky, že nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

Nepřípustné využití:

- využití není specificky stanoveno.

### **3.6.6 Výměry a plochy**

*Tabulka č. 4 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – LV č. 581, k.ú. Komín*

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Pozemek | 1 648 m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|

### **3.6.7 Nájemní a pachtovní práva**

#### **3.6.7.1 Nájemní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

#### **3.6.7.2 Pachtovní smlouvy**

Dle Veřejného registru půdy LPIS hospodaří na pozemku parc. č. 6086 společnost Zemědělská společnost Veveří a.s.

Zpracovatel však neměl k datu vypracování znaleckého posudku pachtovní smlouvy k dispozici.

### **3.6.8 Rizika**

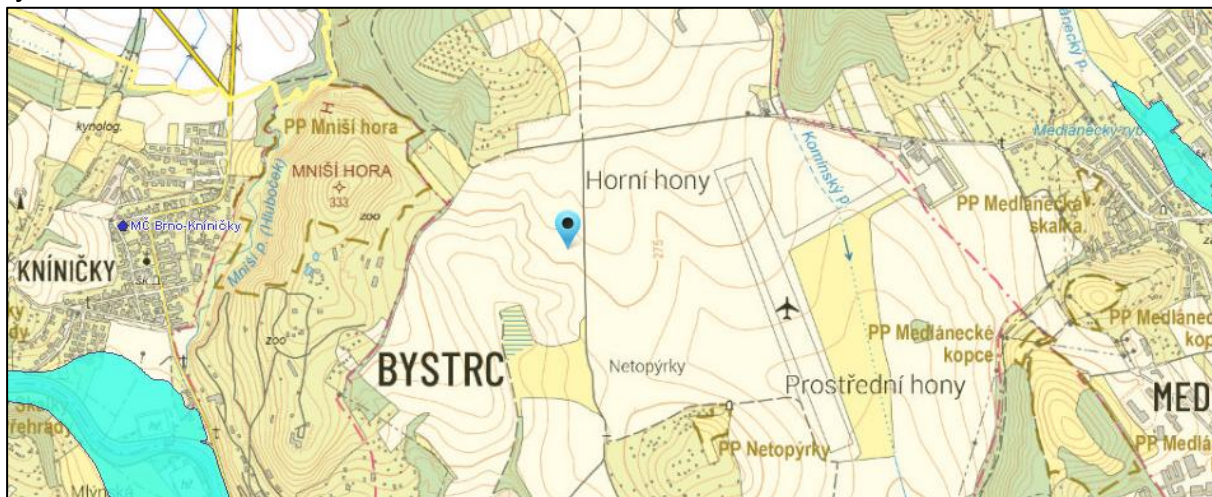
#### **3.6.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

### 3.6.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 11 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

### 3.6.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

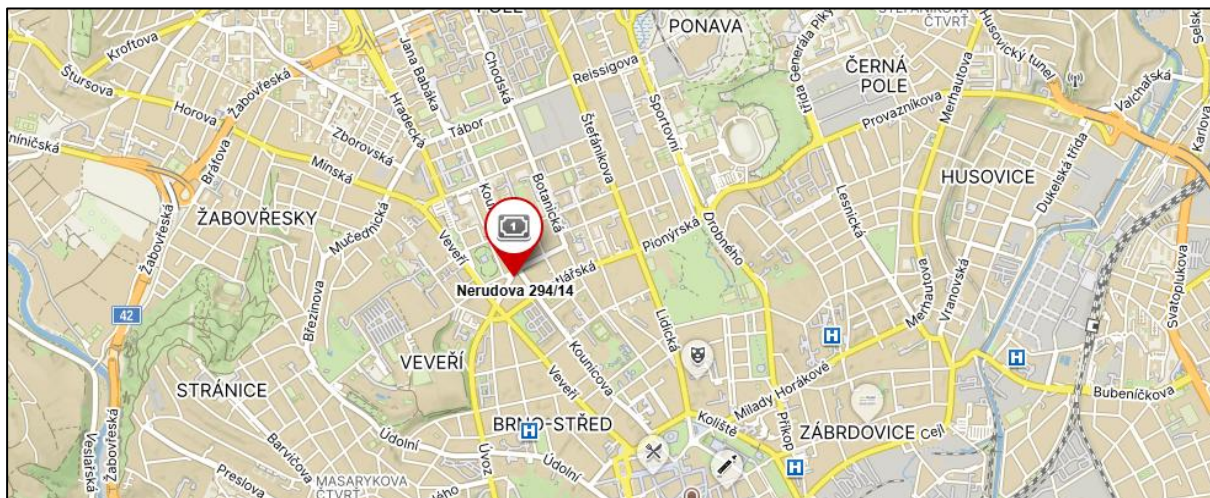
### 3.6.8.4 Ostatní rizika

Žádná ostatní rizika nebyla zjištěna.

## 3.7 LV č. 7950, k.ú. Veverí

### 3.7.1 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Brno – Veverí, a to v ulici Nerudova. V okolí se nachází převážně zástavba bytových domů.



*Obrázek č. 12 – Situace (mapy.com) – LV č. 7950, k.ú. Veverí*

### **3.7.2 Napojení na inženýrské sítě**

Bytový dům je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

### **3.7.3 Přístup a příjezd**

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Nerudova. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

*Tabulka č. 5 – Přístup a příjezd přes pozemky – LV č. 7950, k.ú. Veverí*

| Parc. č. | Druh pozemku – způsob využití       | Vlastník                                                                  |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1042     | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |

### **3.7.4 Dopravní dostupnost**

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází zastávka MHD.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I., II. i III. třídy.

### **3.7.5 Popis předmětu ocenění**

Předmětem ocenění je jednotka č. 294/14 (bytová jednotka) umístěná v bytovém domě č.p. 294 na pozemku parc. č. 1038, k.ú. Veverí, obec Brno. Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Brno – Veverí, a to v ulici Nerudova. V okolí se nachází převážně zástavba bytových domů.

**Popis je sestaven na základě venkovní obhlídky a informací z RUIAN, jelikož Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti.**



Obrázek č. 13 – Orto-foto mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – LV č. 7950, k.ú. Veveří

### Bytový dům

Bytový dům je zděný. Dům má nepravidelný půdorys. Objekt má jedno podzemní a sedm nadzemních podlaží. Stavba je napojena na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plynovod. Vnější povrchová úprava je provedena březolitovou omítkou, v částech opadaná. Výplně otvorů tvoří původní dřevěná okna. Bytový dům disponuje výtahem. Dle informací v katastru nemovitostí byl bytový dům dokončen 31.12.1945.

### Bytová jednotka

Bytová jednotka č. 294/14 je situována ve 3.NP. Podlahová plocha dle prohlášení vlastníka činí 184,8 m<sup>2</sup>. Výplně otvorů tvoří původní dřevěná okna. K bytové jednotce náleží sklepní kóje č. 05 v prvním podzemním podlaží, a balkon přístupný z bytu.

Jelikož vlastník nemovitosti neumožnil prohlídku oceňované nemovitosti, Znalec při ocenění příklání na stranu bezpečnou a předpokládá horší stavebně technický stav a vybavení v podstandardním provedení.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 6 – Dispoziční řešení (dle prohlášení vlastníka)

| Název místnosti | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Koef. zap. pl. | Započ. pl. (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------------------------|----------------|------------------------------|
| Byt             | 184,8                    | 1,00           | 184,8                        |

#### 3.7.5.1 Příslušenství

Nemovité příslušenství tvoří sklep a balkon.

Movité příslušenství nebylo zjištěno.

### 3.7.5.2 Informace ze stavebního úřadu

Znalec zaslal na Magistrát města Brna, centrální stavební úřad (odbor stavebního úřadu), žádost o sdělení informací, k jakému datu došlo ke kolaudaci stavby Veveří, čp. 294, byt. dům. Dále prosím o informaci, zda není na výše uvedené pozemky parcely č. 1038 v k.ú. Veveří vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení a také o zaslání Územně plánovací informace na výše uvedený pozemek, pokud se jedná o pozemek zastavitelný dle územního plánu. Dne 28.01.2026 sdělil Magistrát města Brna následující:

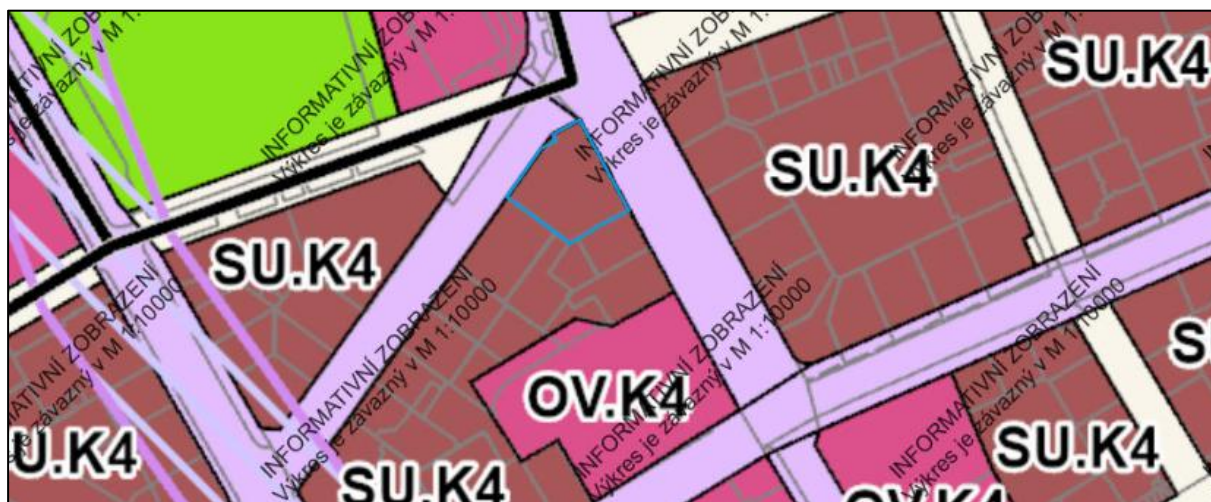
- Pokud jde o kolaudaci dané stavby, v archivu a evidencích stavebního úřadu se nepodařilo vyhledat požadované dokumenty, tj. kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas. Doporučujeme se obrátit na Archiv města Brna, Přední 2, 618 00 Brno.
- Pokud jde o část dotazu, zda není na výše uvedeném pozemku vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení, sdělujeme, že neevidujeme žádné povolení.

### 3.7.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 1038 o výměře 1 324 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 294 – bytový dům, která je součástí pozemku. Dále se zde zpevněné plochy. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

### Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SU.K4 = smíšené obytné všeobecné.



Obrázek č. 14 – Náhled územního plánu (<https://gis.brno.cz/-/novy-upmb#p=ls&z=14&x=-597962&y=-1161073>) – LV č. 7950, k.ú. Veveří

**SU = smíšené obytné všeobecné**

Hlavní využití:

- bydlení;
- občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy;
- služby a nerušící výrobu;
- sport.

Přípustné využití:

- je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití:

- jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m<sup>2</sup> do 5 000 m<sup>2</sup>, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné využití:

- je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

### **3.7.6 Výměry a plochy**

*Tabulka č. 7 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – LV č. 7950, k.ú. Veveří*

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Podlahová plocha jednotky     | 184,8 m <sup>2</sup> |
| Započitatelná plocha jednotky | 184,8 m <sup>2</sup> |

### **3.7.7 Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

### **3.7.8 Rizika**

#### **3.7.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

### 3.7.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 15 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

### 3.7.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### 3.7.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 7950 (viz přílohy) vázne na oceňované nemovitosti Zástavní právo smluvní ve prospěch Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 44992785.

Dle LV č. 7950 (viz přílohy) vázne na oceňované nemovitosti Zástavní právo soudcovské ve prospěch Společenství vlastníků jednotek Kounicova 63 a Nerudova 14 v Brně, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno, IČO: 06272614.

**K výše uvedeným skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

## 4 POSUDEK

### 4.1 Popis postupu Znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

#### 4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

##### 4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professional Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

*„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.“*

##### 4.1.1.2 Obvyklá cena

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

*„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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

#### 4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

##### 4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

## 4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

### 4.2.1 LV č. 1000, k.ú. Komín

#### 4.2.1.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

#### 1. Pozemek, k.ú. Komín, výměra 450 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 3131/1, k.ú. Komín, obec Brno. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalý travní porost. Dle územního plánu se pozemek nachází v návrhových plochách BC = plochy čistého bydlení. V dosahu je elektrická síť, vodovod, kanalizace a plynovod. Přístup a příjezd je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace.



Obrázek č. 16 – Srovnávací nemovitost č. 1 – LV č. 1000, k.ú. Komín

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-24087/2024-702

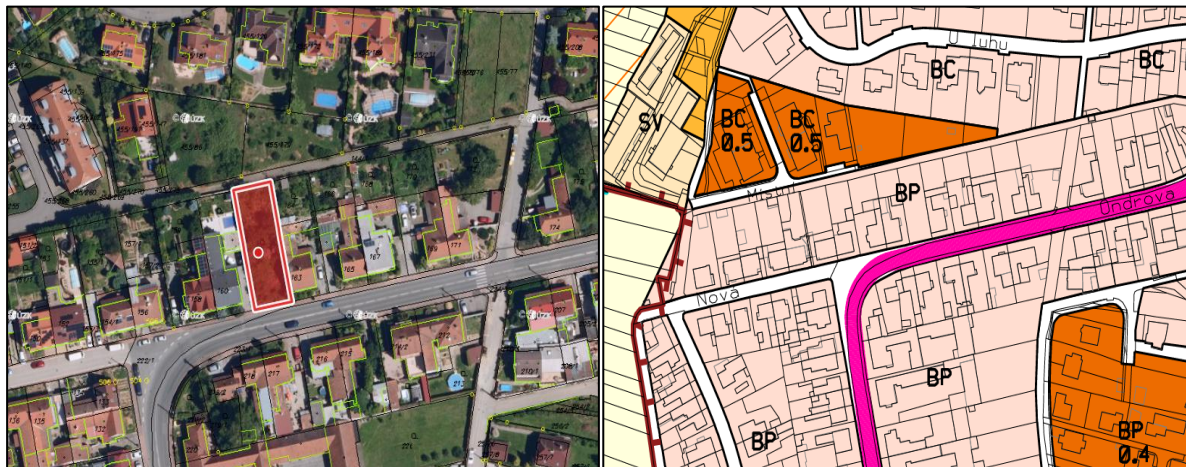
DATUM PRODEJE: 18.12.2024

KUPNÍ CENA: 7 800 000 Kč

#### 2. Pozemek, k.ú. Kníničky, výměra 552 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 162, k.ú. Kníničky, obec Brno. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalý travní porost. Dle územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaných plochách BP = plochy předměstského bydlení. V dosahu

je elektrická síť, vodovod, kanalizace a plynovod. Přístup a příjezd je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace.



Obrázek č. 17 – Srovnávací nemovitost č. 2 – LV č. 1000, k.ú. Komín

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-22974/2024-702

DATUM PRODEJE: 05.11.2024

KUPNÍ CENA: 7 200 000 Kč

### 3. Pozemky, k.ú. Komín, výměra 803 m<sup>2</sup>

Prodej pozemků parc. č. 3133, 3134/13, k.ú. Komín, obec Brno. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda a ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Na pozemcích se nachází trvalý travní porost. Dle územního plánu se pozemek nachází v návrhových plochách BC = plochy čistého bydlení. V dosahu je elektrická síť, vodovod, kanalizace a plynovod. Přístup a příjezd je zajištěn přes pozemky kupujícího a ze zpevněné veřejné komunikace.



Obrázek č. 18 – Srovnávací nemovitost č. 3 – LV č. 1000, k.ú. Komín

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-5782/2022-702  
 DATUM PRODEJE: 17.03.2022  
 KUPNÍ CENA: 8 200 000 Kč

#### 4.2.1.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen pozemků publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 8 – ČSOB index bydlení – pozemky

| Čtvrtletí                    | 1/2022 | 4/2024 | 4/2025 |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| ČSOB index bydlení – pozemky | 240,90 | 313,10 | 335,60 |

Tabulka č. 9 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – LV č. 1000, k.ú. Komín

| Č. | Číslo řízení     | Datum podpisu kupní smlouvy | Kupní cena (Kč) | ČSOB index k datu kupní smlouvy | ČSOB index k datu ocenění | Koeficient | Kupní cena přepočtená (Kč) |
|----|------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|
| 1  | V-24087/2024-702 | 18.12.2024                  | 7 800 000       | 313,10                          | 335,60                    | 1,07       | 8 360 524                  |
| 2  | V-22974/2024-702 | 05.11.2024                  | 7 200 000       | 313,10                          | 335,60                    | 1,07       | 7 717 407                  |
| 3  | V-5782/2022-702  | 17.03.2022                  | 8 200 000       | 240,90                          | 335,60                    | 1,39       | 11 423 495                 |

#### Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemku.

**Tabulka č. 10 – Multikriteriální analýza – LV č. 1000, k.ú. Komín**

| č.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Řízení           | Výměra (m <sup>2</sup> ) | Přepočtená realizovaná cena (Kč) | Realizovaná cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> ) | Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> ) | Cena po redukci (K <sub>RPC</sub> ) (Kč/m <sup>2</sup> ) | K1<br>(poloha) | K2<br>(velikost) | K3<br>(využití) | K4<br>(komunikace) | K5<br>(napojení na IS) | K6<br>(úvaha zpracovatele) | IO             | Cena oceň. objektu (Kč/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------------|------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | V-24087/2024-702 | 450                      | 8 360 524                        | 18 579                                           | 1,00                                       | 18 579                                                   | 1,00           | 0,85             | 1,00            | 0,95               | 0,90                   | 0,80                       | 0,58           | 10 776                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | V-22974/2024-702 | 552                      | 7 717 407                        | 13 981                                           | 1,00                                       | 13 981                                                   | 1,00           | 0,87             | 1,00            | 0,95               | 0,90                   | 0,80                       | 0,60           | 8 388                                   |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | V-5782/2022-702  | 803                      | 11 423 495                       | 14 226                                           | 1,00                                       | 14 226                                                   | 1,00           | 0,92             | 1,00            | 0,95               | 0,90                   | 0,80                       | 0,63           | 8 962                                   |
| Střední hodnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 9 375                                   |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 8 388                                   |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 10 776                                  |
| Směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 1 247                                   |
| Průměr - směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 8 128                                   |
| Průměr + směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 10 622                                  |
| Variační koeficient                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                | 13,30%                                  |
| Výměra oceňovaného objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            | m <sup>2</sup> | 1 439                                   |
| Cena objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            | Kč             | 13 490 625                              |
| <b>Celková cena po zaokrouhlení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            | <b>Kč</b>      | <b>13 490 000</b>                       |
| K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší<br>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)<br>K2 koeficient velikosti<br>K3 koeficient možného využití pozemku (přípustné a vhodné stavby, zastavitelnost apod.)<br>K4 koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci<br>K5 koeficient napojení pozemku na inženýrské sítě<br>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele<br>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)<br>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt<br>Úpravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukováné ceny a indexu odlišnosti IO |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                    |                        |                            |                |                                         |

**Zdůvodnění koeficientů:**

K<sub>RPC</sub> – Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku. Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient využití.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobné využití.

K4 – Koeficient komunikace.

- Vzorek č. 1 až 3 – lepší napojení na komunikaci

K5 – Koeficient napojení na IS.

- Vzorek č. 1 až 3 – lepší napojení na IS.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 až 3 – lepší tvar pozemku oproti oceňovaným nemovitostem; na oceňovaných nemovitostech se nachází menší stavba pro rodinnou rekreaci.

#### **4.2.1.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění – LV č. 1000, k.ú. Komín**

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 13 490 000 Kč.**

#### **4.2.2 LV č. 581, k.ú. Komín**

##### **4.2.2.1 Srovnávací objekty**

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti a realizované ceně byl katastr nemovitostí.

##### **1. Pozemek, k.ú. Komín, výměra 1 290 m<sup>2</sup>**

Prodej pozemku parc. č. 5873, k.ú. Komín, obec Brno. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Na pozemku se nachází orná půda. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách AU = zemědělské všeobecné.



*Obrázek č. 19 – Srovnávací nemovitost č. 1 – LV č. 581, k.ú. Komín*

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-15093/2024-702

DATUM PRODEJE: 15.08.2024

KUPNÍ CENA: 190 000 Kč

## 2. Pozemky, k.ú. Komín, výměra 4 810 m<sup>2</sup>

Prodej pozemků parc. č. 5399 a 6064, k.ú. Komín, obec Brno. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda. Na pozemku se nachází orná půda. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách AU = zemědělské všeobecné.



Obrázek č. 20 – Srovnávací nemovitost č. 2 – LV č. 581, k.ú. Komín

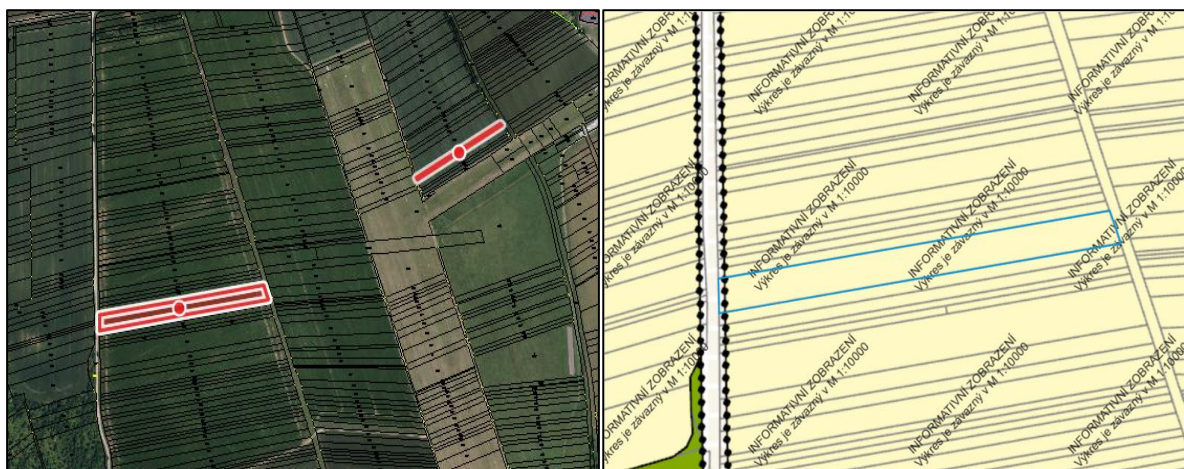
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-12088/2023-702

DATUM PRODEJE: 26.06.2023

KUPNÍ CENA: 850 000 Kč

## 3. Pozemky, k.ú. Komín, výměra 8 904 m<sup>2</sup>

Prodej pozemků parc. č. 5391 a 6002, k.ú. Komín, obec Brno. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda. Na pozemku se nachází orná půda. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách AU = zemědělské všeobecné.



Obrázek č. 21 – Srovnávací nemovitost č. 3 – LV č. 581, k.ú. Komín

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-15910/2023-702

DATUM PRODEJE: 23.08.2023

KUPNÍ CENA: 1 390 000 Kč

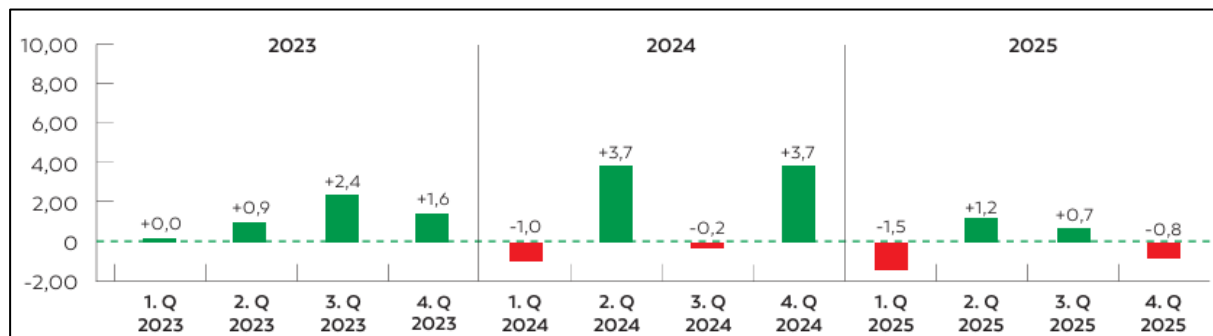
#### 4.2.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody jsou kupní ceny srovnávacích nemovitých věcí převedeny na jednotnou cenovou úroveň platnou k datu ocenění.

#### Převod kupních cen na jednotnou cenovou úroveň

Vzhledem k charakteru srovnávacích nemovitostí jsou za tímto účelem využita data ze Zprávy o trhu s půdou vypracované v lednu 2026 na základě dat za rok 2025, jejímž autorem je společnost FARMY.CZ s.r.o., coby věrohodný komerční subjekt, který trh se zemědělskou půdou monitoruje již dvě desetiletí a je ve znalecké praxi všeobecně uznávaný a používaný zdroj dat (dostupné na: [https://www.farmy.cz/download/zpravy\\_o\\_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2026.pdf](https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2026.pdf)).

Tržní vývoj cen zemědělské půdy (% změna oproti předchozímu čtvrtletí), zdroj FARMY.cz:



Graf č. 1 – Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2023-2025 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)

Tabulka č. 11 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – LV č. 581, k.ú. Komín

| Č. | Číslo řízení     | Datum podpisu kupní smlouvy | Realizovaná cena (Kč) | Realizovaná cena upravená dle růstu cen (Kč) |
|----|------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1  | V-15093/2024-702 | 15.08.2024                  | 190 000               | 196 196                                      |
| 2  | V-12088/2023-702 | 26.06.2023                  | 850 000               | 935 608                                      |
| 3  | V-15910/2023-702 | 23.08.2023                  | 1 390 000             | 1 470 605                                    |

#### Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemku.

**Tabulka č. 12 – Multikriteriální analýza – LV č. 581, k.ú. Komín**

| č.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Řízení           | Výměra (m <sup>2</sup> ) | Přepočtená realizovaná cena (Kč) | Realizovaná cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> ) | Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> ) | Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) (Kč/m <sup>2</sup> ) | K1<br>(poloha) | K2<br>(velikost) | K3<br>(využití) | K4<br>(úvaha zpracovatele) | IO             | Cena oceň. objektu (Kč/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | V-15093/2024-702 | 1 290                    | 196 196                          | 152                                              | 1,00                                       | 152                                                      | 1,00           | 1,00             | 1,00            | 1,00                       | 1,00           | 152                                     |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | V-12088/2023-702 | 4 810                    | 935 608                          | 195                                              | 1,00                                       | 195                                                      | 1,00           | 1,02             | 1,00            | 1,00                       | 1,02           | 198                                     |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | V-15910/2023-702 | 8 904                    | 1 470 605                        | 165                                              | 1,00                                       | 165                                                      | 1,00           | 1,03             | 1,00            | 1,00                       | 1,03           | 170                                     |
| Střední hodnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 173                                     |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 152                                     |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 198                                     |
| Směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 23                                      |
| Průměr - směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 150                                     |
| Průměr + směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 196                                     |
| Variační koeficient                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                | 13,40%                                  |
| Výměra oceňovaného objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            | m <sup>2</sup> | 1 648                                   |
| Cena objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            | Kč             | 285 104                                 |
| <b>Celková cena po zaokrouhlení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            | <b>Kč</b>      | <b>290 000</b>                          |
| K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší<br>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)<br>K2 koeficient velikosti<br>K3 koeficient možného využití pozemku (přípustné a vhodné stavby, zastavitelnost apod.)<br>K4 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele<br>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4)<br>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt<br>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                          |                |                  |                 |                            |                |                                         |

**Zdůvodnění koeficientů:**

K<sub>RPC</sub> – Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku. Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient využití.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobné využití.

K4 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužit.

#### 4.2.2.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění – LV č. 581, k.ú. Komín

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 290 000 Kč.**

#### 4.2.2.4 Obvyklá cena spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu není rovna aritmetickému podílu z celkové ceny nemovitosti z důvodu, že je spoluvlastník omezen ve výkonu svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Vliv na obvyklá cena spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí komerčních (přinášející výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitost přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat. Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu.

Znalecký standard POSN č. 1, navrhuje stanovovat výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pro komerční nemovitosti následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 5 – 10 %

Dle odborného odhadu Znalce byla stanovena výše snížení z aritmetického podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti ve výši 7,50 %.

*Tabulka č. 13 – Stanovení spoluvlastnického podílu – LV č. 581, k.ú. Komín*

| Nemovitost | Hodnota nemovitosti (Kč) | Oceň. podíl | Aritmetický podíl (Kč) | Snížení aritmet. podílu (%) | Vypočtená hodnota oceň. podílu (Kč) | Vypočtená hodnota oceň. podílu po zaokr. (Kč) |
|------------|--------------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| LV č. 581  | 290 000                  | 1/3         | 96 667                 | 7,50                        | 89 417                              | 90 000                                        |

**Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na oceňovaných nemovitostech činí 90 000 Kč.**

**4.2.3 LV č. 7950, k.ú. Veverí****4.2.3.1 Srovnávací objekty**

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

**1. Byt, Tučkova č.p. 919/28, Brno**

Byt 3+1, resp. 3,5+1 ( s místností za kuchyní , dříve sloužící jako pokoj pro služebnou) v osobním vlastnictví, nacházející se v atraktivní lokalitě Brno, Veverí, ulice Tučkova. Celková plocha bytu činí 110,66 m<sup>2</sup> + 1,47 m<sup>2</sup> balkon + 1,04 balkon + sklep. Byt se nachází ve 2. patře pětipatrového cihlového domu s výtahem. Dům byl postaven v roce 1931. Díky nadstandardní velikosti bytu i jednotlivých místností nabízí několik variant pro dispoziční uspořádání, včetně současného řešení (viz fotogalerie). Výměry jednotlivých místností: pokoj 27,87 m<sup>2</sup>, pokoj 20,54 m<sup>2</sup>, pokoj se vstupem na balkon 23,66 m<sup>2</sup>, kuchyň 12,27 m<sup>2</sup>, místnost původně pokoj pro služebnou 6,70 m<sup>2</sup>, koupelna s vanou 4,90 m<sup>2</sup>, WC 1,60 m<sup>2</sup>, hala 11,74 m<sup>2</sup>, komora 1,54 m<sup>2</sup>, balkon 1,47 m<sup>2</sup>, balkon 1,04 m<sup>2</sup>, sklep. Byt je orientován na jihozápad a severovýchod, přičemž na jihozápadní stranu (směrem do ulice) jsou orientovány pokoje a na severovýchodní stranu (směrem do vnitrobloku) je situována kuchyň a místnost původně pokoj pro služku. Vytápění a ohřev vody zajištěn vlastním plynovým kotlem značky Baxi, deskové radiátory. Dům prošel revitalizací (fasáda, zateplení, plastová okna, výtah, společná elektroinstalace). Rozvody vody a odpadu jsou původní. Celkové měsíční náklady na bydlení činí 6.550,- Kč včetně inkasa. Hledáte-li bydlení s nadstandardní velikostí bytu i jednotlivých místností, s nádechem první republiky, je tento byt opravu tím, kde se si svá přání a požadavky můžete plně realizovat. V okolí veškerá občanská vybavenost: mateřská škola (asi 2 minuty chůze), ZŠ Kounicová (5 minut chůze), ZŠ Botanická (7 minut chůze), zdravotnická střediska: poliklinika Zahradníková (5 minut chůze), poliklinika Kounicova (6 minut), obchodní centra (v dosahu do 5min chůze). Jedinečná poloha nabízí bydlení v centru města, zároveň je však v okolí dostatek odpočinkových ploch v podobě městských parků (Bjorsonův sad, Lužánky, Tyršův sad ), parkování spadá do oblasti - B modré zóny. Snadná dostupnost do centra města (5min MHD). Více informací Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři či přímo při osobní prohlídce.

**VÝMĚRY:**

Započitatelná plocha jednotky .....111 m<sup>2</sup>

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1945. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



Obrázek č. 22 – Srovnávací nemovitost č. 1 – LV č. 7950, k.ú. Veverí

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-20937/2025-702

DATUM PRODEJE: 24.10.2025

KUPNÍ CENA: 10 290 000 Kč

## 2. Byt, Nerudova č.p. 294, Brno

Prostorný a prosluněný byt 3+1 ve 4. NP/7NP v širším centru Brna na ulici Nerudova včetně sklepa můžete zdatně přebudovat na prémiový 4+KK. 134 m<sup>2</sup> prvorepublikové krásy v domě, který navrhl věhlasný architekt Jindřich Kumpošt, koncipujete do 4 prostorných pokojů o velikostech 45,1 m<sup>2</sup>, 23,4 m<sup>2</sup>, 20,1 m<sup>2</sup> a 15,4 m<sup>2</sup>. Byt disponuje velkou komorou, koupelnou a samostatným WC, je vytápěn vlastním plynovým kotlem. Okolní ulice umožňují rezidenční parkování, případně lze parkovat v nedalekých podzemních garážích Moravské zemské knihovny. Výtah, atmosféra, stylové parkety. A výhled. Důvody, proč se pustit do rekonstrukce osobitého bytu v Nerudově ulici v Brně..

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky .....135 m<sup>2</sup>

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1945. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



*Obrázek č. 23 – Srovnávací nemovitost č. 2 – LV č. 7950, k.ú. Veverí*

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-22759/2025-702

DATUM PRODEJE: 24.10.2025

KUPNÍ CENA: 11 320 000 Kč

### **3. Byt, Nerudova č.p. 323/10, Brno**

Byt má původní dispozici 2+1 a nabízí neprůchozí pokoje. V tuto chvíli je upraven na 3+1, kde kuchyně je umístěna v původním pokoji pro služebnou. Obytná plocha bytu je 76,55 m<sup>2</sup> + veranda cca 5,5 m<sup>2</sup>. Dispozice je ideální jak pro nájemce, tak pro investora. A pokud hledáte startovací byt, můžete si jej upravit na krásné vzdušné 3+kk, přičemž vám stále zůstane dostatek prostoru pro úložné systémy a navíc můžete propojit obytný prostor s vytápěnou verandou orientovanou do klidného vnitrobloku. Byt je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Náleží k němu sklep o ploše téměř 6 m<sup>2</sup> a podíl na dvoře, kde si můžete užít třeba letní grilování. Ideální umístění: cítíte se zde jako v jiném světě, dopřejete si relax i procházky. Přitom jste stále v centru. Uvedená cena je za nemovitost.

**VÝMĚRY:**

Započitatelná plocha jednotky .....83 m<sup>2</sup>

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1945. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden.



*Obrázek č. 24 – Srovnávací nemovitost č. 3 – LV č. 7950, k.ú. Veverí*

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-4624/2026-702

DATUM PRODEJE: 25.02.2026

KUPNÍ CENA: 8 790 000 Kč

**4.2.3.2 Komparace**

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů

nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

*Tabulka č. 14 – ČSOB index bydlení – byty*

| Čtvrtletí                 | 3/2025 | 4/2025 |
|---------------------------|--------|--------|
| ČSOB index bydlení – byty | 252,30 | 259,10 |

*Tabulka č. 15 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – LV č.7950, k.ú. Veveří*

| Č. | Číslo řízení     | Datum podpisu kupní smlouvy | Kupní cena (Kč) | ČSOB index k datu kupní smlouvy | ČSOB index k datu ocenění | Koeficient | Kupní cena přepočtená (Kč) |
|----|------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|
| 1  | V-20937/2025-702 | 29.09.2025                  | 10 290 000      | 252,30                          | 259,10                    | 1,03       | 10 567 337                 |
| 2  | V-22759/2025-702 | 24.10.2025                  | 11 320 000      | 259,10                          | 259,10                    | 1,00       | 11 320 000                 |
| 3  | V-4624/2026-702  | 25.02.2026                  | 8 790 000       | 259,10                          | 259,10                    | 1,00       | 8 790 000                  |

### **Porovnání**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha jednotky.

**Tabulka č. 16 – Multikriteriální analýza – LV č. 7950, k.ú. Veverí**

| č.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Řízení           | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Realizovaná cena přepočtená (Kč) | Realizovaná cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> ) | Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> ) | Cena po redukcí (K <sub>PC</sub> ) (Kč/m <sup>2</sup> ) | K1<br>(poloha) | K2<br>(velikost) | K3<br>(stavebně-technický stav) | K4<br>(vybavení a příslušenství) | K5<br>(podlaží) | K6<br>(úvaha zpracovatele) | IO             | Cena oceň. objektu (Kč/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | V-20937/2025-702 | 111                      | 10 567 337                       | 95 356                                           | 1,00                                       | 95 356                                                  | 1,00           | 0,90             | 0,90                            | 1,00                             | 1,00            | 1,00                       | 0,81           | 77 238                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | V-22759/2025-702 | 135                      | 11 320 000                       | 84 164                                           | 1,00                                       | 84 164                                                  | 1,00           | 0,94             | 1,00                            | 1,02                             | 0,99            | 1,00                       | 0,95           | 79 955                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | V-4624/2026-702  | 83                       | 8 790 000                        | 106 520                                          | 1,00                                       | 106 520                                                 | 1,00           | 0,85             | 0,90                            | 1,00                             | 1,01            | 1,00                       | 0,77           | 82 020                                  |
| Střední hodnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 79 738                                  |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 77 238                                  |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 82 020                                  |
| Směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 2 398                                   |
| Průměr - směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 77 340                                  |
| Průměr + směrodatná odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 82 136                                  |
| Variační koeficient                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                | 3,01%                                   |
| Výměra oceňovaného objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            | m <sup>2</sup> | 185                                     |
| Cena objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            | Kč             | 14 735 582                              |
| <b>Cena po zaokrouhlení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            | <b>Kč</b>      | <b>14 740 000</b>                       |
| K <sub>CR</sub> koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší<br>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)<br>K2 koeficient velikosti<br>K3 koeficient stavebně - technického stavu<br>K4 koeficient vybavení a příslušenství bytové jednotky<br>K5 koeficient podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází<br>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele<br>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)<br>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt<br>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO |                  |                          |                                  |                                                  |                                            |                                                         |                |                  |                                 |                                  |                 |                            |                |                                         |

**Zdůvodnění koeficientů:**

K<sub>RPC</sub> – Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – lepší stav – lepší fasáda, plastová okna.
- Vzorek č. 2 – obdobný stav – stejný BD.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství jednotky.

- Vzorek č. 1 a 3 – obdobné vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – mírně horší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient podlaží.

- Vzorek č. 1 – 3.NP s výtahem.
- Vzorek č. 2 – 4.NP s výtahem.
- Vzorek č. 3 – 2.NP s výtahem.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužit.

***4.2.3.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění – LV č. 7950, k.ú. Veverí***

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 14 740 000 Kč.**

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. Naopak Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitostí a tak místo vlastního zaměření byly pro ocenění použity veřejně dostupné informace. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

*Tabulka č. 17 – Výsledky ocenění*

| Název                                                                                | Výsledek ocenění<br>(Kč) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| LV č. 1000, k.ú. Komín                                                               | 13 490 000               |
| Spoluvlastnický podíl id. 1/3 na nemovitostech zapsaných<br>na LV č. 581, k.ú. Komín | 90 000                   |
| LV č. 7950, k.ú. Veverí                                                              | 14 740 000               |

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou a oceňovacího standardu AZO.

### 5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komin

List vlastnictví: 1000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

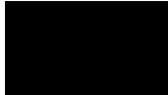
|                                                         |               |       |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------|
| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo                                        |               |       |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverží, 60200 Brno |               |       |

B Nemovitosti

|                                               |            |                            |                |                       |
|-----------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky                                       |            |                            |                |                       |
| Parcela                                       | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 3093                                          | 14         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Komin, č.e. 302, rod.rekr |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 3093            |            |                            |                |                       |
| 3094                                          | 1425       | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

Obrázek č. 25 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 1000, k.ú. Komín

Dále je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na níže uvedených nemovitostech:

|                                                         |                                                                                      |              |                |                       |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Okres: CZ0642 Brno-město                                | Obec: 582786 Brno                                                                    |              |                |                       |
| Kat.území: 610585 Komin                                 | List vlastnictví: 581                                                                |              |                |                       |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě   |                                                                                      |              |                |                       |
| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor                                                                        | Podíl        |                |                       |
| Vlastnické právo                                        |                                                                                      |              |                |                       |
| Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno       |  | 1/3          |                |                       |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno |                                                                                      | 1/3          |                |                       |
| Krásný Ivo, Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno        |                                                                                      | 1/3          |                |                       |
| B Nemovitosti                                           |                                                                                      |              |                |                       |
| Pozemky                                                 |                                                                                      |              |                |                       |
| Parcela                                                 | Výměra[m2]                                                                           | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 6086                                                    | 1648                                                                                 | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

Obrázek č. 26 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 581, k.ú. Komín

Dále je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 7950

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|                                                         |               |       |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------|
| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor | Podíl |
| Vlastnické právo                                        |               |       |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno |               |       |

B Nemovitosti

|            |                |          |                    |
|------------|----------------|----------|--------------------|
| Jednotky   |                |          | Podíl na           |
| Č.p./      |                | Typ      | společných částech |
| Č.jednotky | Způsob využití | jednotky | nemovitosti        |
| 294/14     | byt            | obč.z.   | 1848/41362         |

Vymezeno v:

|                                                         |      |                            |        |
|---------------------------------------------------------|------|----------------------------|--------|
| Parcela                                                 | 1038 | zastavěná plocha a nádvoří | 1324m2 |
| Součástí je stavba: Veverčí, č.p. 294, byt.dům, LV 7821 |      |                            |        |

Obrázek č. 27 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 7950, k.ú. Veverčí

## 6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu § 58 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, tak že obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1000, k.ú. Komín činí dle odborného odhadu:

**13 490 000 Kč**

*Cena slovy: třináctmilionůčtyřistadevadesáttisíc Kč*

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu § 58 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, tak že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcí zapsaných na LV č. 581, k.ú. Komín činí dle odborného odhadu:

**90 000 Kč**

*Cena slovy: devadesáttisíc Kč*

**Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu § 58 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, tak že obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7950, k.ú. Veverí činí dle odborného odhadu:**

**14 740 000 Kč**

*Cena slovy: čtrnáctmilionůsedmsetčtyřicettisíc Kč*

### **6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí  $\pm 10\%$  od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Pavla Gallistlová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

## 7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 001499/2026, interní číslo Znalce NM\_0004\_2026.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

### Otisk znalecké pečeti



### Datum a podpis

.....  
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

## PŘÍLOHY

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| Příloha č. 1 – Usnesení .....                                      | 4 listy  |
| Příloha č. 2 – Výpisy z KN.....                                    | 10 listů |
| Příloha č. 3 – Náhledy KN-mapy .....                               | 4 listy  |
| Příloha č. 4 – Náhledy Ortofoto-mapy .....                         | 4 listy  |
| Příloha č. 5 – Sdělení ze stavebního úřadu .....                   | 6 listů  |
| Příloha č. 6 – Plné znění inzerátů – ocenění bytové jednotky ..... | 8 listů  |

## **Příloha č. 1**

### **Usnesení**

Počet listů: 4



## Exekutorský úřad Brno-město

Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor

Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

tel. 530 513 513, fax. 530 513 512, IČ 66253209, zapsán u EK ČR pod ev.č. 159  
ID datové schránky: 6x7t4ir, email: podatelna@eubrno.cz, http://www.eubrno.cz

Zn.opr.: MMB/0448941/2025

Č.j.: 159 EX 01554/25-050

### U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Brno, Pražákova 1024/66a, PSČ 639 00, pověřený vedením exekuce na základě pověření Městského soudu v Brně ze dne 21.10.2025, č.j. 79 EXE 1818/2025-22, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného notářského zápisu, který sepsal JUDr. Lubomír Mika notář dne 06.12.2017, č.j. NZ 1787/2017, N 1630/2017, k uspokojení pohledávky oprávněného Statutární město Brno, IČO 44992785, Dominikánské náměstí čp. 196 / č. 1, 602 00 Brno - Brno-město, proti povinné JUDr. Zita Krásná, [redacted], ve výši 2 073 365,26 Kč, jakož i nákladů oprávněného a nákladů exekuce, rozhodl

#### t a k t o :

I. Soudní exekutor pro účely provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinné JUDr. Zity Krásné, bytem Nerudova čp. 294 / č. 14, 602 00 Brno, [redacted] na základě exekučního příkazu č.j. 159 EX 01554/25-015 ze dne 23.10.2025 ustanovuje k ocenění nemovitých věcí znalce: STATIKUM s.r.o., Purkyňova 648/125, PSČ 612 00 Brno.

II. Úkolem znalce je:

1. Ocenit nemovité věci (spoluvlastnický podíl na ní) a jejich příslušenství, a to:

#### 1) nemovité věci povinné:

zapsané na listu vlastnictví č. 1000 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, kat. území Komín, a to:

| B Nemovitosti                                 |             |                            |                |                       |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky                                       |             |                            |                |                       |
| Parcela                                       | Výměra [m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 3093                                          | 14          | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Komin, č.e. 302, rod.rekr |             |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 3093            |             |                            |                |                       |
| 3094                                          | 1425        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

#### 2) spoluvlastnický podíl povinné ve výši 1/3 na nemovitých věcech

zapsaných na listu vlastnictví č. 581 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, kat. území Komín, a to:

| B Nemovitosti |             |              |                |                       |
|---------------|-------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky       |             |              |                |                       |
| Parcela       | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 6086          | 1648        | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

#### 3) nemovité věci povinné:

zapsané na listu vlastnictví č. 7950 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, kat. území Veveří, a to:

| B Nemovitosti                                          |                |                            |                 |                                               |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| Jednotky                                               |                |                            |                 |                                               |
| Č.p./<br>Č.jednotky                                    | Způsob využití | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti |
| P 294/14                                               | byt            |                            | obč.z.          | 1848/41362                                    |
| Vymezeno v:                                            |                |                            |                 |                                               |
| Parcela                                                | 1038           | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 1324m2                                        |
| Součástí je stavba: Veveří, č.p. 294, byt.dům, LV 7821 |                |                            |                 |                                               |

2. Znalec ve znaleckém posudku stanoví obvyklou cenu nemovité věci a jejího příslušenství. Cenu obvyklou stanoví s přihlédnutím k příslušenství nemovité věci, věcným břemenům, výměnkům a nájemním či pachtovním právům, které na nemovité věci váznou. K právům zástavním znalec nepřihlíží. Znalec uvede přehled cen každé jednotlivé nemovité věci, je-li předmětem ocenění více nemovitých věcí.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

Znalec ve znaleckém posudku uvede jemu známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva váznoucí na nemovité věci. V případě, že na nemovité věci neváznou žádná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, znalec výslovně uvede, že taková věcná břemena, výměnky ani práva nejsou (nebyly zjištěny).

V případě, že znalec zjistí, že na nemovité věci vázne věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo, uvede ve znaleckém posudku jemu odpovídající výši nájemného či pachtovného, případně výnosu z věci, které jsou v daném místě a čase obvyklé, a to jednotlivě pro každé zjištěné věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo.

Znalec ve znaleckém posudku uvede, kdy byl ohledně nemovité věci vydán první kolaudační souhlas, nebo kdy bylo započato první užívání stavby (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění). V případě, že kolaudační souhlas nebyl vydán, nebo nebylo započato s užíváním stavby, uvede znalec tuto skutečnost výslovně. V případě oceňování pozemku znalec uvede, zda je na něm zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť a zda na něm může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba (§ 56 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).

- III. Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal elektronicky opatřený kvalifikovaným elektronickým podpisem do 60 dnů od doručení tohoto usnesení.
- IV. O době a místě ohledání uvědomí znalec oprávněného a povinného. Soudní exekutor ukládá dle § 127 odst. 4 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.) povinnému, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ocenění nemovité věci, zejména umožnil znalci prohlídku nemovité věci potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo, a aby znalci předložil veškerou potřebnou dokumentaci, zejm. nájemní či pachtovní smlouvy, smlouvy o zřízení výměnku nebo věcného břemene, platná stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodnutí o kolaudaci, kolaudační souhlas, příp. oznámení záměru o užívání dokončené stavby a umožnil mu pořídit fotokopie těchto dokladů.

### O d ů v o d n ě n í :

Podle ust. § 52 odst. 1 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Vzhledem k tomu, že pro vydání rozhodnutí podle § 336a o.s.ř. je nutné v souladu s ust. § 336 o.s.ř. ocenit nemovité věci, které jsou předmětem provádění exekuce prodejem nemovitých věcí, ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 127 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

Při oceňování předmětu ocenění se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). Soudní znalec provede ocenění nemovité věci cenou obvyklou, avšak nebude oceňovat samostatně existující práva a závady, neboť jejich hodnota se nezjišťuje. Práva a závady přecházejí na nabyvatele spolu s nemovitou věcí. Úkolem znalce je, aby hodnotu práva a závad promítl do určení celkové obvyklé ceny nemovité věci a uvedl jejich výčet. Úkolem znalce je rovněž specifikovat příslušenství oceňované nemovité věci včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci. S ohledem na možné zatížení prodeje předmětu ocenění příslušnou sazbou daně z přidané hodnoty soudní exekutor potřebuje mít ke svému dalšímu postupu povědomost o cenách jednotlivých nemovitých věcí, a to alespoň jejich procentuálním vyjádřením poměru k výsledné ceně všech nemovitých věcí. Znalce určená obvyklá cena protiplnění poskytovaných za případně zřízená věcná břemena, výměnek, nájemní či pachtovní právo bude podkladem pro posouzení a rozhodnutí o možném zániku těchto práv podle § 336a odst. 2 o.s.ř.

**P o u ě n í :** Odvolání proti tomuto usnesení není přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 o.s.ř., tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost,

jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o. s. ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,– Kč.

V Brně, dne 06.01.2026

**Mgr. Jan Krejsta, v.r.**  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno-město

Doručuje se: 1) oprávněný, 2) povinný, 3) manžel povinného, 4) znalec

Za správnost vyhotovení: Mgr. Jakub Komprs, pověřený soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 o.s.ř.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

## **Příloha č. 2**

### **Výpisy z KN**

Počet listů: 10

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 1000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|                            |               |       |
|----------------------------|---------------|-------|
| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3093

14 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Komín, č.e. 302, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3093

3094

1425 zahrada

zemědělský půdní  
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 250.000,- Kč

Oprávnění pro

Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 3093, Parcela: 3094

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2004.

V-12169/2004-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, Brno 639 00

Povinnost k

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-01554/2025 -014

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 08:55:28. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-9175/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093, Parcela: 3094

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-01554/2025 -015 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 08:55:24. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Brno-město

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 1000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-9174/2025-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-01554/2025 -015 ze dne 23.10.2025. Právní moc ke dni 13.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 11:28:57. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac. Brno-město

Z-10632/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Šmídl, Exekutorský úřad Brno - město, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno

Povinnost k

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 231 EX-1188/2025 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 22:01:47. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-10510/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093, Parcela: 3094

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 231 EX-1188/2025 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 22:01:47. Zápis proveden dne 19.12.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-10509/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmannová, Jankovcova 13, 170 00 Praha 7

Povinnost k

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 228 EX 92/26-8 ze dne 30.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2026 18:34:59. Zápis proveden dne 03.02.2026; uloženo na prac. Praha  
Z-4762/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093, Parcela: 3094

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 228 EX-92/2026 -17 Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 19:10:43. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Brno-město  
Z-1032/2026-702

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 3094

- 61 -

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 1000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 823/1986 STN ze dne 26.2.1987, čj.2D 823/86.

POLVZ:65/1987

Z-1400065/1987-702

Pro: Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 26.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2002.

V-7465/2002-702

Pro: Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 59D-1328/1998 Městského soudu v Brně ze dne 17.09.2002. Právní moc ke dni 02.11.2002.

Z-29777/2002-702

Pro: Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 3094    | 22914 | 717        |
|         | 22954 | 708        |

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: 24.03.2026 11:00:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 581

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                             | Identifikátor                                                                       | Podíl |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                                |                                                                                     |       |
| Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno       |  | 1/3   |
| Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno |                                                                                     | 1/3   |
| Krásný Ivo, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno        |                                                                                     | 1/3   |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 6086    | 1648       | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

**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**

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr.Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j.:188EX-167/2022 -7 ze dne 20.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2023 11:13:34. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-813/2023-303

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Exekutorský úřad Praha 10, Českomoravská 18/142, Praha 9 190 00

*Povinnost k*

Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX-73/2025 -10 Exekutorský úřad Praha 10 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2025 20:00:24. Zápis proveden dne 13.02.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-1300/2025-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/3**

*Povinnost k*

Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO:   
Parcela: 6086

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX-73/2025 -30 Exekutorský úřad Praha 10 ze dne 28.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 20:00:24. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Brno-město

- 63 -

Z-954/2025-702

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 183 EX-00073/2025

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 581

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

-030 ze dne 28.01.2025. Právní moc ke dni 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 20:00:28. Zápis proveden dne 23.04.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-3689/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, Brno 639 00

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-01554/2025 -014 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 08:55:28. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-9175/2025-702

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/3

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 6086

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-01554/2025 -015 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 08:55:24. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-9174/2025-702

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-01554/2025 -015 ze dne 23.10.2025. Právní moc ke dni 13.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 11:28:57. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac. Brno-město

Z-10632/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Šmídl, Exekutorský úřad Brno - město, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 231 EX-1188/2025 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 22:01:47. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-10510/2025-702

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/3

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200  
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 6086

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 231 EX-1188/2025 -12 Exekutorský

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 581

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

úřad Brno-město ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025  
22:01:47. Zápis proveden dne 19.12.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-10509/2025-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmannová, Jankovcova 13,  
170 00 Praha 7

Povinnost k

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 228 EX 92/26-8 ze dne  
30.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2026 18:34:59. Zápis proveden  
dne 03.02.2026; uloženo na prac. Praha

Z-4762/2026-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 58 D-1472/2021 -55 Městský soud v Brně ze dne  
18.07.2022. Právní moc ke dni 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2022  
15:18:15. Zápis proveden dne 26.07.2022.

V-14433/2022-702

Pro: Krásný Ivo, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno  
Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno  
Krásná Soňa, Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 6086    | 22911 | 1648       |

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: 24.03.2026 11:01:59

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/>.

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverí

List vlastnictví: 7950

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverí, 60200 Brno

**B Nemovitosti****Jednotky**

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------------|
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------------|

|        |     |  |        |            |
|--------|-----|--|--------|------------|
| 294/14 | byt |  | obč.z. | 1848/41362 |
|--------|-----|--|--------|------------|

**Vymezeno v:**

|                                                        |      |                            |  |        |
|--------------------------------------------------------|------|----------------------------|--|--------|
| Parcela                                                | 1038 | zastavěná plocha a nádvoří |  | 1324m2 |
| Součástí je stavba: Veverí, č.p. 294, byt.dům, LV 7821 |      |                            |  |        |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů****Typ vztahu****o Zástavní právo smluvní**

ve výši 2.732.829,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 294/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 62 17 17 4401 ze dne  
22.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2017 13:10:11. Zápis proveden  
dne 26.03.2018.

V-30672/2017-702

Pořadí k 28.12.2017 13:10

**o Zástavní právo soudcovské**

ve výši 93.344,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Společenství vlastníků jednotek Kounicova 63 a Nerudova  
14 v Brně, Nerudova 294/14, Veverí, 60200 Brno, RČ/IČO:  
06272614

Povinnost k

Jednotka: 294/14

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66 E-  
32/2024 -19 Městský soud v Brně ze dne 27.09.2024. Právní moc ke dni  
30.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 15:52:21. Zápis proveden  
dne 23.12.2024.

V-20985/2024-702

Pořadí k 16.08.2024 00:00

**D Poznámky a další obdobné údaje****Typ vztahu**

- 66 -

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 7950

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, Brno 639 00

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-01554/2025 -014  
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
23.10.2025 08:55:28. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-9175/2025-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Jednotka: 294/14

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-01554/2025 -015 Exekutorský  
úřad Brno-město ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025  
08:55:24. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-9174/2025-702

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-01554/2025  
-015 ze dne 23.10.2025. Právní moc ke dni 13.11.2025. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 19.12.2025 11:28:57. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac.  
Brno-město

Z-10632/2025-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Šmídl, Exekutorský úřad Brno - město, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 231 EX-1188/2025 -7  
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
15.12.2025 22:01:47. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-10510/2025-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Jednotka: 294/14

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 231 EX-1188/2025 -12 Exekutorský  
úřad Brno-město ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025  
22:01:47. Zápis proveden dne 19.12.2025; uloženo na prac. Brno-město  
Z-10509/2025-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmannová, Jankovcova 13, 170 00 Praha 7

*Povinnost k*

Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno,  
RČ/IČO: [REDACTED]

---

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 7950

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 228 EX 92/26-8 ze dne 30.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2026 18:34:59. Zápis proveden dne 03.02.2026; uloženo na prac. Praha

Z-4762/2026-101

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva o bezúplatném převodu ze dne 07.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2017 15:45:02. Zápis proveden dne 02.08.2017.

V-16418/2017-702

Pro: Krásná Zita JUDr., Nerudova 294/14, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

---

*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:

Vyhotoveno: 24.03.2026 11:03:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

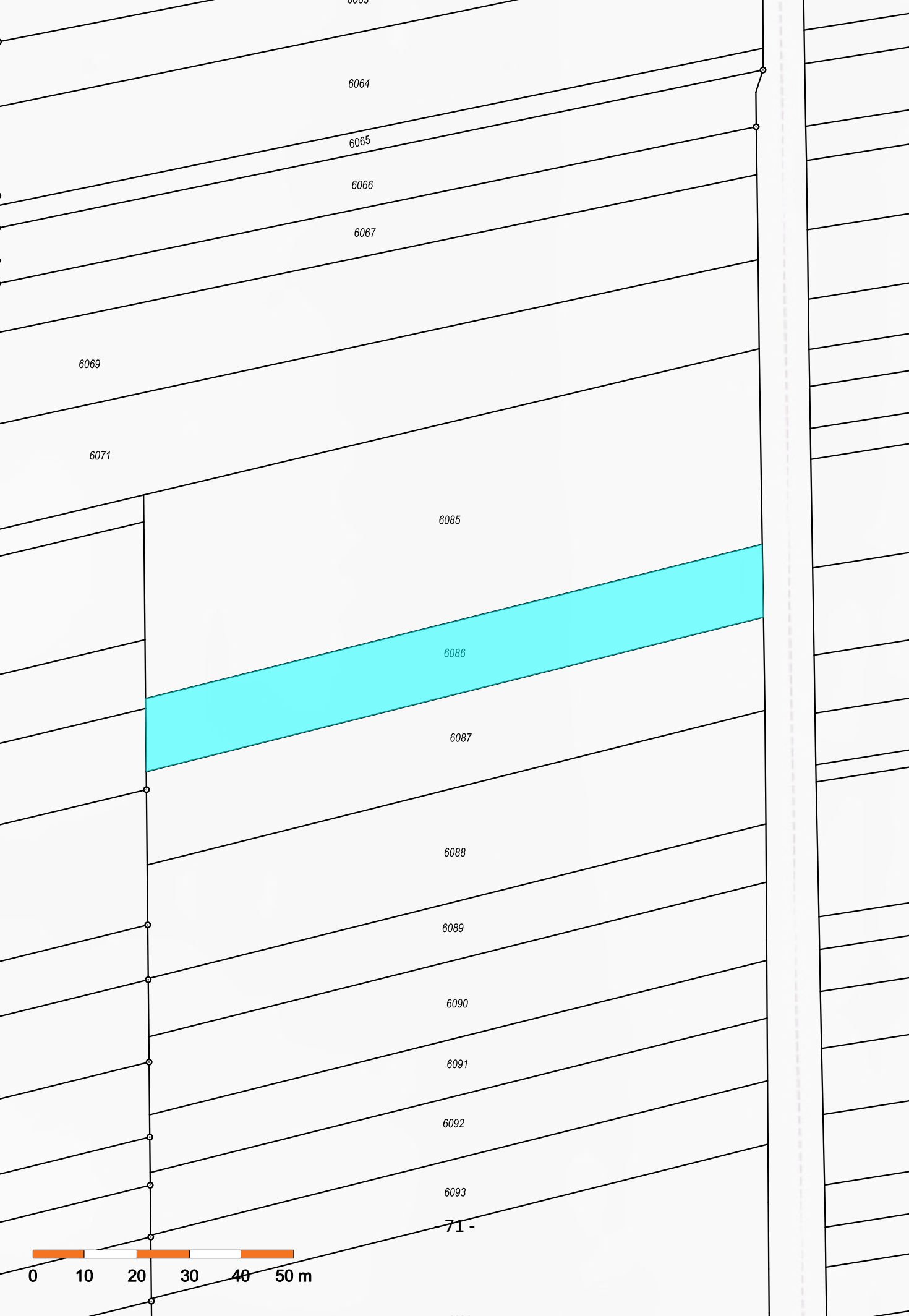
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

## **Příloha č. 3**

### **Náhledy KN-mapy**

Počet listů: 4





6064

6065

6066

6067

6069

6071

6085

6086

6087

6088

6089

6090

6091

6092

6093

71 -

0 10 20 30 40 50 m

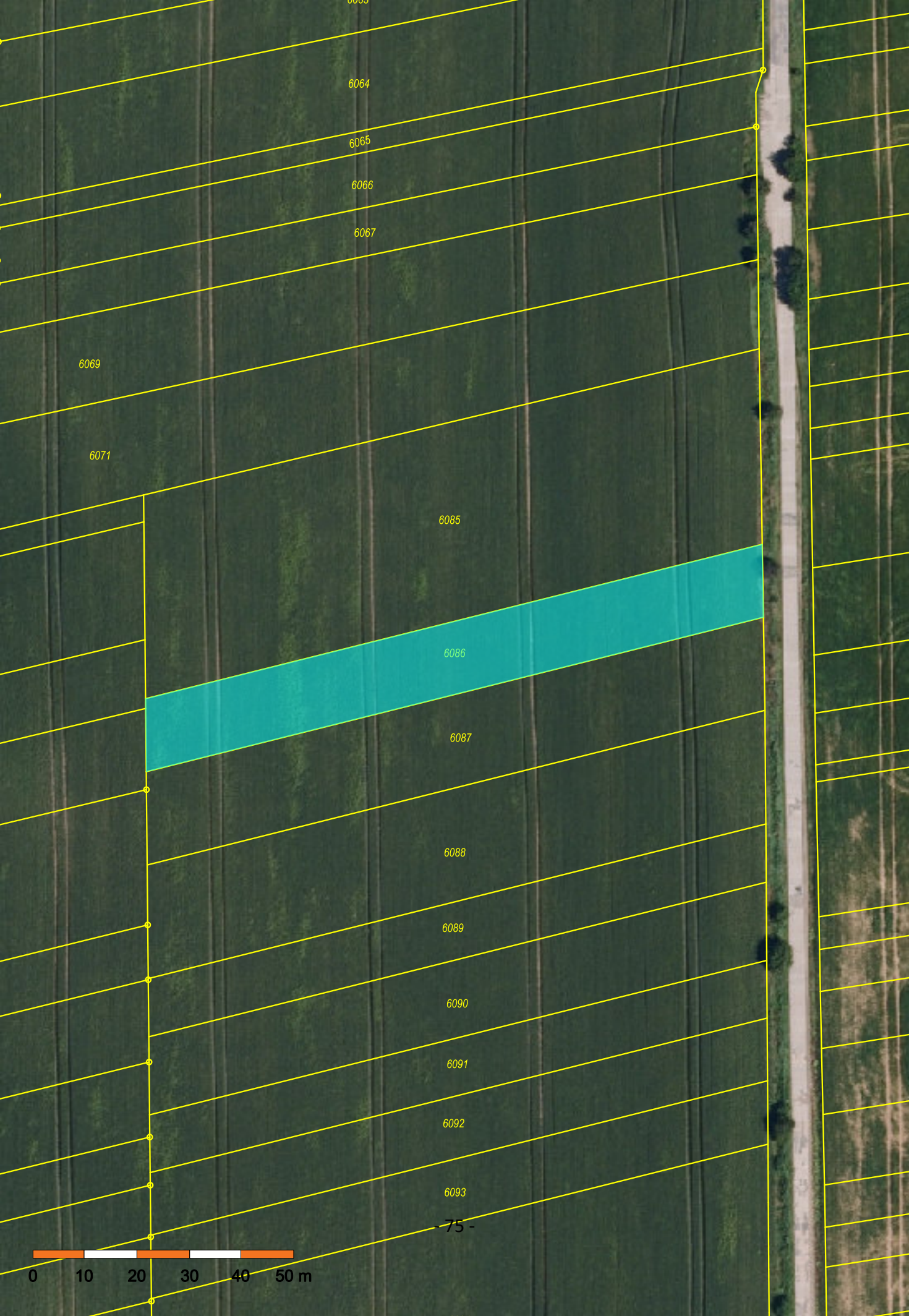


## **Příloha č. 4**

### **Náhledy Ortofoto-mapy**

Počet listů: 4





6064

6065

6066

6067

6069

6071

6085

6086

6087

6088

6089

6090

6091

6092

6093

- 75 -

0 10 20 30 40 50 m



## **Příloha č. 5**

### **Sdělení ze stavebního úřadu**

Počet listů: 6

**VÁŠ DOPIS Č. J.:**

**ZE DNE:**

**NAŠE Č. J.:**

**SPIS. ZN.:**

**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:**

MMB/0054150/2026

OSR/MMB/0045315/2026

a7kbrn

**DATUM:**

**POČET LISTŮ:**

28.1.2026

1

**VYŘIZUJE:** Ing. Lukáš Pejchal

## **SDĚLENÍ**

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), sděluje k Vašemu podání doručenému dne 23.1.2026 pod č. j. MMB/0045315/2026, ve věci bytového domu rohové zástavby na ul. Nerudova 294/14, Kounicova 294/63, pozemek parc. č. 1038, k. ú. Veveří, obec Brno, následující:

Pokud jde o kolaudaci dané stavby, v archivu a evidencích stavebního úřadu se nepodařilo vyhledat požadované dokumenty, tj. kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas. Doporučujeme se obrátit na Archiv města Brna, Přední 2, 618 00 Brno.

Pokud jde o část dotazu, zda není na výše uvedeném pozemku vydáno územní rozhodnutí, případně stavební povolení, sdělujeme, že neevidujeme žádné povolení.

Ing. Ivana Hlávková  
vedoucí obvodu I stavebního úřadu  
Odbor stavebního řádu

## **OBDRŽÍ**

1. STATIKUM s.r.o., IDDS: t538guz  
sídlo: Purkyňova č.p. 648/125, Medlánky, 612 00 Brno 12

## **NA VĚDOMÍ**

2. oprávněná úřední osoba  
3. spis

**VÁŠ DOPIS Č. J.:**

**ZE DNE:**

**NAŠE Č. J.:**

MMB/0062733/2026

**SPIS. ZN.:**

OSR/MMB/0045315/2026/Čer

**VYŘIZUJE:**

Lukáš Černý

**TELEFON:**

+420 542175333

**E-MAIL:**

cerny.lukas@brno.cz

**ID DATOVÉ SCHRÁNKY:**

a7kbrn

**DATUM:**

02.02.2026

**POČET LISTŮ:**

2

## SDĚLENÍ

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), sděluje k Vašemu podání doručenému dne 23.01.2026 pod č. j MMB/0045315/2026, které se týká sdělení informací ke stavbě rod. rekr. č.e. 302, a dále informací k pozemkům parc. č. 3093, 3094 vše v k. ú. Komín, následující:

Dokumentace ke stavbě rodinné rekreace č. e. 302 na pozemku parc. č. 3093, k. ú. Komín, obec Brno, nebyla v archivu stavebního úřadu nalezena.

Dále Vám sdělujeme, že je možné se obrátit na Archiv města Brna, Přední 996/2, 618 00 Brno, zda se dokumentace jejich archivu nenachází.

Informace k pozemkům parc. č. 3093, 3094, k. ú. Komín, obec Brno:

Na výše uvedené pozemky není vydáno územní rozhodnutí ani stavební povolení.

Územně plánovací informace k výše uvedeným pozemkům:

Dle Územního plánu města Brna vydaném Zastupitelstvem města Brna formou Opatření obecné povahy č.1/2025 účinném od 31.1.2025 (dále ÚPmB) jsou pozemky parc. č. 3093, 3094 v k.ú. Komín, obec Brno součástí zóny se shodným charakterem **Z4.8 Pod Mniší horou** a rozvojové lokality **Kn-4 Pod Mniší horou**. Záměr je dále součástí plochy zastavitelné s rozdílným způsobem využití **BI**. – bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň zástavby 3-7 m.

Z regulativů – podmínek využití a uspořádání území dle ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

## DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### ZÓNY SE SHODNÝM CHARAKTEREM

ÚPmB vymezuje zóny se shodným charakterem, které jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres, 5.0 Urbanistická koncepce – schéma a popsány v Příloze č. 2 Karty zón. Karty zón obsahují stanovení požadavků na ochranu základních hodnot a charakteristických prvků a jejich rozvoj pro každou jednotlivou zónu. Zóny se shodným charakterem jsou vymezeny s cílem chránit a rozvíjet hodnoty stabilizovaných ploch; pro návrhové plochy, které jsou do zón zahrnuty, se stanovené podmínky aplikují přiměřeně s ohledem na účel vymezení těchto návrhových ploch. Tyto požadavky se vymezují jako doplňující podmínky využití území.

**Z4 – příměstská rezidenční zástavba** je charakteristická zejména bydlením v jednopodlažních až dvoupodlažních rodinných domech. Nachází se zpravidla na obvodovém prstenci na území obcí historicky připojených k Brnu, přičemž často tvoří samostatné sídelní celky. Zástavba se obvykle nachází na rozhraní sídla a volné krajiny.

Karta zóny Z4.8 **Pod Mniší horou** y – požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší
- chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svratky, zpřístupňovat koryto řeky

### OBECNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Záměr na změnu v území ÚPmB vymezuje rozvojové lokality nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití. Rozvojové lokality jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres a popsány v Příloze č. 1 Karty lokalit.

Karty lokalit obsahují stanovení podmínek, popř. informaci o zpracování územních studií pro dané lokality dle textové části ÚPmB kapitoly 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Území rozvojových lokalit může zahrnovat i dílčí prvky stabilizovaných ploch, pro které upřesňující podmínky z karty lokality neplatí.

**ZASTAVITELNÉ PLOCHY** Zastavitelné plochy jsou plochy vymezené ÚPmB k zastavění. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ÚPmB 1.0 Výkres základního členění území, 2.1 Hlavní výkres a jejich výčet je uveden v Příloze č. 3 Plochy změn.

## ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – FUNKČNÍ VYUŽITÍ

### BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro bydlení v rodinných domech.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 m<sup>2</sup>.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou.

• **Nepřípustné** je využití pro bydlení v bytových domech a jiné využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

**ZASTOUPENÍ ZELENĚ** Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno v rozsahu 40 % pro disponibilní pozemky 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.

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.

## SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

### **R – rezidenční nízkopodlažní**

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Stanovena je zejména v plochách bydlení všeobecného, bydlení individuálního a smíšených obytných všeobecných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a v lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

## **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků, a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky, nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby), nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.

- Zástavba musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

#### SPECIFIKACE VÝŠKY ZÁSTAVBY

Hladina 1: **3 m–7 m** charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště

#### **Závěr:**

Pozemky parc. č. 3093 a 3094 v katastrálním území Komín, obec Brno, lze považovat za stavební, a to s ohledem na kartu rozvojové lokality. Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území lokality Kn-4 je zpracování územních studií ÚS-06 – ÚS Komín Pod Mniší horou.

Ing. Hana Nosálová  
Pověřená vedením oddělení Obvod III  
Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna

#### **OBDRŽÍ**

1. STATIKUM s.r.o., IDDS: t538guz  
sídlo: Purkyňova č.p. 648/125, Medlánky, 612 00 Brno 12

#### **SPIS**

## **Příloha č. 6**

### **Plné znění inzerátů – ocenění bytové jednotky**

Počet listů: 8

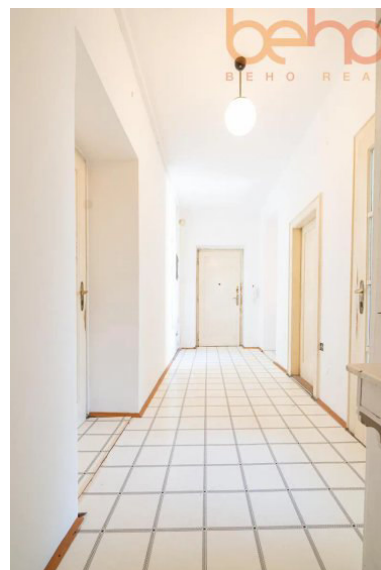
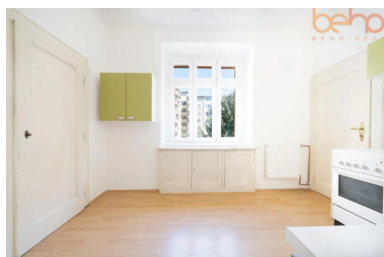
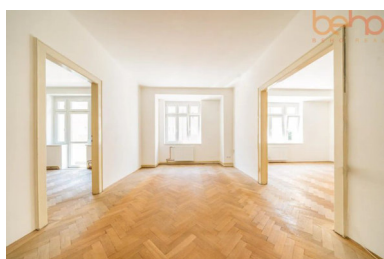
# Prodej, Byt, 110 m<sup>2</sup>, Tučkova č.p. 919/28, Brno, okres Brno-město

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

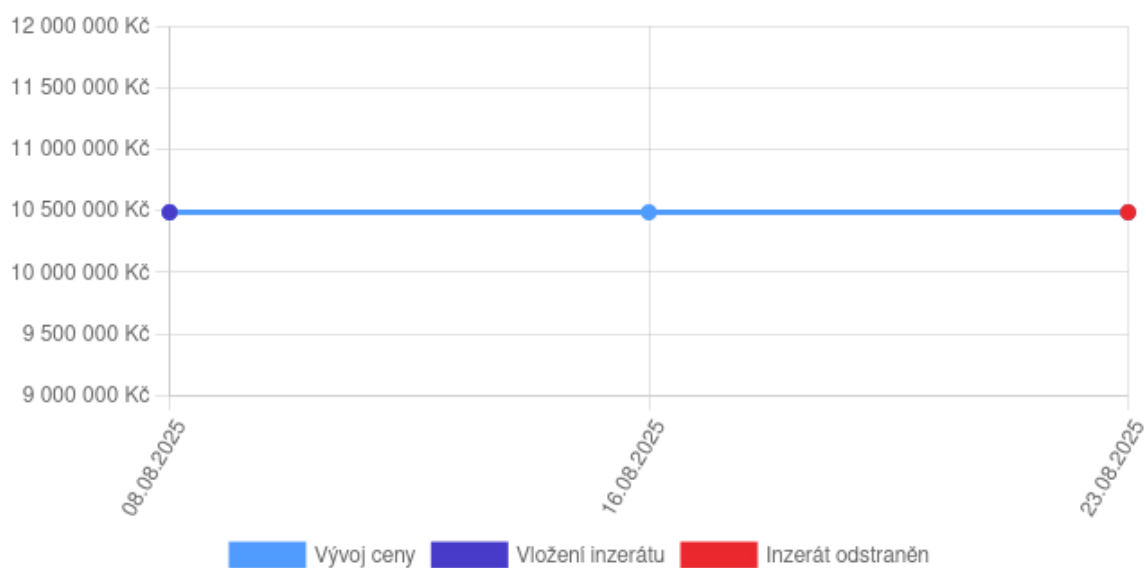
|                                      |                                             |                       |                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Tučkova č.p. 919/28, Brno, okres Brno-město | <b>Cena</b>           | 10 490 000 Kč      |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | uvedená cena je včetně provize RK           | <b>Vlastnictví</b>    | Osobní             |
| <b>Vybaveno</b>                      | Ne                                          | <b>Garáž</b>          | Ne                 |
| <b>Parkovací místo</b>               | Ne                                          | <b>Sklep</b>          | Ano                |
| <b>Balkón</b>                        | Ano                                         | <b>Plocha balkónu</b> | 3 m <sup>2</sup>   |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 6                                           | <b>Výtah</b>          | Ano                |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | D - Méně úsporná                            | <b>Stav</b>           | Dobrý              |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                                     | <b>Užitná plocha</b>  | 110 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlahová plocha</b>              | 113 m <sup>2</sup>                          | <b>Dispozice</b>      | 3+1                |
| <b>Podlaží bytu</b>                  | 3                                           |                       |                    |

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovolujeme nabídnout příležitost koupě bytu 3+1, resp. 3,5+1 ( s místností za kuchyní , dříve sloužící jako pokoj pro služebnou) v osobním vlastnictví, nacházející se v atraktivní lokalitě Brno, Veveří, ulice Tučkova. Celková plocha bytu činí 110,66 m<sup>2</sup> + 1,47 m<sup>2</sup> balkon + 1,04 balkon + sklep. Byt se nachází ve 2. patře pětipatrového cihlového domu s výtahem. Dům byl postaven v roce 1931. Díky nadstandardní velikosti bytu i jednotlivých místností nabízí několik variant pro dispoziční uspořádání, včetně současného řešení (viz fotogalerie). Výměry jednotlivých místností: pokoj 27,87 m<sup>2</sup>, pokoj 20,54 m<sup>2</sup>, pokoj se vstupem na balkon 23,66 m<sup>2</sup>, kuchyň 12,27 m<sup>2</sup>, místnost původně pokoj pro služebnou 6,70 m<sup>2</sup>, koupelna s vanou 4,90 m<sup>2</sup>, WC 1,60 m<sup>2</sup>, hala 11,74 m<sup>2</sup>, komora 1,54 m<sup>2</sup>, balkon 1,47 m<sup>2</sup>, balkon 1,04 m<sup>2</sup>, sklep. Byt je orientován na jihozápad a severovýchod, přičemž na jihozápadní stranu (směrem do ulice) jsou orientovány pokoje a na severovýchodní stranu (směrem do vnitrobloku) je situována kuchyň a místnost původně pokoj pro služku. Vytápění a ohřev vody zajištěn vlastním plynovým kotlem značky Baxi, deskové radiátory. Dům prošel revitalizací (fasáda, zateplení, plastová okna, výtah, společná elektroinstalace). Rozvody vody a odpadu jsou původní. Celkové měsíční náklady na bydlení činí 6.550,- Kč včetně inkasa. Hledáte-li bydlení s nadstandardní velikostí bytu i jednotlivých místností, s nádechem první republiky, je tento byt opravu tím, kde se si svá přání a požadavky můžete plně realizovat. V okolí veškerá občanská vybavenost: mateřská škola (asi 2 minuty chůze), ZŠ Kounicová (5 minut chůze), ZŠ Botanická (7 minut chůze), zdravotnická střediska: poliklinika Zahradníková (5 minut chůze), poliklinika Kounicova (6 minut), obchodní centra (v dosahu do 5min chůze). Jedinečná poloha nabízí bydlení v centru města, zároveň je však v okolí dostatek odpočinkových ploch v podobě městských parků ( Bjorsonův sad, Lužánky, Tyršův sad ), parkování spadá do oblasti - B modré zony. Snadná dostupnost do centra města (5min MHD). Více informací Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři či přímo při osobní prohlídce.

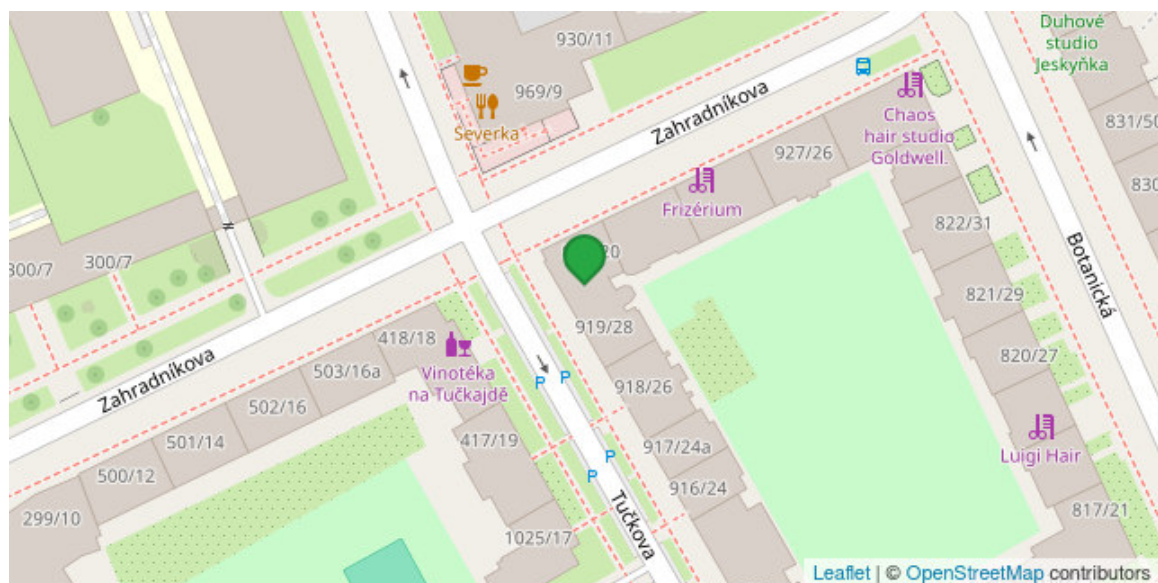
## Fotodokumentace



## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení



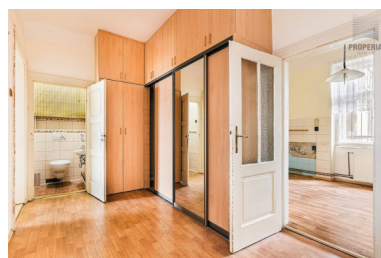
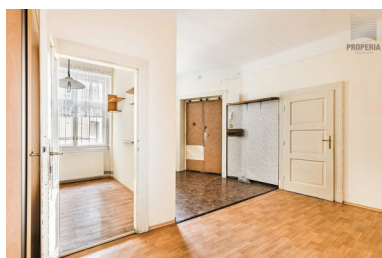
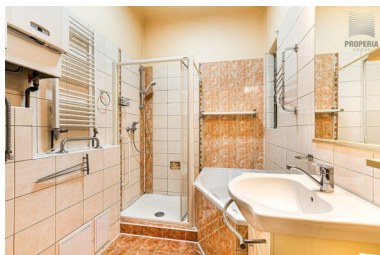
# Prodej, Byt, 141 m<sup>2</sup>, Nerudova, Brno, okres Brno-město

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

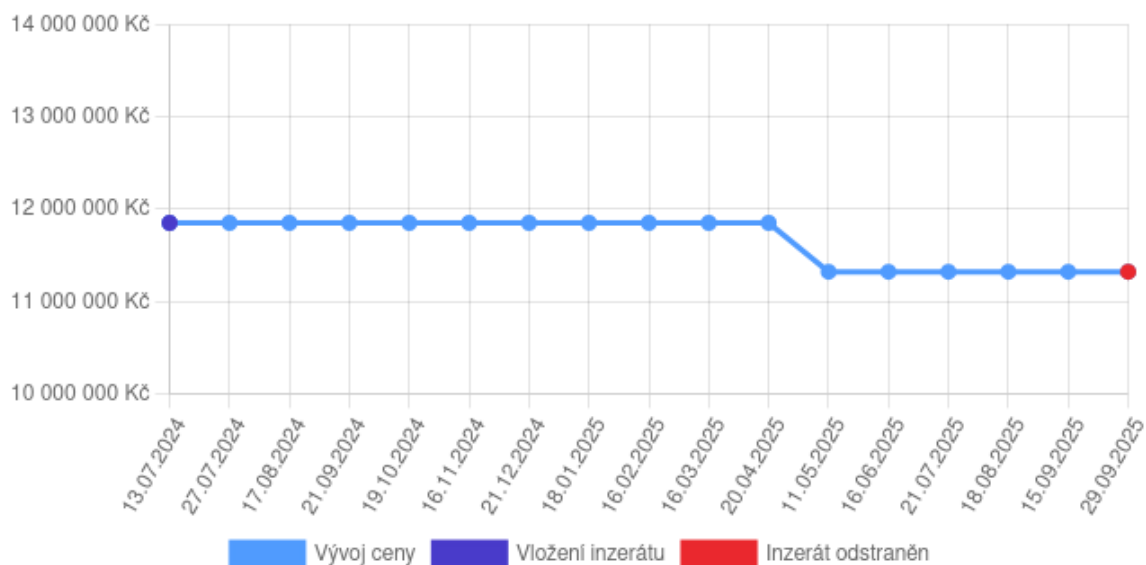
|                                      |                                                                            |                                  |                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Nerudova, Brno, okres Brno-město                                           | <b>Cena</b>                      | 11 320 000 Kč              |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK | <b>Vlastnictví</b>               | Osobní                     |
| <b>Vybaveno</b>                      | Ne                                                                         | <b>Sklep</b>                     | Ano                        |
| <b>Balkón</b>                        | Ano                                                                        | <b>Plocha balkónu</b>            | 2 m <sup>2</sup>           |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 7                                                                          | <b>Výtah</b>                     | Ano                        |
| <b>Elektrina</b>                     | 230V                                                                       | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Plyn</b>                          | Ano                                                                        | <b>Stav</b>                      | Dobrý                      |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                                                                    | <b>Užitná plocha</b>             | 141 m <sup>2</sup>         |
| <b>Dispozice</b>                     | 3+1                                                                        | <b>Podlaží bytu</b>              | 4                          |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Centrum obce                                                               |                                  |                            |

Prostorný a prosluněný byt 3+1 ve 4. NP/7NP v širším centru Brna na ulici Nerudova včetně sklepa můžete zdatně přebudovat na prémiový 4+KK. 134 m<sup>2</sup> prvorepublikové krásy v domě, který navrhl věhlasný architekt Jindřich Kumpošt, koncipujete do 4 prostorných pokojů o velikostech 45,1 m<sup>2</sup>, 23,4 m<sup>2</sup>, 20,1 m<sup>2</sup> a 15,4 m<sup>2</sup>. Byt disponuje velkou komorou, koupelnou a samostatným WC, je vytápěn vlastním plynovým kotlem. Okolní ulice umožňují rezidenční parkování, případně lze parkovat v nedalekých podzemních garážích Moravské zemské knihovny. Výtah, atmosféra, stylové parkety. A výhled. Důvody, proč se pustit do rekonstrukce osobitého bytu v Nerudově ulici v Brně.

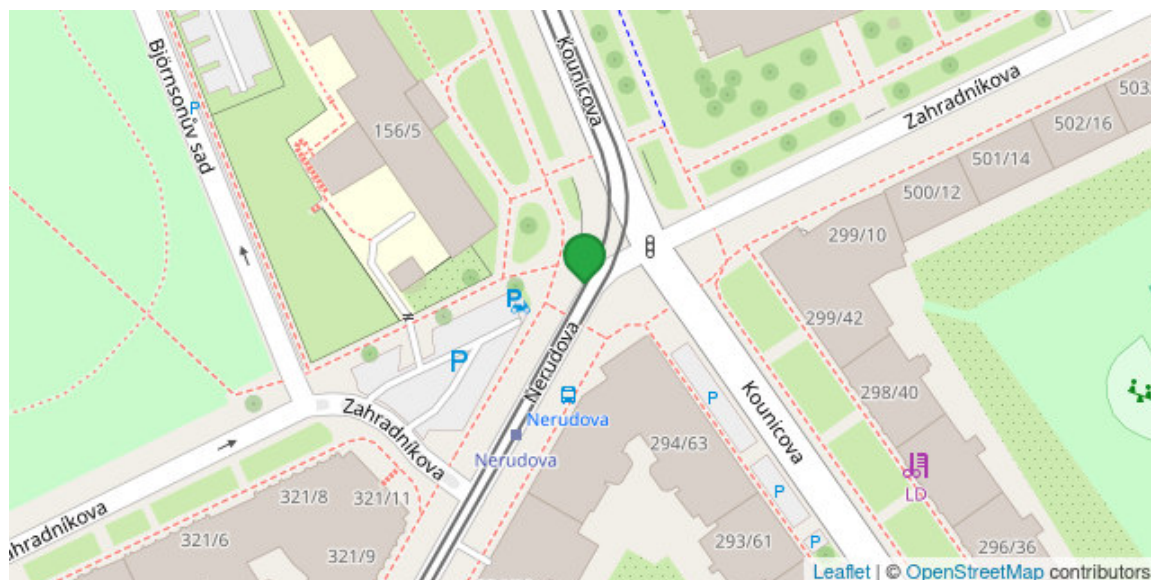
## Fotodokumentace



## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení



# Prodej, Byt, 82 m<sup>2</sup>, Nerudova č.p. 323/10, Brno, okres Brno-město

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

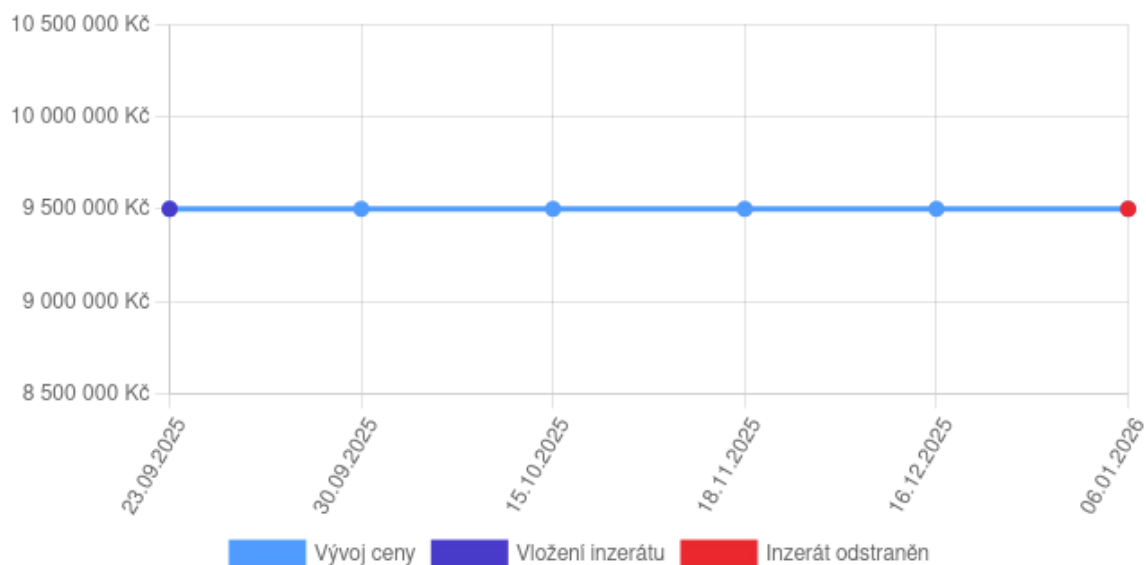
|                           |                                              |                                      |                             |
|---------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Lokalita</b>           | Nerudova č.p. 323/10, Brno, okres Brno-město | <b>Cena</b>                          | 9 500 000 Kč                |
| <b>Vlastnictví</b>        | Osobní                                       | <b>Voda</b>                          | Vodovod                     |
| <b>Kanalizace</b>         | Veřejná kanalizace                           | <b>Vybaveno</b>                      | Ne                          |
| <b>Garáž</b>              | Ne                                           | <b>Parkovací místo</b>               | Ne                          |
| <b>Sklep</b>              | Ano                                          | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 6                           |
| <b>Lodžie</b>             | Ano                                          | <b>Výtah</b>                         | Ano                         |
| <b>Elektrina</b>          | 230V                                         | <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně ne hospodárná |
| <b>Plyn</b>               | Plynovod                                     | <b>Stav</b>                          | Dobrý                       |
| <b>Konstrukce</b>         | Cihlová                                      | <b>Užitná plocha</b>                 | 82 m <sup>2</sup>           |
| <b>Podlahová plocha</b>   | 82 m <sup>2</sup>                            | <b>Dispozice</b>                     | 2+1                         |
| <b>Vytápění</b>           | Plynový kotel                                | <b>Podlaží bytu</b>                  | 2                           |
| <b>Dostupnost dopravy</b> | Silnice, Autobus                             |                                      |                             |

Brno je město vysokoškoláků, a možná právě proto hledáte byt pro sebe nebo své dítě. Tento byt si můžete koupit jako investici díky jeho výborné strategické poloze, ale i kvůli praktické dispozici. Byt má původní dispozici 2+1 a nabízí neprůchozí pokoje. V tuto chvíli je upraven na 3+1, kde kuchyně je umístěna v původním pokoji pro služebnou. Obytná plocha bytu je 76,55 m<sup>2</sup> + veranda cca 5,5 m<sup>2</sup>. Dispozice je ideální jak pro nájemce, tak pro investora. A pokud hledáte startovací byt, můžete si jej upravit na krásné vzdušné 3+kk, přičemž vám stále zůstane dostatek prostoru pro úložné systémy a navíc můžete propojit obytný prostor s vytápěnou verandou orientovanou do klidného vnitrobloku. Byt je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Náleží k němu sklep o ploše téměř 6 m<sup>2</sup> a podíl na dvoře, kde si můžete užít třeba letní grilování. Ideální umístění: cítíte se zde jako v jiném světě, dopřejete si relax i procházky. Přitom jste stále v centru. Uvedená cena je za nemovitost.

## Fotodokumentace



## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení

