# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 002113/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1057/10, jednotky č. 1057/713, podílu na jednotce č. 1057/700 a podílu na pozemcích Brno - Žebětín pro exekuční řízení č.j. 227 EX 4823/24.

| **Znalec:** | **Znalecká společnost s.r.o.** |
|---|---|
| | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

| **Zadavatel:** | **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO, Mgr. Martin Kubena, soudní exekutor** |
|---|---|
| | Cejl 40/107, 60200 Brno |

| **OBVYKLÁ CENA** | **14 835 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 27 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 6.3.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 6.3.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1057/10 (byt) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 1027/75422 a jednotky č. 1057/713 (garáž) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 156/75422, vše v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 5019,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 18331/980486 na pozemcích parc. č. 2077/12 (ostatní plocha), parc. č. 2082/50 (ostatní plocha) a parc. č. 2082/54 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4873,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/158 na pozemcích parc. č. 2077/2 (ostatní plocha), parc. č. 2082/52 (ostatní plocha), parc. č. 2082/71 (ostatní plocha) a parc. č. 2082/72 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4872,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/39 na pozemku parc. č. 2077/1 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4871,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/39 na jednotce č. 1057/700 (garáž) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 8856/75422 v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4869.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.2.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]*“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Kubeny o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.1.2026 pod č.j. 227 EX 4823/24-88,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 12.2.2026,

- list vlastnictví č. 5019 ze dne 6.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 4873 ze dne 6.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 4872 ze dne 6.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 4871 ze dne 6.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 4869 ze dne 6.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 4799 ze dne 5.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 15.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 15.1.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 9.1.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-17793/2024-702. Podání k okamžiku 25.9.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1560918,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-16537/2025-702. Podání k okamžiku 12.8.2025,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-23211/2024-702. Podání k okamžiku 9.12.2024,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1939/2025-702. Podání k okamžiku 31.1.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1448970

- ohledání proběhlo za účasti povinné pí. Tereze Hrbáčkové, která neposkytla součinnost,

- kopie prohlášení vlastníka,

- kopie kupní smlouvy ze dne 5.8.2020.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje: | kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Žebětín |
| Adresa nemovité věci: | Chudčická 1057/27, 602 00 Brno |

### Místopis

Město Brno se nachází v Jihomoravském kraji, cca 46 km jihozápadně od města Prostějov, cca 52 km východně od města Třebíč a cca 44 km severně od města Mikulov. Městem protéká řeka Svitava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Ve městě najdete veškerá sportoviště. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Žebětín v ulici Chudčická č.p./č.o. 1057/27 v zástavbě bytových domů.

Zastávka autobusu „Říčanská" se nachází cca 280 m od oceňované nemovité věci.

### Situace

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | | ☒ ostatní plocha | | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | | ☐ zahrada | | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD | ☒ byty | ☐ rekr.objekt | ☐ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | | ☐ průmyslová zóna | | ☐ nákupní zóna |
| | | ☐ ostatní | | | |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | | ☐ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | ☐ dálkové vytápění | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | | | ☒ MHD | ☐ železnice | ☒ autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | | | ☒ dálnice/silnice I. tř. | | ☒ silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | | | širší centrum - bytové domy zděné | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | | ☐ nezpevněná komunikace | | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| parc. č. 2082/1 | Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |

## Celkový popis nemovité věci

LV 5019 - Jednotka č. 1057/10 (byt) a jednotka č. 1057/713 (garáž)

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody a jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 5 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 3 podzemní podlaží, ve kterém jsou jednotky, sklepy, garáže a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Dům byl dokončen v roce 2019. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 1057/10 (byt) se nachází v budově č.p. 1057 v 1. PP a její dispozice je 4+kk. Jednotka má hlavní místnosti orientované na jihovýchodní, jihozápadní a severovýchodní světovou stranu. Jednotka sestává z chodby, koupelny s WC, WC, pokoj 1 s kuchyňským koutem, pokoje 2, pokoje 3, pokoje 4 a šatny. Celková plocha jednotky je 102,7 $m^2$. Plocha jednotky byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a kopie kupní smlouvy. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 1027/75422.

Oceňovaná jednotka č. 1057/713 (garáž) se nachází v budově č.p. 1057 ve 2. PP a jedná se o nebytový prostor - garáž. Celková plocha jednotky je 15,6 $m^2$. Plocha jednotky byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a kopie kupní smlouvy. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 156/75422.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) stojí bytový dům s č.p. 1057. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 516 $m^2$. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 2077/5 (ostatní plocha) o výměře 1 $m^2$, parc. č. 2077/6 (ostatní plocha) o výměře 2 $m^2$, parc. č. 2077/7 (ostatní plocha) o výměře 2 $m^2$, parc. č. 2077/8 (ostatní plocha) o výměře 1 $m^2$, parc. č. 2077/9 (ostatní plocha) o výměře 1 $m^2$, parc. č. 2077/10 (ostatní plocha) o výměře 2 $m^2$, parc. č. 2077/11 (ostatní plocha) o výměře 2 $m^2$, parc. č. 2082/59 (ostatní plocha) o výměře 1 $m^2$, parc. č. 2082/61 (ostatní plocha) o výměře 2 $m^2$, parc. č. 2082/63 (ostatní plocha) o výměře 2 $m^2$, parc. č. 2082/65 (ostatní plocha) o výměře 1 $m^2$, parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o výměře 4 $m^2$. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2082/1, který je ve vlastnictví statutárního města Brno.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

LV 4873 - Pozemky - spoluvlastnický podíl 18331/980486

Jedná se o pozemky parc. č. 2077/12 (ostatní plocha) o výměře 39 $m^2$, parc. č. 2082/50 (ostatní plocha) o výměře 70 $m^2$ a parc. č. 2082/54 (ostatní plocha) o výměře 38 $m^2$. Pozemky jsou rovinaté a travnaté. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (podíl povinné

je 18331/980486).
Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4873):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2082/50, Parcela: 2082/54 pro Statutární město Brno.

LV 4872 - Pozemky - spoluvlastnický podíl 1/158

Jedná se o pozemky parc. č. 2077/2 (ostatní plocha) o výměře 488 $m^2$, parc. č. 2082/52 (ostatní plocha) o výměře 40 $m^2$, parc. č. 2082/71 (ostatní plocha) o výměře 5 $m^2$ a parc. č. 2082/72 (ostatní plocha) o výměře 3 $m^2$. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (podíl povinné je 1/158).

Součástí nemovité věci jsou zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4872):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2077/2, Parcela: 2082/52, Parcela: 2082/71, Parcela: 2082/72 pro Statutární město Brno.

LV 4871 - Pozemek - spoluvlastnický podíl 1/39

Jedná se o pozemek parc. č. 2077/1 (ostatní plocha) o výměře 109 $m^2$. Jedná se o zpevněnou příjezdovou cestu k podzemním garážím. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (podíl povinné je 1/39).

Součástí nemovité věci jsou zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

LV 4869 - Jednotka č. 1057/700 - spoluvlastnický podíl 1/39

Jednotka č. 1057/700 (garáž) se nachází v budově č.p. 1057 ve 2. PP a jedná se o nebytový prostor - společná garáž. Jednotka sestává z komunikace a 39 parkovacích stání. Celková plocha jednotky je 885,6 $m^2$. Plocha jednotky byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a kopie kupní smlouvy. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 8856/75422.

Oceňovaný podíl o velikosti 1/39 na jednotce č. 1057/700 odpovídá jednomu parkovacímu stání.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.2.2026 za účasti povinné pí. Tereze Hrbáčkové, která neposkytla součinnost. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření, neumožnila provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

| **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

| **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

| | |
|---|---|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| ANO | Věcná břemena |

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4873):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2082/50, Parcela: 2082/54 pro Statutární město Brno.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4872):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2077/2, Parcela: 2082/52, Parcela: 2082/71, Parcela: 2082/72 pro Statutární město Brno.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 100 $m^2$ do 120 $m^2$,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Brno - Žebětín, Bystrc.

## 4.2. Ocenění

### 1. Porovnávací hodnota

**1.1. Jednotka č. 1057/10, jednotka č. 1057/713, podíl na jednotce č. 1057/700 a podíl na pozemcích Brno Žebětín**

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 102,70 $m^2$ |

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Jednotka č. 1045/504 Brno - Žebětín**
**Lokalita:** Chudčická č.p. 1045
**Popis:** Byt o dispozici 4+kk s užitnou plochou 116 m2 a terasou o velikosti 67 m2. Byt se nachází v novostavbě z roku 2019 a je umístěn v 5. patře. Byt je vybaven vestavěnými skříněmi, komorou a nabízí tak dostatek úložného prostoru. V bytě jsou velké pokoje se samostatnými vstupy a další tři balkony. Dále je zde kuchyně v nadstandardním provedení, vinylové podlahy a dvě toalety. Dominantou bytu je bezpochyby prostorná terasa, která nabízí dostatek soukromí s orientací na jihozápad. Součástí ceny bytu je garáž s elektrickými vraty a druhá garáž o velikosti 18 m2. Obě garáže se nachází v bytovém domě hned vedle výtahu. Bytový dům je zajištěn kamerovým systémem. K bytu patří a spoluvlastnický podíl na pozemcích.
**Užitná plocha:** 115,60 m$^2$

**Použité koeficienty:**



Zdroj: realizovaný prodej z 25.9.2024 (V-17793/2024-702)

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,16 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 15 750 000 | 115,60 | 136 246 | 1,22 | **166 220** |

**Název:** **Jednotka č. 1061/151 Brno - Žebětín**
**Lokalita:** Žabí č.p. 1061
**Popis:** Byt č. 1061/151 se nachází ve městě Brno v části Žebětín v ulici Žabí č.p. 1061. Byt se nachází v novostavbě z roku 2019. K bytu patří nebytový prostor (5,7 m$^2$), garážové stání, garáž (26,9 m$^2$) a spoluvlastnický podíl na pozemcích. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
**Užitná plocha:** 119,60 m$^2$

**Použité koeficienty:**



Zdroj: realizovaný prodej z 12.8.2025 (V-16537/2025-702)

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,05 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 0,98 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 15 650 000 | 119,60 | 130 853 | 1,08 | **141 321** |

**Název:** **Jednotka č. 1061/102 Brno - Žebětín**
**Lokalita:** Žabí č.p. 1061
**Popis:** Byt č. 1061/151 se nachází ve městě Brno v části Žebětín v ulici Žabí č.p. 1061. Byt se nachází v novostavbě z roku 2019. K bytu patří garážové stání a spoluvlastnický podíl na pozemcích. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
**Užitná plocha:** 102,80 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,13 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,05 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z 9.12.2024 (V-23211/2024-702)

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 10 800 000 | 102,80 | 105 058 | 1,19 | **125 019** |

**Název:** **Jednotka č. 1310/403 Brno - Bystrc**
**Lokalita:** Chudčická č.p. 1310
**Popis:** Mezonetový byt 4+kk s terasou a balkonem, který se nachází ve 3. a 4. nadzemním podlaží menšího bytového domu s výtahem v Brně - Bystrci, ul. Chudčická. Byt je v osobním vlastnictví. V domě je pouze 6 bytů. Podlahová plocha bytu je 119,75 m2, dále k bytu náleží terasa o výměře 50 m2 a balkon o výměře 3,5 m2. K bytu patří samostatná garáž v suterénu bytového domu. V bytě je položena dřevěná podlaha. Okna bytu jsou vybavena předokenními žaluziemi na dálkové ovládání. Na terase je posezení a naprosté soukromí. Byt je jediným bytem na patře, v domě je výtah. Do bytu se vchází ve 4. podlaží. Z předsíně je vstup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a jídelnou o ploše 45,3 m2, dále se zde nachází koupelna se sprchovým koutem a WC, šatna. Z obývacího pokoje i jídelny je vstup na terasu o výměře 50 m2. Po dřevěném masivním schodišti vedoucím z obývacího pokoje je vstup do spodního podlaží, kde se nachází 3 samostatné pokoje (14,9 m2, 13,7 m2, 11,1 m2), koupelna s WC o ploše 8,35 m2 a dále balkon s výměrou 3,5 m2. K bytu patří a spoluvlastnický podíl na pozemcích.
**Užitná plocha:** 119,75 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,12 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,05 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |




Zdroj: realizovaný prodej z 31.1.2025 (V-1939/2025-702)

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 14 150 000 | 119,75 | 118 163 | 1,23 | **145 340** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 125 019 Kč/m$^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 144 475 Kč/m$^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 166 220 Kč/m$^2$ |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **144 475 Kč/m$^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 102,70 m$^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **14 837 583 Kč** |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení (LV 4873)

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4873):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2082/50, Parcela: 2082/54 pro Statutární město Brno.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

| | | |
|---|---|---|
| Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: | | 10 000,- Kč. |
| **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení (LV 4873) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **10 000,- Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 18 331 / 980 486 |
| **Hodnota věcného břemene činí** | **=** | **186,96 Kč** |

### 2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení (LV 4872)

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4872):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2077/2, Parcela: 2082/52, Parcela: 2082/71, Parcela: 2082/72 pro Statutární město Brno.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

| | | |
|---|---|---|
| Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: | | 10 000,- Kč. |
| **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení (LV 4872) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **10 000,- Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 158 |

**Hodnota věcného břemene činí** = **63,29 Kč**

**Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

**Problematika spoluvlastnických podílů**
V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím

užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ($JTC_0$) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé

upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu $K_c$. Koeficient $K_c$ je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až $K_n$. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Jednotka č. 1057/10, jednotka č. 1057/713, podíl na jednotce č. 1057/700 a podíl na pozemcích Brno Žebětín | 14 837 583,- Kč |

**2. Věcná břemena**

| | |
|---|---|
| 2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení (LV 4873) | 187,- Kč |
| 2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení (LV 4872) | 63,- Kč |
| Věcná břemena - celkem: | **250,- Kč** |

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **14 837 583 Kč** |
| **Věcné břemeno** | **250 Kč** |

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **14 835 000 Kč** |

slovy: Čtrnáct milionů osm set třicet pět tisíc Kč

### Silné stránky

- novostavba,
- garážové stání, garáž,
- dostupnost MHD a OV.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

## 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

| | |
|---|---|
| a) vybere zdroj dat | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data | byla provedena |
| c) zpracuje data | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) | byla provedena |
| g) zformuluje závěr | byla provedena |

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Otázka**

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1057/10 (byt) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 1027/75422 a jednotky č. 1057/713 (garáž) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 156/75422, vše v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 5019,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 18331/980486 na pozemcích parc. č. 2077/12 (ostatní plocha), parc. č. 2082/50 (ostatní plocha) a parc. č. 2082/54 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4873,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/158 na pozemcích parc. č. 2077/2 (ostatní plocha), parc. č. 2082/52 (ostatní plocha), parc. č. 2082/71 (ostatní plocha) a parc. č. 2082/72 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4872,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/39 na pozemku parc. č. 2077/1 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4871,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/39 na jednotce č. 1057/700 (garáž) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 8856/75422 v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4869.

**Odpověď**
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **14.835.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

**I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 1057/10 (byt) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 1027/75422 a jednotky č. 1057/713 (garáž) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 156/75422, vše v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 5019,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 18331/980486 na pozemcích parc. č. 2077/12 (ostatní plocha), parc. č. 2082/50 (ostatní plocha) a parc. č. 2082/54 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4873,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/158 na pozemcích parc. č. 2077/2 (ostatní plocha), parc. č. 2082/52 (ostatní plocha), parc. č. 2082/71 (ostatní plocha) a parc. č. 2082/72 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4872,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/39 na pozemku parc. č. 2077/1 (ostatní plocha) v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4871,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/39 na jednotce č. 1057/700 (garáž) v budově Žebětín č.p. 1057 (bytový dům, LV 4799) na pozemku parc. č. 2077/4 (LV 4799) včetně podílu na společných částech nemovitosti parc. č. 2077/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2077/5 (ostatní plocha), parc. č. 2077/6 (ostatní plocha), parc. č. 2077/7 (ostatní plocha), parc. č. 2077/8 (ostatní plocha), parc. č. 2077/9 (ostatní plocha), parc. č. 2077/10 (ostatní plocha), parc. č. 2077/11 (ostatní plocha), parc. č. 2082/59 (ostatní plocha), parc. č. 2082/61 (ostatní plocha), parc. č. 2082/63 (ostatní plocha), parc. č. 2082/65 (ostatní plocha), parc. č. 2082/67 (ostatní plocha) o velikosti 8856/75422 v kat. území Žebětín, obec Brno, část obce Žebětín, okres Brno-město, zapsáno na LV 4869.

**II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

**III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **14.835.000,- Kč.**

**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4873):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2082/50, Parcela: 2082/54 pro Statutární město Brno.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 18331/980486 na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v paušální výši **187,- Kč.**

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 4872):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení služebnost umístění a ochranného pásma veřejného osvětlení dle čl. 3. smlouvy, v rozsahu GP č. 2888-8106/2020 s povinností k parcelám: Parcela: 2077/2, Parcela: 2082/52, Parcela: 2082/71, Parcela: 2082/72 pro Statutární město Brno.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/158 na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v paušální výši **63,- Kč.**

**V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **14.834.750,- Kč.**

| **Obvyklá cena** | **14 835 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Čtrnáct milionů osm set třicet pět tisíc Kč | |

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

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5019 | 9 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4873 | 40 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4872 | 73 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4871 | 15 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4869 | 27 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4799 | 15 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 4 |
| Schematické znázornění | 2 |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002113/2026.

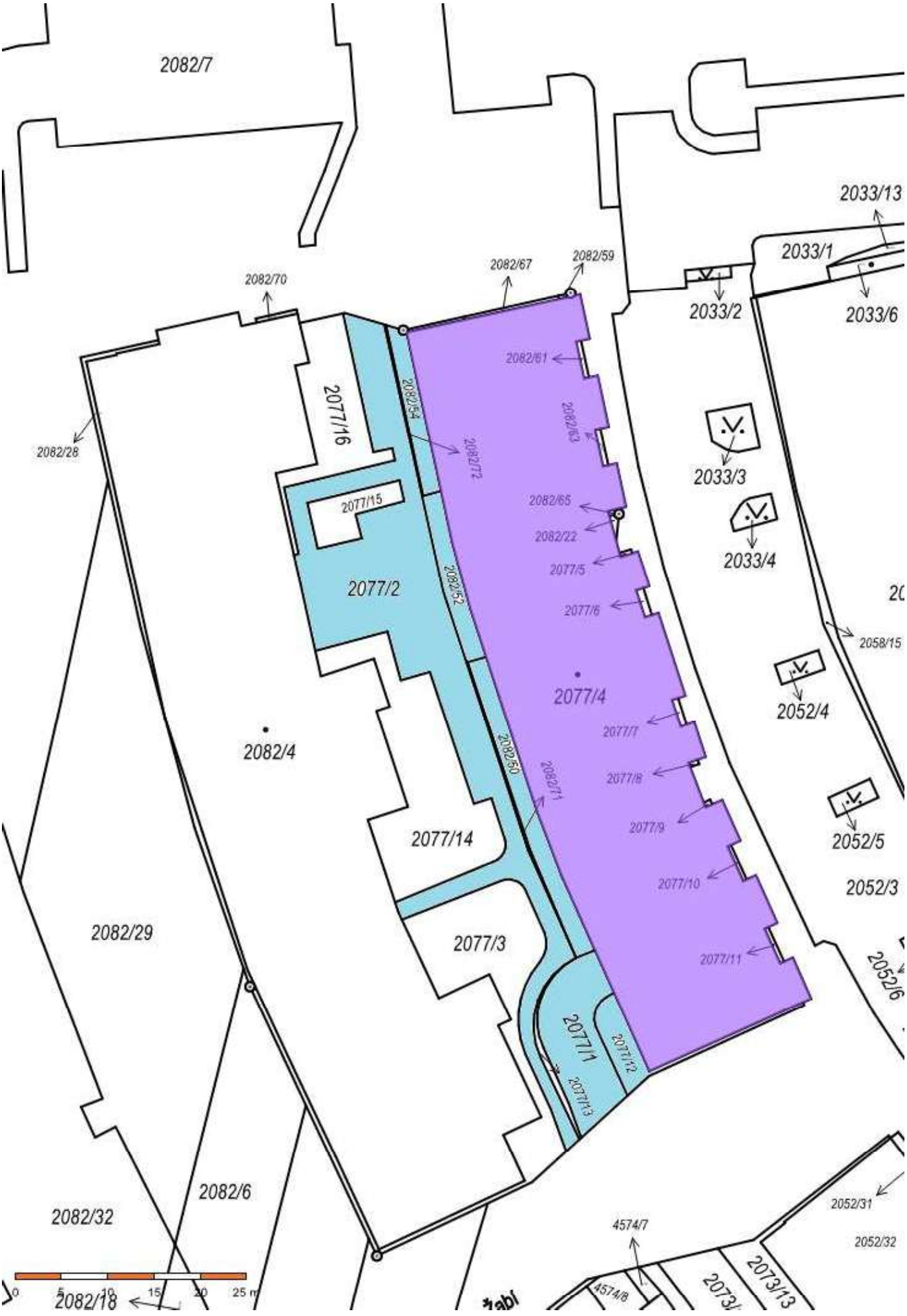
V Praze 6.3.2026

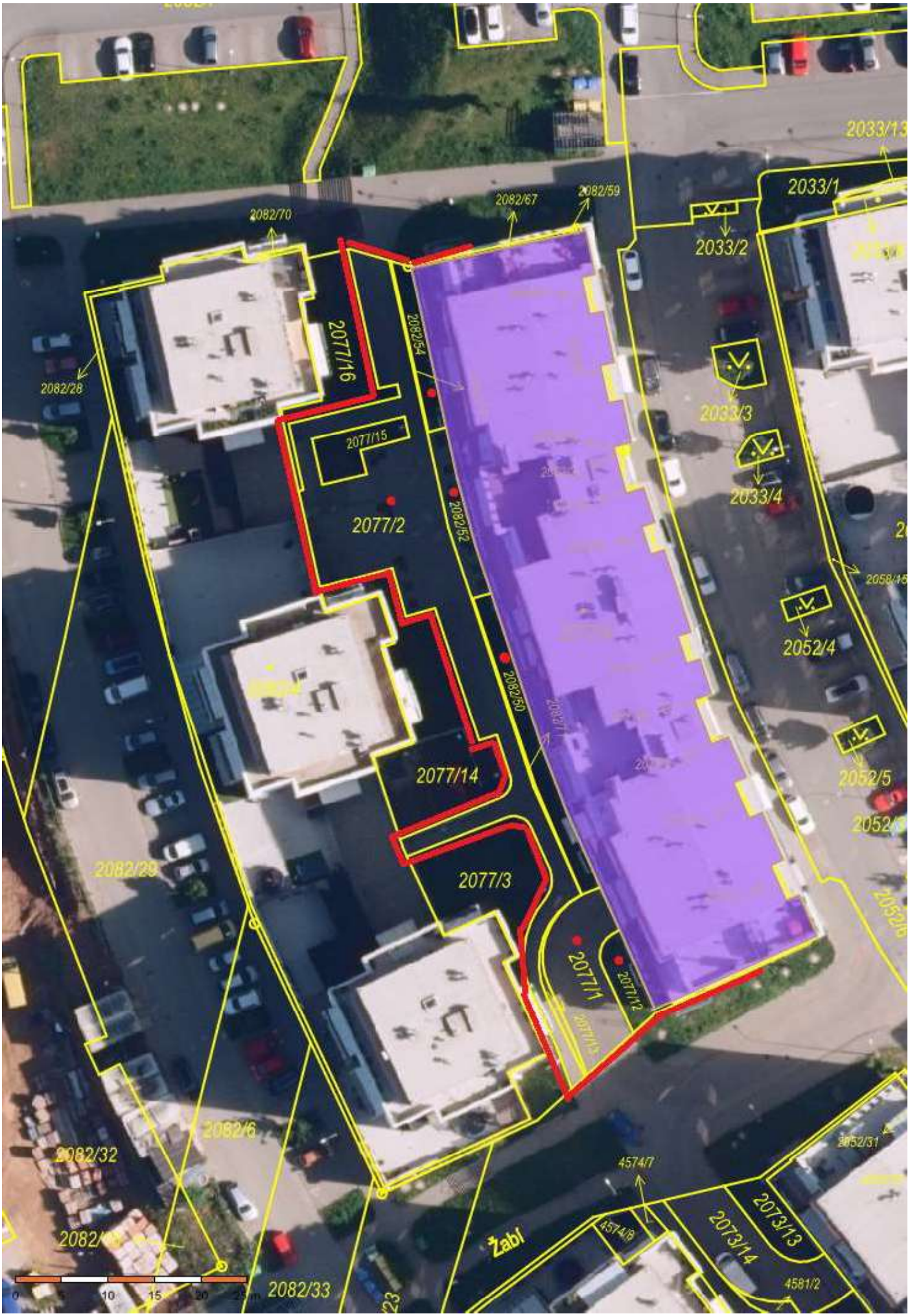
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.03.09 11:39:22 +01'00'

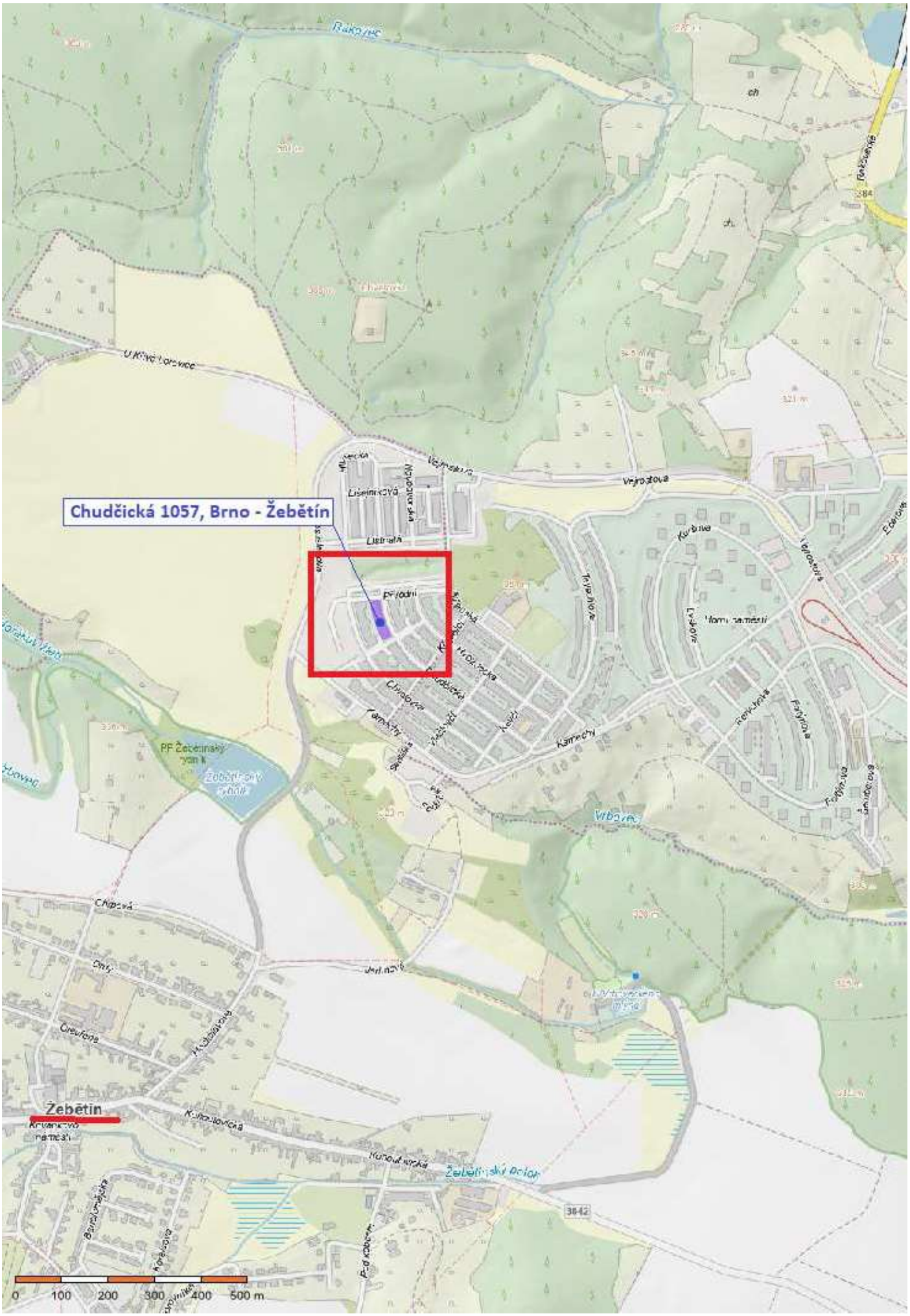



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


2082/7
2033/13
2033/1
2082/67
2082/59
2082/70
2033/2
2033/6
2082/61
2082/63
2082/54
2082/72
2077/16
2082/28
2033/3
2077/15
2082/65
2082/22
2033/4
2077/5
2077/2
2082/52
2077/6
2058/15
2077/4
2052/4
2082/4
2077/7
2082/50
2082/71
2077/8
2077/9
2052/5
2077/14
2077/10
2052/3
2082/29
2077/3
2077/11
2052/6
2077/1
2077/12
2077/13
2082/6
2052/31
2082/32
4574/7
2052/32
4574/6
2082/18
0
5
10
15
20
25 m


2033/13
2033/1
2082/70
2082/67
2082/59
2033/2
2082/28
2077/16
2082/54
2033/3
2077/15
2033/4
2077/2
2082/52
2052/4
2082/50
2077/14
2052/5
2082/29
2077/3
2077/1
2077/2
2082/6
2082/32
4574/7
2073/13
Žabí
4574/8
2073/14
4581/2
2082/33


Chudčická 1057, Brno - Žebětín
Žebětín
0
100
200
300
400
500 m









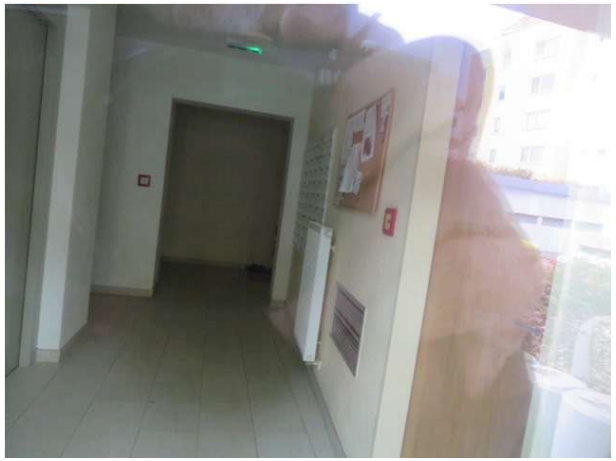



27
Chudčická
1057
Žebětín















Dušan
Popovič
Devana
Simović
rina Zhorova
Nejedlý
Veselá
Hrbáčkovi
Kubík
Ščevíková
Hana
Byt 9.7
Adamuškovi
Méráková










HÖRMANN







ZÓNA




ZÓNA

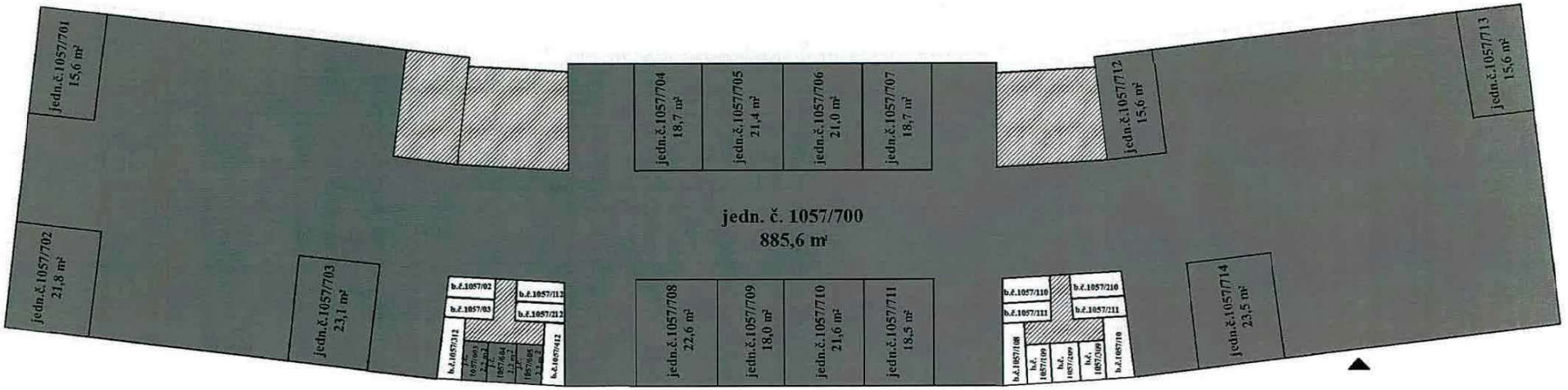
# Příloha č. 1

*bytové jednotky*

*nebytové jednotky*

*společné části nemovité věci*

## 2.PP



# Příloha č. 1

*bytové jednotky*

*nebytové jednotky*

*společné části nemovité věci*

**1.PP**

