

# A. SITUACE

Znalecký posudek je vypracován na základě osobní objednávky zástupce pana Milana Maděryče, bytem U Splavu 5606, ZLÍN, a to stanovením obvyklé (tržní) ceny pozemku parc.č. 796/51 včetně stavby rodinného domu Havláskova 247/6 a pozemku parc.č. 796/23 v k.ú. Jehnice v Brně.

## A.1. PROHLÍDKA

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena znalcem osobně dne 28.05.2024 za účasti pana Davida Kratochvíla.

## A.2. PODKLADY

a/ dodané objednatelem

- informace o stavbě

b/ zjištěné znalcem

- informace o pozemku parc.č. 796/51 pro k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město získaná dálkovým přístupem na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního dne 30.05.2024 bez čísla řízení
- informace o pozemku parc.č. 796/23 pro k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město získaná dálkovým přístupem na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního dne 30.05.2024 bez čísla řízení
- skutečný stav oceňovaných nemovitých věcí
- 12ks fotodokumentace
- kopie katastrální mapy předmětné lokality získaná dálkovým přístupem na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního dne 30.05.2024 bez čísla řízení

## B. NÁLEZ

### B.1. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Ve výše uvedené informaci o pozemku parc.č. 796/51 je mimo jiné uvedeno:

**Parcelní číslo:** 796/51  
**Katastrální území:** Jehnice  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 229  
**Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

**Budova s číslem popisným:** Jehnice; č.p. 247; rodinný dům

Ve výše uvedené informaci o pozemku parc.č. 796/23 je mimo jiné uvedeno:

**Parcelní číslo:** 796/23  
**Katastrální území:** Jehnice  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 711  
**Druh pozemku:** zahrada

### B.2. VÝČET SOUČÁSTÍ OCEŇOVANÝCH NE-MOVITÝCH VĚCÍ

- 1/ Pozemky
- 2/ Rodinný dům Havláskova 247/6
- 3/ Venkovní úpravy
- 4/ Trvalé porosty

## B.3. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ, JEJICH VÝMĚRY A VÝPOČET PRO OCENĚNÍ

Jedná se o ocenění pozemku parc.č. 796/51 včetně stavby rodinného domu Havláskova 247/6 a pozemku parc.č. 796/23 se všemi součástmi (venkovními úpravami a trvalými porosty) nacházejících se v k.ú. Jehnice v Brně.

**1/ Pozemky** - jedná se o pozemky zmíněné ve výše uvedených informacích o pozemcích, které oceňuji obvyklou cenou současně s rodinným domem jako jeden celek.

**2/ Rodinný dům Havláskova 247/6** - jedná se o cele podsklepený řadový, z pravé strany koncový třípodlažní rodinný dům. Rodinný dům je postaven pravidelného pravoúhlého půdorysu v k.ú. Jehnice a jeho jednotlivá podlaží jsou v souladu s vyhláškou o oceňování nemovitostí č. 434/2023 Sb. nazývána jako podzemní (1. podzemní podlaží – suterén) a nadzemní (1. nadzemní podlaží – přízemí a 2. nadzemní podlaží – podkroví). Číslování podlaží je uvažováno vzhledem k úrovni průměrného přilehlého terénu a jako pravá a levá strana jsou uváděny strany při pohledu z ulice Havláskovy na něj. Vstup do rodinného domu je asi uprostřed uliční fronty do zádveří, ze kterého je dále vstup do haly s kuchyňským koutem, ze které je přístupný schodištěm suterén a podkroví. V přízemí je v levé uliční části dvojgaráž a za ní zádveří a východ na zahradu. V pravé uliční části je pokoj pro hosty s vlastní koupelnou a za ním pracovna. V celé dvorní části je obytná kuchyně s jídelnou a výstupem na zahradu. V podzemním podlaží jsou v uliční části místnosti sauny se zázemím, jednotlivé sklepní prostory a technická místnost. Ve dvorní části je posilovna a místnost s bazénem. V podkroví jsou v uliční části dvě obytné místnosti, a koupelna, ve střední části galerie a schodiště a s terasou. Ve zbytku podlaží jsou další tři obytné místnosti, šatna a terasa. Stáří rodinného domu uvažuji na základě informace objednatele o roce výstavby 1997. Rodinný dům je napojen na veřejný rozvod vody, elektra, plynu a kanalizace.

**Provedení** – obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovnými podhledy, okna zdvojená dřevěná EURO a střešní a dveře s obložkovými zárubněmi. Podlahy jsou místnostech umělohmotné „plovoucí“, dřevěné vlýskové a z keramické dlažby. Vytápění je provedeno teplovodní ústřední plynovým kotlem s ocelovými radiátory. Schodiště je provedeno kovové s dřevěnými stupni a krov sedlový pokrytý skládanou krytinou a s klempířskými konstrukcemi.

### Výpočet započitatelné plochy místností:

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>suterén</b>			
WC	1,18 m <sup>2</sup>	0,50	0,59m <sup>2</sup>
sauna	3,63 m <sup>2</sup>	0,50	1,81m <sup>2</sup>
zázemí sauny	7,82 m <sup>2</sup>	0,50	3,91m <sup>2</sup>
technická místnost	7,18 m <sup>2</sup>	0,50	3,59m <sup>2</sup>
chodba	5,03 m <sup>2</sup>	0,50	2,52m <sup>2</sup>
sklep 1	4,06 m <sup>2</sup>	0,50	2,03m <sup>2</sup>
sklep 2	4,53 m <sup>2</sup>	0,50	2,26m <sup>2</sup>

sklep 3	12,89 m <sup>2</sup>	0,50	6,44m <sup>2</sup>
komora	9,32 m <sup>2</sup>	0,50	4,66m <sup>2</sup>
sklad	7,29 m <sup>2</sup>	0,50	3,64m <sup>2</sup>
chodba	8,11 m <sup>2</sup>	0,50	4,05m <sup>2</sup>
posilovna	24,88 m <sup>2</sup>	0,50	12,44m <sup>2</sup>
bazén	78,26 m <sup>2</sup>	0,50	39,13m <sup>2</sup>
<b>suterén - celkem</b>	<b>174,16 m<sup>2</sup></b>		<b>87,08 m<sup>2</sup></b>
<b>přízemí</b>			
pokoj pro hosty	11,33 m <sup>2</sup>	1,00	11,33m <sup>2</sup>
koupelna	2,72 m <sup>2</sup>	1,00	2,72m <sup>2</sup>
zádveří	17,17 m <sup>2</sup>	1,00	17,17m <sup>2</sup>
pracovna	11,22 m <sup>2</sup>	1,00	11,22m <sup>2</sup>
zádveří	3,63 m <sup>2</sup>	1,00	3,63m <sup>2</sup>
garáž	42,25 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
obývací pokoj	107,79 m <sup>2</sup>	1,00	107,79m <sup>2</sup>
terasa	26,00 m <sup>2</sup>	0,50	13,00m <sup>2</sup>
<b>přízemí - celkem</b>	<b>222,12 m<sup>2</sup></b>		<b>166,87 m<sup>2</sup></b>
<b>1. patro</b>			
koupelna - plocha nad 1,3 m výšky	19,05 m <sup>2</sup>	1,00	19,05 m <sup>2</sup>
koupelna - plocha pod 1,3 m výšky	0,92 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
pokoj 1 - plocha nad 1,3 m výšky	6,70 m <sup>2</sup>	1,00	6,70 m <sup>2</sup>
pokoj 1 - plocha pod 1,3 m výšky	0,49 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
pokoj 2 - plocha nad 1,3 m výšky	28,57 m <sup>2</sup>	1,00	28,57 m <sup>2</sup>
pokoj 2 - plocha pod 1,3 m výšky	1,32 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
terasa	9,20 m <sup>2</sup>	0,50	4,60m <sup>2</sup>
šatna - plocha nad 1,3 m výšky	5,55 m <sup>2</sup>	1,00	5,55 m <sup>2</sup>
šatna - plocha pod 1,3 m výšky	0,29 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
pokoj 3 - plocha nad 1,3 m výšky	19,98 m <sup>2</sup>	1,00	19,98 m <sup>2</sup>
pokoj 3 - plocha pod 1,3 m výšky	0,41 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
pokoj 4 - plocha nad 1,3 m výšky	17,76 m <sup>2</sup>	1,00	17,76 m <sup>2</sup>
pokoj 4 - plocha pod 1,3 m výšky	1,24 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
pokoj 5 - plocha nad 1,3 m výšky	28,07 m <sup>2</sup>	1,00	28,07 m <sup>2</sup>
pokoj 5 - plocha pod 1,3 m výšky	0,16 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
terasa	22,02 m <sup>2</sup>	0,50	11,01m <sup>2</sup>
galerie	18,87 m <sup>2</sup>	1,00	18,87m <sup>2</sup>
<b>1. patro - celkem</b>	<b>180,59 m<sup>2</sup></b>		<b>160,16 m<sup>2</sup></b>

**3/ Venkovní úpravy** - jedná se o zpevněné plochy, opěrné zdi, schody venkovní, oplocení a přípojky technických sítí vyskytující se na oceňovaných pozemcích. Tyto stavby oceňují obvyklou cenou současně s pozemky a rodinným domem jako jejich příslušenství a jejich cena je již obsažena v obvyklé (tržní) ceně celku.

**4/ Trvalé porosty** - jedná se o porosty, které jsou součástí pozemku parc.č. 796/23. Tyto oceňují obvyklou cenou současně s pozemkem jako jejich součást a jejich cena je již obsažena v obvyklé (tržní) ceně celku.

## C. POSUDEK

### C.1. ZNALECKÝ ÚKOL A METODIKA ŘEŠENÍ

Úkolem znalce je stanovit **obvyklou (tržní) cenu** pozemku parc.č. 796/51 včetně stavby rodinného domu Havláskova 247/6 a pozemku parc.č. 796/23 v k.ú. Jehnice v Brně.

Obecně řeší institut obvyklé ceny zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) platný od 1.1.1998. Definice **obvyklé (tržní) ceny** je v tomto zákoně uvedena v hlavě 1, § 2 odst. 1.

*"Majetek a služba se oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se rozumí pro účely tohoto zákona 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 i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním."*

Jiným způsobem oceňování stanovených tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob
- b) výnosový způsob
- c) porovnávací způsob

Obvyklou cenu nikdy nelze přesně spočítat ani určit. Lze ji pouze s určitou mírou subjektivních odlišností odhadnout na základě porovnání s prodeji obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Vlastní **kupní (přesná a konkrétní) cena** se zjistí až po interakci nabízejícího s poptávajícím.

Proto byl pro stanovení obvyklé ceny použit porovnávací způsob a na základě tohoto způsobu ocenění byla znalcem odhadnuta obvyklá cena.

## C.2. STANOVENÍ HODNOTY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Tato metoda je podmíněna soustavným tříděním a uchováváním vstupních údajů, tzn. skutečně realizovaných prodejních cen jednotlivých nemovitých věcí na trhu. Aby bylo možno jednotlivé nemovité věci porovnat, je nutno je statisticky vyhodnotit. Statisticky významný soubor je podle skript Oceňování nemovitostí od autora Prof. Ing. Bradáče Alberta DrSc. alespoň 15 objektů. Obdobně (dle knihy autorů Rosse, Brachmana, Holznera - Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí vydané Consul investem v roce 1993) je za srovnatelný soubor uvažováno minimálně 15 až 25 objektů. Tento postup vyžaduje mnohaleté systematické záznamy v pokud možno srovnatelných podmínkách, které dosud nebylo možno v posledních letech v ČR vysledovat. Při porovnávání s prodanými nemovitými věcmi v předchozích obdobích je nutno zohlednit i datum prodeje, protože ceny se v čase mohou lišit. Porovnávané pozemky byly výtíповány podle známých prodejních cen.

Porovnávány byly nemovité věci uvedené v informačních systémech MOISES a NEMOVITOSTI, který je zaměřen na sjednané ceny nemovitých věcí, které zasílají subjekty sdružené v těchto systémech.

**srovnávací vzorky:** (vzorky č. 1 až byly vybrány z informačního systému MOISES, vzorky č. 5 až 12 byly vybrány z informačního systému NEMOVITOSTI)

1. **Rodinný dům v ulici Bohatcova, Brno – prodej v roce 2023 za 15,400.000,- Kč, záznam č. 32090**
2. **Rodinný dům v ulici Šeránkova, Brno – prodej v roce 2023 za 11,900.000,- Kč, záznam č. 31906**
3. **Rodinný dům v ulici V Luzích, Brno – prodej v roce 2022 za 19,900.000,- Kč, záznam č. 31641**
4. **Rodinný dům v ulici Terasová, Brno – prodej v roce 2021 za 13,800.000,- Kč, záznam č. 30403**
5. **Rodinný dům v ulici Tišnovská, Brno – prodej v roce 2023 za 16,500.000,- Kč,**
6. **Rodinný dům v ulici Tvrdého – prodej v roce 2023 za 41,810.000,- Kč,**
7. **Rodinný dům v ulici Kobylnická, Brno - prodej v roce 2022 za 15,950.000,- Kč,**
8. **Rodinný dům v ulici Soběšická, Brno - prodej v roce 2022 za 21,000.000,- Kč,**
9. **Rodinný dům v ulici Rolencova - prodej v roce 2021 za 16,300.000,- Kč,**
10. **Rodinný dům v ulici Kožíkova, Brno – prodej v roce 2022 za 29,900.000,- Kč,**
11. **Rodinný dům v ulici Kociánka, Brno – nabídka v roce 2024 za 26,900.000,- Kč,**

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Brno-Řečkovice	241,06	243		15 400 000	63 885	1,11	70 912
<p>Bohatcova, Jedná se o zděný, podsklepený, řadový krajní rodinný dům, se dvěma byty o velikosti 2x 4+1 v 1. a 2. nadzemním podlaží. K domu náleží i jiná stavba bez č.p./č.e., nacházející se na pozemku parc.č. 2273/2, které má jedno podzemní podlaží se sklepy, jedno nadzemní podlaží se samotnou garáží a druhé nadzemní podlaží s jedním prostorem kolaudovaným v r.2005 při realizované nástavbě jako grafická dílna a nyní využívaného jako obytný pokoj č.4 k bytu v 1.NP v RD, přístupným z přízemí rodinného domu. Vytápění rodinného domu je ústředním topením, desk. radiátory, kotlem ÚT na ZP, umístěným v 1.PP, společným pro oba byty. Objekt je napojen na potřebné inženýrské sítě elektro 230/400 V (společný elektroměr pro oba byty umístěn v chodbě v RD v 1.NP), veřej. vodovod (společný vodoměr pro oba byty v 1.PP), veřej. kanalizace a zemní plyn (společný plynoměr pro oba byty v 1.PP).</p> <p>Příslušenství rodinného domu tvoří přípojky sítí, VS 1-dřevěný přístřešek venkovního posezení(ZP 5,30x3,00=15,9 m2), VS2 - zděný sklad náradí vedle přístřešku ve dvoře (ZP 1,2x7,93=9,52 m2, se dvěma zdvojenými okny, betonovou podlahou, typovými dřevěnými dveřmi a dřevěným stropem s rovným podhledem). VS 3-dřevěná přístavba před garáží pro parkování OA-tzv.zastřešení vjezdu do garáže (z roku 2005-viz staveb.povolení č.j.SÚ 3763B III/05/PAVu,zámková dlažba, ZP 9,15x3,05= 27,91 m2 ), jiná stavba bez č.p. na p.č.2273/2, zpevněné venkovní plochy, trvalé okrasné porosty a oplocení pozemku.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej IIIQ/2023 - koeficient 1,03; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,90; Poloha - Obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,10;</p>							
Brno-Žabovřesky	138,67	280		11 900 000	85 815	1,02	87 531
<p>Šeránkova, Jedná se o zděný, podsklepený, řadový, vnitřní rodinný dům o velikosti 4+1 v 1.NP a 1+0 v 1.PP s jedním nadzemním podlažím. Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na zemní plyn umístěný v 1.PP. RD je napojen na sítě elektro 230/400V (elektroěr v chodbě), veřej. vodovod (vodoměr v 1.PP), veřej. kanalizace, a zemní plyn (HUP na zdi RD zvenčí).</p> <p>Dispozice RD:  1.PP:Byt 1+0 (garsonka): předsíň (ker. dlažba), pokoj 1 (strop s omítkou, ker. dlažba), soc. zařízení (z roku 2013, SDK, soc.zař. (sprcha, WC kombi, žebř UT, ker. umývadlo, plast. okno, ker. dlažba), komora, chodba, kotelna (kotel UT na ZP, plyn. karma na ZP na TUV pro byt 1+0, sklep 1, sklep 2, schodištědo 1.NP(ŽB s PVC).  1.NP: Byt 4+1: chodba (ker. dlažba), pokoj 2 (parkety), pokoj 3 (parkety), pokoj 4 (parkety), kuchyň (kuch. linka, rozvod T+S vody, nerez dřez, PVC), koupelna (ker. umývadlo, koupel. nábytek, karma na ZP, ker. dlažba), veranda s vytápěním (oc.radiátor ÚT, dřevěná zdvojená okna ,PVC), WC 2 (WC s nádržkou, žebř UT, ker. dlažba), balkon, komora, dřev. schodiště na půdu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej IIQ/2023 - koeficient 1,03; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,85; Poloha - Lepší - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=chybí parkování - koeficient 1,10;</p>							



Brno-Jundrov 208,80 521 19 900 000 95 307 0,91

86 729

V Luzích, Jedná se o zděný, podsklepený, samostatně stojící rodinný dům Brno - Jundrov, ul.V Luzích 795/4, jež je součástí pozemku p.č.1692/3 v k.ú.Jundrov, okres Brno-město . Rodinný dům o velikosti 5+kk s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, s rozvody tzv.chytré domácnosti,s garáží v 1.PP pro garážování dvou vozidel vedle sebe a venkovním parkovacím stáním severně vedle RD na části p.č.1692/3 zpevněné zámk.dlažbou pro další dvě osobní vozidla. RD s dřevěným přístřeškem na pozemku parc.č. 1692/3 a části 1690/1 před garáží, s dřevěným přístřeškem



vedle RD severně u bazénu na p.č.1692/3 venkovního posezení u venkovního bazénu nacházejícího se severně u RD . RD je nadstandardně vybaven(vnitřní sauna s ochlazovacím bazénkem,sprchou a WC,vinný klenutý sklep, 4x WC,2x koupelna, zateplená fasáda, podlahové vytápění, chytrá domácnost: ovládání osvětlení, vytápění, EZS, kamerového systému, garáž.vrat, centrální vysavač, servovna -rozvody internetu a TV. Vytápění rodinného domu je tepelným čerpadlem -radiátory, podlahové teplovodní (čerpadlem vytápěn i venkovní bazén ) a elektrické odporové v soc. zařízeních. Objekt je napojen na sítě elektro 230/400 V (elektroměr na zdi RD u garáže za plotem ), veřej. vodovod (vodoměrná šachta na venkov. parkovacím stání na pozemku parc.č. 1692/3), veřej. kanalizaci a plynovodní přípojku (HUP na zdi RD, při vjezdu do garáže). na p.č.1692/3 a s dalším dřevěným přístřeškem pro uskladnění palivového dříví pro krb jižně u RD na p.č.1692/3, s přípojkami sítí, oplocením a trvalými okras.porosty a zpev.plochami a opěrnými zídkami.

Dispozice

RD:

1.PP: garáž (pro 2 osob. automobily vedle sebe, sekční vrata na DO z roku 2022, ker. dlažba, ker. umývadlo s rozvodem T+S vody, centrální vysavač, servovka pro chytrou domácnost-otevírání venkovních vrat, dálková regulace ÚT, osvětlení před RD+EZS s náhrváním kamer. systému), chodba (masiv. náplňové dveře, desk. radiátor ÚT, ker. dlažba), prostor se saunou: prostor sauna (sprchový kout, sauna, ochlazovací bazén)+WC (závěsné s ker. umývatkem, aut. pračka+sušička, ker. dlažba), samostatné WC 1 (závěsné s ker. umývatkem, ker. dlažba), žehlící místnost (plovoucí podlaha, vestavěná skříň, plast. okno, desk. radiátor ÚT), komora 1 (ker. dlažba), technická místnost (el. bojler 160 l, tepelné čerpadlo, ker. umývadlo, ker. dlažba), komora 2 pod schodištěm, sklep (cihelná klenba, ker. dlažba, radiátor ÚT, el. odvětrávání), schodiště (ker. obklad a hlavní vstup do domu z mezipodlaží).

1.NP: hlavní vstup z mezipodlaží+schodiště do 1.NP-jednoramenné (ker. dlažba, rozdělovač ÚT), chodba+kuch. kout a pokoj 1-hlavní obytný prostor (krb na TP, kuch. linka, indukční varná deska, digestoř, myčka, americká lednice, el. trouba, mikrovlnka, granit dřez s rozvodem T+S vody, plast. okno s izol. dvojskly a trojskly), přední spíž 1, zadní spíž 2, zimní zahrada, samostatné WC 2 (závěsné, ker. umývadlo+koupelel. nábytek, ker. dlažba, WC el. odvětrávání), pokoj 2 (plovoucí podlaha, podlahové vytápění, plast. okno+plast. balkon. dveře s izol. trojsklem, desk. radiátor ÚT), šatna 1.(plovoucí podlaha, dřevěné dveře+obložkové zárubně), střešní balkon z pokoj 2 (ker. dlažba), koupelna 1 s WC 3 u pokoj 2 (sprchový kout, WC el. odvětrávání, ker. umývadlo+koupelel. nábytek, ker. dlažba, el. podlahové odporové vytápění), z pokoje 1 s kuch. koutem schodiště do 2.NP-obytného podkroví (ŽB+s dřevěnými deskami).

2.NP-obytné podkroví: chodba (plovoucí podlaha, desk. radiátor), koupelna 2 s WC 4 (sprchový kout, ker. umývadlo+koupelel. nábytek, závěsné WC, ker. dlažba, žebřík ÚT, rozdělovač ÚT, podlahové vytápění), pokoj 3 (plast. okno-vikýř), pokoj 4 (plast. okno), šatna 2, koupelna 2 s WC 5 (plast. vana, ker. umývadlo+koupelel. nábytek, závěsné WC, sprchový kout, žebřík ÚT, ker. dlažba, plast. okno s izol. dvojsklem, el. odporové vytápění),pokoj 5-ložnice (koberec, radiátor ÚT, plast. okno). Technický stav domu velmi dobrý, údržba rovněž.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej ve IVQ/2022 - koeficient 1,02; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,88; Poloha - Horší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobné - koeficient 1,00;



Brno-Žabovřesky	172,85	179	13 800 000	79 838	1,19	95 007
<p>Terasová, 1.PP : zádveří, vstupní hala, garáž, sklep, kotelna, sprcha, WC, schodiště.  1.NP : chodba, schodiště, spíž, pokoj, kuchyně s jídelním koutem, koupelna s WC, lodžie.  2.NP : chodba, schodiště, 3x pokoj, koupelna, WC, lodžie.  Budova RD je zděná s plochou střechou. Za objektem je malá zahrada. Základy jsou betonové izolované. Stěny jsou zděné tl. 40 cm s částečným zateplením. Stropy jsou rovné omítnuté, střecha je plochá, krytina zasf. modifikovaných pásů. Klempířské konstrukce jsou měděné, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda vápenná hladká a břizolitová. Vnitřní obklady jsou keramické. Dveře jsou dřevěné hladké, okna dřevěná zdvojená. Podlahy jsou z PVC, částečně plovoucí a keramická dlažba. Topení je ÚT - plynový kotel s radiátory, v obývacím pokoji je navíc krb. Příprava TUV přes kotel ÚT. Elektro 230/400V. Rozvod vody studené a teplé v plastovém potrubí. Plyn je zaveden zemní, kanalizace je provedena v plastovém potrubí. Vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, 2x sprcha, umývadla, bidet a 3x splachovací WC. V kuchyni 1.NP je linka s plynovým sporákem. Do objektu je zaveden sdělovací kabel.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej IIQ/2021 - koeficient 1,43; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,83; Poloha - Lepší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,18; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,05;</p>						
Brno-Černá Pole	198,82	302	16 500 000	82 990	1,14	94 609
<p>Tišnovská 58, Původní rodinný dům je z roku 1932, podsklepený, dvoupodlažní s vestavěným podkrovím, zastřešený členitou sedlovou střechou. V půdoryse je obdélníkového tvaru. Z pravé strany domu je průchod do dvora, v průchodu je vzrostlý smrk. Na dům navazuje svažité pozemek zahrady. V roce 2011 byla provedena rozsáhlejší rekonstrukce – vestavba podkroví, výměna krytiny střechy, plastová okna, nové vnitřní rozvody, ústřední vytápění s plynovým kotlem, nová koupelna, podlahy ve druhém NP, kuchyňská linka v podkroví. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, fasáda nezateplená. Vnitřní vybavení je na úrovni běžného standardu. Technický stav domu je průměrný.  V podzemním podlaží jsou původní sklepní prostory, kotelna a technická místnost. První NP je dispozičně členěno na chodbu se schodištěm, WC, kuchyň, koupelnu, pokoj a chodbu se schodištěm na dvůr. Druhé NP je členěno na chodbu se schodištěm, pracovnu s prosklenou stěnou, pokoj s lodží, koupelnu a dětský pokoj. Podlaží je propojeno vnitřním schodištěm s podkrovím, které je tvořeno obytným prostorem s kuchyňským koutem. Dům je připojen na inženýrské sítě – rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej ve IIIQ/2023 - koeficient 1,03; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,88; Poloha - Lepší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,10;</p>						
Brno-Stránice	431,30	1 138	41 810 000	96 939	0,85	82 398
<p>Tvrdeho 24, Dům je z roku 1923, je po kompletní rekonstrukci 2019 ve velmi dobrém stavu. Základy jsou betonové, veškeré zdivo včetně příček je zděné. Stropy jsou dřevěné trámové se záklopem. Střecha je dřevěný krov, tvar sedlový, krytina je pálená, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky interiérové i fasádní jsou hladké. Vnitřní schodiště je dřevěné. Dveře jsou lakované do dřevěných zárubní. Okna jsou částečně původní dřevěná špaletová a částečně plastová. Podlahy jsou převážně parkety a dále keramická dlažba. Topení je ústřední s plynovým kotlem. Zdrojem teplé vody je kotel ÚT a zásobník. Na oknech v nadzemních podlažích jsou předokenní žaluzie. V domě je celkem 6 x koupelna s WC a 2 x samostatné WC a 2 x kuchyně. Byt 2+1 je v suterénu a byt 7+1 je v 1.NP a 2.NP. garáž je v suterénu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej IIQ/2023 - koeficient 1,03; Velikosti objektu - Obdobná - koeficient 1,00; Poloha - Lepší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Větší - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobná - koeficient 1,00;</p>						
Brno-Slatina	144,30	508	15 950 000	110 534	0,83	91 743
<p>Kobylnická 6, Rodinný dům je užíván od roku 2008. V roce 2011 byly provedeny některé menší úpravy v interiéru 1.NP rodinného domu a zasklení terasy umístěné v jihozápadním rohu rodinného domu. Stav rodinného domu byl velmi dobrý. Standardní: zdivo v floušce zřejmě do 25 cm, kontaktní zateplovací systém obvodových stěn, ústřední vytápění s tepelným čerpadlem (systém země-vzduch), v celém RD provedeno podlahové vytápění, v koupelně s WC navíc osazen nástěnný otopný „žebřík“; ohřev TUV: tepelné čerpadlo, okna dřevěná EURO s dvojskly, vnitřní dveře dýhované do obložkových zárubní, venkovní dveře</p>						

dřevěné EURO, vstupní dveře bezpečnostní; povrchy podlah: vinyl a keramická dlažba; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo, sprchový kout, akrylátová vana, závěsné WC, bidet (koupelna s WC), závěsné WC a malé umyvadlo (WC); vybavení kuchyňského koutu: sklokeramická varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř; další vybavení: elektronické zabezpečení, protipožární čidla, odsávání koupelny s WC a samostatného WC, satelit, datové rozvody.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej ve IVQ/2022 - koeficient 1,02; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,85; Poloha - Horší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,75; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,10;

Brno-Husovice 298,26 1 029 21 000 000 70 408 1,31

92 234

Soběšická 114, Jedná se o podsklepený, samostatně stojící bytový dům, který svým uspořádáním, dispozicí a vybavením odpovídá rodinnému domu a je na něj z hlediska ocenění pohlíženo jako na rodinný dům s jedním podzemní podlažím, dvěma nadzemními podlažními, pod střechou s mírným spádem umístěným ve svažitém terénu. Za domem a kolem domu se nachází okrasná zahrada. Stavba zděné konstrukce, střecha je s mírným spádem, krytina je plechová. Schodiště je betonové s dlažbou. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu, stropy jsou s rovným podhledem, fasáda je z e severní strany zateplená se strukturovanou omítkou, soklová omítka. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, obklady jsou keramické. Podlahy obytných místností jsou parkety, koberce, v ostatních místnostech je položena keramická dlažba. Okna jsou EURO, dveře jsou dřevěné. Vnitřní hygienické zařízení tvoří: vana, umyvadla, sprchy a WC, kuchyně: plynové sporáky. Vytápění je ústřední plynové (každé podlaží samostatně), ohřev TUV je zajištěn zásobníky kotlech. Dům je napojen na elektroinstalaci 220/380 V, plyn, vodovod a kanalizaci. Ostatní vybavení: počítačová síť, nerozbitná okna, mříže na oknech.



Dispozice:

1.PP – garáž, dílna (přístupno jen ze dvorní části přes garáž),  
1.NP – sklep, sklad, koupelna, WC, chodby, pracovna, fitness, pokoj, kuchyně, terasa,  
2.NP – zádveří, hala, 3x pokoj, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, koupelna, WC, schodiště, terasa.

Stáří a opotřebení:

Dle sdělení vlastníka nemovitosti byl bytový dům postaven v roce 1986, v roce 1998 byl kompletně zrekonstruován. Stavebně technický stav domu je dobrý odpovídající stáří a provedené rekonstrukci, údržba je běžná.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej v IQ/2022 - koeficient 1,21; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,91; Poloha - Horší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Větší - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,05;



Brno-Brněnské 199,31 803 16 300 000 81 782 1,17

95 685

Rolencova 536, Rodinný dům byl dokončen jako novostavba v roce 2006. V roce 2016 provedena částečná rekonstrukce a modernizace RD (kompletně nové vybavení kuchyňského koutu včetně PVC a sádkartonového stropního podhledu se svítidly, v kuchyňském koutu nové plastové okno; v obývacím pokoji nové PVC, na části stěny v obývacím pokoji obklad z imitace kamene a částečně sádkartonový stropní podhled s bodovými svítidly). Stav RD byl velmi dobrý. Standardní: zdivo v tloušťce do 40 cm, ústřední vytápění s plynovým kotlem a otopnými tělesy, v 1.NP (mimo garáže, pracovny a posilovny) podlahové vytápění; ohřev TUV: plynový kotel ÚT, okna převážně dřevěná EURO s dvojskly, 1 okno plastová s dvojsklem, v podkroví 8 střešních dřevěných oken; vnitřní dveře dýhované do obložkových zárubní, venkovní dveře dřevěné typ EURO (vstupní dveře z ulice bezpečnostní), u garáže garážová vrata na dálkové ovládání; povrchy podlah: PVC (obývací pokoj a kuchyňský kout v 1.NP), laminátové plovoucí podlahy (pokoje a chodba v podkroví), keramická dlažba; vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo se skříňkou, sprchový kout, závěsné WC (koupelna s WC v 1.NP), 2\* umyvadlo se skříňkou, masážní sprchový kout, akrylátová vana, závěsné WC, bidet (koupelna s WC v podkroví), závěsné WC, malé umyvadlo (WC v podkroví); vybavení kuchyňského koutu: plynová varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř; další vybavení: elektronické zabezpečení, protipožární čidlo, satelit, internet.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej ve IVQ/2021 - koeficient 1,29; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,88; Poloha - Horší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - Obdobné -

koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - Menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,05;						
Brno-Sadová Kožíkova,	332,85 937		29 900 000	89 830	0,89	79 949
Novostavba 2021						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej v IQ/2022 - koeficient 1,21; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,95; Poloha - Lepší - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - Obdobné - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Obdobný - koeficient 1,00;						
						
Brno-Sadová	227,00	1 502	26 900 000	118 502	0,66	78 211
Kociánka, Představujeme nabídku prodej rodinného domu 4+kk, který se pyšní nejen nadstandardní kvalitou stavby, ale i strategickým umístěním v klidné části Brna-Králova Pole na ulici Kociánka. S pozemkem o rozloze 1.502 m2, zahrnujícím rozlehlou a pečlivě udržovanou zahradu 1.359 m2, se tento domov stává pravou oázou klidu pro vaši rodinu, to vše je doplněné možností parkování v prostorné garáži a na přilehlém pozemku.						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka 2024 - koeficient 0,95; Velikosti objektu - Menší - koeficient 0,90; Poloha - Lepší - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - Obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - Větší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - Horší=parkování - koeficient 1,05;						
						
Variační koeficient před úpravami:		17,32 %		Variační koeficient po úpravách:		8,88 %
Užitná plocha		414,10 m <sup>2</sup>				
Minimální jednotková cena:		70 912 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena:		29 364 659 Kč
Průměrná jednotková cena:		86 819 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena:		35 951 748 Kč
Maximální jednotková cena:		95 685 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena:		39 623 159 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>		<b>86 800 Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>35 943 880 Kč</b>

### C.3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Stanovení této ceny je vždy vysoce odborným odhadem, který vychází jak ze zjištěných pomocných hodnot, tak z dokonalé znalosti regionálního trhu s daným typem nemovitých věcí, přičemž se přihlíží ke všem skutečnostem, jež mohou mít na cenu obvyklou vliv. Jedním z takových vlivů je i stav hospodářství, které má své cykly s obdobími recese a konjunktury, a proto mohou být ceny nemovitých věcí v jistých časových obdobích i velmi odlišné. Vlastní kupní cena se zjistí až při dohodě prodávajícího s kupujícím.

**pozitiva** - poloha, velikost pozemků, parkování  
**negativa** - RD v původním stavu z roku 1997

Při odhadu obvyklé (tržní) ceny vycházel znalec z celkové ekonomické situace v ČR, poptávky po těchto druzích nemovitých věcí a výše provedeného způsobu ocenění. Nejprůkaznější pro stanovení obvyklé ceny je porovnávací způsob, proto znalec při odhadu obvyklé ceny vycházel zejména z tohoto způsobu ocenění. Na základě porovnávacího způsobu ocenění by se průměrná obvyklá cena pohybovala v okolí cca 35,944.000,- Kč. Dalším důležitým kritériem je skutečnost, že přepočtená jednotková cena nemovité věci

nestoupá lineárně s její velikostí. Tzn., že větší stavby mají nižší cenu při přepočtu jednotkové porovnávací hodnoty na započitatelnou plochu. Tato zákonitost již byla zohledněna v porovnání. Vzhledem k tomu, že některé porovnávané nemovité věci byly prodány v letech 2021 až 2023 a ceny nemovitých věcí v čase kolísají, proto byla výsledná obvyklá cena upravena na základě informací České spořitelny, a.s. o vývoji indexu cen rodinných domů v ČR. Tento index vývoje cen u rodinných domů byl již také zahrnut do porovnávacího způsobu ocenění.

Vzhledem k předpokládaným ekonomickým očekáváním, proto hodnotu stanovenou na základě porovnávací metody akceptuji. Proto na základě výše uvedeného a po zhodnocení konkrétních pozitiv a negativ odhaduje znalec obvyklou cenu pozemků (včetně stavby rodinného domu) ke dni 28.05.2024 na:

**Pozemek parc.č. 796/51 včetně stavby  
rodinného domu Havláskova 247/6  
a pozemek parc.č. 796/23 včetně všech  
součástí a příslušenství**

**35,900.000,- Kč**

## C.4. REKAPITULACE – ANALÝZA DAT

**1/ - 4/ Obvyklá cena pozemku parc.č.  
796/51 včetně stavby rodinného  
domu Havláskova 247/6  
a pozemku parc.č. 796/23 včetně  
všech součástí a příslušenství **35,900.000,- Kč****

slovy: **Třicetpětmilionůdevětsettisíkorunčeských**

Zpracováno dne: 06.06.2024

Vypracoval: ing. Jiří Ošlejšek, Roubalova 458/5b, BRNO

### *Znalecká doložka*

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 26.6.1992 č.j. spr. 78/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stav. odv. různá se spec. zdravotní inženýrství*

*Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem ..... znaleckého deníku.*

*Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo .....*

*Otisk kulaté pečeti*

*Podpis znalce*





foto č. 1 - pohled levý přední na rodinný dům z ulice Havláškovy



foto č. 2 - pohled zadní na rodinný dům ze zahrady



foto č. 3 - pohled do koupelny v podkroví



foto č. 4 - pohled do schodiště v podkroví





foto č. 5 - pohled do chodby v podkroví



foto č. 6 - pohled do kuchyňského koutu v přízemí





foto č. 7 - pohled do obývacího pokoje směrem na terasu v přízemí



foto č. 8 - pohled do obývacího pokoje s krbem v přízemí



foto č. 9 - pohled do místnosti s bazénem v podzemním podlaží



foto č. 10 - pohled do posilovny v podzemním podlaží



foto č. 11 - pohled do levé části dvojgaráže v přízemí



foto č. 12 - pohled do pravé části dvojgaráže v přízemí



