

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

## **č. 017843/2025**

o ceně pozemku parc. č. 417/1, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 52**, na ulici Blanenská č. or. 9, pozemku parc. č. 416/1, pozemku parc. č. 416/3 a pozemku parc. č. 417/4, zapsaných na LV č. 444 v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.



**Objednatel posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš  
IČO: 73733628

**Účel posudku:**

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinné v rámci exekuce č. j. 179 EX 612/24.

**Ocenění provedeno k datu:**

14. března 2025, k datu místního šetření

**Posudek vypracoval:**

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář  
provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno  
IČO: 255 23 155

**Obor/odvětví:**

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

**Datum vyhotovení:**

8. dubna 2025

Počet stran: 34 (z toho 17 stran příloh)

Vyhotovení č.      z celkových 1

## Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ .....	3
2.4 OSTATNÍ .....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ .....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY .....	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ .....	4
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	4
3.2 MÍSTOPIS .....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI .....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA .....	5
3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – RODINNÝ DŮM .....	5
3.6 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ .....	6
3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor .....	6
3.6.2 Stanovení započitatelné plochy .....	6
3.7 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – POZEMKY MIMO FUNKČNÍ CELEK .....	7
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>8</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU .....	9
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění .....	9
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem .....	9
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství .....	10
4.2.4 Stanovení ceny pozemku .....	11
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou .....	11
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	12
4.3.1 Porovnávací databáze .....	12
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu .....	13
4.3.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku .....	14
4.4 PRÁVA A ZÁVADY .....	15
<b>5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>16</b>
5.1 KONTROLA POSTUPU .....	16
<b>6. ZÁVĚR .....</b>	<b>17</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (STR. 1) .....</b>	<b>18</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....</b>	<b>19</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI .....</b>	<b>20</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA .....</b>	<b>21</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE .....</b>	<b>22</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ .....</b>	<b>24</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ .....</b>	<b>29</b>

## 1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 612/24-103. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 444 v k. ú. Jehnice ve vlastnictví povinné Ing. Jany Kotkové.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 14. března 2025.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 417/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 52, pozemek parc. č. 416/1, pozemek parc. č. 416/3 a pozemek parc. č. 417/4, všechny zapsané na LV č. 444 v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

**Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.**

## 2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 444 vyhotovený dne 20. února 2025 pro k. ú. Jehnice.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Jehnice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14. března 2025. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinné, která neposkytla součinnost při místním šetření, a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

### 2.4 Ostatní

- Odhad ceny nemovitých věcí ze dne 26. července 2019, zpracovaný Ing. Hladíkem (z odhadu byly převzaty informace o RD a výměry)
- Povodňový plán ČR dostupný na <https://dppcr.cz/>
- Územní plán statutárního města Brna dostupný k datu 8. dubna 2025 na: <https://gis.brno.cz>
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

### 2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

## 2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

## 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 444 pro k. ú. Jehnice:

- Rodinný dům č. p. 52 – je součástí pozemku parc. č. 417/1
- Pozemek parc. č. 417/1 – zastavěná plocha a nádvoří, 494 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 417/4 – ostatní plocha, 26 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 416/1 – ostatní plocha, 290 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 416/3 – ostatní plocha, 24 m<sup>2</sup>

Vlastník:

Kotková Jana Ing., Blanenská 52/9, Jehnice, 62100 Brno

Omezení vlastnického práva: Věcná břemena (podle listiny), zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

### 3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	400 566 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Všechny stupně
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra města v části Jehnice, v ulici Blanenská
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví statutárního města Brna a ČR
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku pod terasou
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektrina, voda, kanalizace, zemní plyn

### 3.4 Územní plán statutárního města Brna

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem statutárního města Brna definovány jako stabilizované plochy individuálního bydlení, rezidenční nízkopodlažní. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

### 3.5 Popis nemovité věci – rodinný dům

Dům je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a valbovou a sedlovou střechou s obytným podkrovím, půdorys je nepravidelného tvaru ve tvaru písmene L. Dům je dle obhlídky zvenčí v dobrém stavebně technickém stavu. Dle povodňového plánu České republiky se nemovité věci nenachází v záplavovém území. Popis je převzatý z poskytnutého odhadu:

Dům disponuje dvěma bytovými jednotkami. V přízemí se nachází jednotka o dispozici 4+1. V podkroví se nachází jednotka o dispozici 3+1. Tato jednotka navíc disponuje terasou. Pod terasou se nachází parkovací stání. Dům je nepodsklepený.

Stavba	Rodinný dům č. p. 52
Základy	Pravděpodobně betonové s novou izolací
Zdivo	Cihelné
Stropy	S SDK podhledy, v 1 pokoji klenbové
Střecha	Valbová, sedlová, bleskosvod
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Nezateplené, vápenné hladké
Vnější obklady	Kamenný obklad soklu
Vnitřní omítky	Vápenné, částečně dekorační
Vnitřní obklady	V koupelně a na WC keramické obklady
Schodiště	Ocelové s dřevěnými stupni
Dveře	Dřevěné hladké v dřevěných zárubních
Okna	Plastová s dvojskly
Podlahy	Laminátové, kryté koberci či ker. dlažbou, v podkroví palubkové
Vytápění	Ústřední, plynovým kotlem
Zdroj teplé vody	Kombinovaný s vytápěním, případně el. výměník
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a barovým pultem
Vnitřní vybavení	Vana, sprchový kout, umyvadlo
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina, vodovod, kanalizace, zemní plyn
Ostatní	EZS

Rok výstavby a modernizace	Stáří 114 let, cca před deseti lety kompletní rekonstrukce s vestavbou podkroví.
Celkový technický stav	Dům je v dobrém stavebně technickém stavu po rekonstrukci.

Príslušenství	Dřevěné zahradní posezení, terasa se schodištěm, venkovní úpravy
---------------	--

### 3.6 Výpočet výměr pro ocenění

Výmery byly vypočteny na základě odvození z katastrální mapy a odborným odhadem. Podlahová plocha pro cenové porovnání byla převzata z údajů v odhadu, který měl znalec k dispozici.

#### 3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	14,10	10,00	3,50	141,00	493,50
Dvorní přístavba	15,70	6,00	3,50	94,20	329,70
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>235,20</b>	<b>823,20</b>

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	14,10	10,00		141,00	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		110,59
2. část – zastavěná plocha (obdélník)	15,70	6,00		94,20	
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		117,75
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>228,34</b>

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	235,20	823,20
zastřešení		228,34
<b>Celkem</b>	<b>235,20</b>	<b>1 051,54</b>

#### 3.6.2 Stanovení započitatelné plochy

Celková podlahová plocha objektu domu je 334,34 m<sup>2</sup>. Započitatelná plocha domu pro ocenění, ve které je příslušenství zhodnoceno s váhou 0,5 a místnosti se zkosenými stropy jsou započítány od světlé výšky 1,3 m, je 291,20 m<sup>2</sup>.

	Prostor	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1.NP	Zádveří	6,60
	Chodba	23,40
	Pracovna	23,80
	Ložnice	20,50
	Pokoj	22,10
	Kuchyně	35,00
	Kotelna	2,40
	Koupelna	7,10
	WC	2,20
	Chodba	3,60
	WC	3,70
	Pokoj	22,80
	Schodiště	6,34
2.NP	Chodba	6,80
	Koupelna	6,36
	Ložnice	17,29
	Kuchyně	21,40
	Obývací pokoj	42,11
	Pokoj	17,71
<b>Celková započitatelná plocha [m<sup>2</sup>]</b>		<b>291,20</b>

### **3.7 Popis nemovité věci – pozemky mimo funkční celek**

Pozemky parc. č. 416/1 a 416/3 se nachází severně od popsaného rodinného domu č. p. 52 mimo jeho funkční celek. Jedná se o pozemky, vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jejich skutečné využití, zjištěné při místním šetření, je odstavná plocha parkoviště v proluce mezi rodinnými domy. Pozemek parc. č. 416/1 je oplocený ocelovými rámy s dřevěnou výplní, má štěrkový povrch a nachází se na něm mobilní plechové garáže. Pozemek parc. č. 416/3 tvoří plochu vně oplocení, jedná se o pás chodníku z betonové zámkové dlažby.

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

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.

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

#### **Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

## 4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

### 4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

### 4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům dřevěný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena			ZC	Kč/m <sup>3</sup>			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny			K <sub>r</sub>	10 %			
Koeficient využití podkroví							
Koeficient změny cen staveb			K <sub>i</sub>				
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m <sup>3</sup>			
Obestavěný prostor stavby			OP	m <sup>3</sup>			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	0,46	0,01288	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	0,00	0,00000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	S	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	S	0,03400	0,00	0,00000	100	0,03400

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K <sub>4</sub>	1,00000		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena)				Kč	9 431 262,26		
DPH v zákonné výši				12 %	1 131 751,47		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	10 563 013,73		
Opotřebení (analyticky)				O	35,23 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	6 108 628,57		
<b>Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)</b>				<b>Kč</b>	<b>6 110 000,00</b>		

Konstrukce	Přepočtený podíl	Stáří prvku	Životnost prvku	Opotřebení prvku	Výsledné opotřebení
Základy	0,08200	114	175	0,65143	0,05342
Zdivo	0,21200	114	140	0,81429	0,17263
Stropy	0,07900	10	140	0,07143	0,00564
Střecha	0,07300	10	110	0,09091	0,00664
Krytina	0,03400	10	60	0,16667	0,00567
Klempířské konstrukce	0,00900	10	60	0,16667	0,00150
Vnitřní omítky	0,05800	10	65	0,15385	0,00892
Fasádní omítky	0,02800	10	45	0,22222	0,00622
Vnější obklady	0,00500	10	45	0,22222	0,00111
Vnitřní obklady	0,02300	10	40	0,25000	0,00575
Schody	0,01000	10	140	0,07143	0,00071
Dveře	0,03200	10	65	0,15385	0,00492
Okna	0,05200	10	65	0,15385	0,00800
Podlahy obytných místností	0,02200	10	50	0,20000	0,00440
Podlahy ostatních místností	0,01000	10	50	0,20000	0,00200
Vytápění	0,05200	10	40	0,25000	0,01300
Elektroinstalace	0,04300	10	40	0,25000	0,01075
Bleskosvod	0,00600	10	40	0,25000	0,00150
Rozvod vody	0,03200	10	40	0,25000	0,00800
Zdroj teplé vody	0,01900	10	40	0,25000	0,00475
Instalace plynu	0,00500	10	40	0,25000	0,00125
Kanalizace	0,03100	10	45	0,22222	0,00689
Vybavení kuchyní	0,00500	10	40	0,25000	0,00125
Vnitřní vybavení	0,04100	10	45	0,22222	0,00911
Záchod	0,00300	10	45	0,22222	0,00067
Ostatní	0,03400	10	45	0,22222	0,00756
Konstrukce neuvedené	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>35,23 %</b>

#### 4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejší stavby) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 5,00 %.

Stavba RD	Kč	6 110 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5 %
<b>Cena příslušenství zjednodušeným způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>305 500</b>

#### 4.2.4 Stanovení ceny pozemku

Pozemek je oceněn porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze realitní inzerce na stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorke použité pro stanovení ceny stavebního pozemku jsou dostupné v příloze č. 6a.

Pro oceňovaný pozemek vzhledem k jeho využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **13 379 Kč/m<sup>2</sup>**, která vychází z ceny samostatně oceňovaných pozemků parc. č. 416/1 a 416/3, oceněných dále v kapitole 4.3.3.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m <sup>2</sup> ]	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
417/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod RD a zahrada	494	13 379	6 609 226
417/4	Ostatní plocha	Komunikace ve funkčním celku	26	13 379	347 854
<b>Celkem</b>					<b>6 957 080</b>

Cena pozemků stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění po zaokrouhlení činí **6 960 000 Kč**.

#### 4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 52	6 110 000
Příslušenství	305 500
Pozemky	6 957 080
<b>Celkem</b>	<b>13 372 580</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **13 370 000 Kč**.

### 4.3 Ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

#### 4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorky použité pro porovnání rodinných domů jsou k dispozici v příloze č. 6b, vzorky pro porovnání pozemků jsou k dispozici v příloze 6c.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Vývoj cen rodinných domů			
čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-0,1	207,6	+1,1 %
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	
Q1/2024	+1,1	209,9	

### 4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům			Jehnice, centrum	Samostatně stojící, přízemní s obytným podkrovím	Stáří 114 let, po kompletní rekonstrukci	Stáří cca 10 let, plynový kotel, okna s dvojskly, EVS	Nepodsklepený (-10 %). Venkovní terasa, posezení, zpevněná plocha pro parkování	291,21	520	53 382
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Podlahová plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	88 307	Realizace 8/2024	Ivanovice, slepá ulice	Řadový krajní, přízemní s obytným podkrovím	Stáří cca 25 let, původní stav	Původní vybavení, FVE	Nepodsklepený, garáž, vnitřní bazén	262,50	564	57 822
		1,02	0,95	1,03	0,85	0,90	0,90	0,98	0,97	<b>0,65</b>
2	61 873	Inzerce 4/2025	Jehnice, stejná ulice	Řadový krajní, dvoupodlažní, mírně horší dispozice	RD po kompletní rekonstrukci v r. 2002	Obdobný standard vybavení, běžná údržba	Částečně podsklepený do ulice, vnitřní bazén, garáž	299,00	1 180	49 229
		0,90	1,00	1,08	1,03	1,00	0,93	1,01	0,85	<b>0,80</b>
3	64 309	Inzerce 4/2025	Kuřim, frekventovaná ulice	Řadový krajní, přízemní s částečně obytným podkrovím	Starší RD po kompletní rekonstrukci a vestavbě	Obdobný standard vybavení, běžná údržba	Částečně podsklepený, garáž	311,00	589	57 656
		0,90	1,05	1,05	1,00	1,00	0,90	1,01	0,99	<b>0,90</b>
4	59 810	Realizace 3/2025	Řečkovice, frekventovaná ulice	Řadový krajní, přízemní s obytným podkrovím	Stáří cca 25 let, původní stav	Obdobný standard vybavení, běžná údržba	V malé části podsklepený, kryté stání	262,50	558	48 820
		1,00	0,97	1,03	0,90	1,00	0,95	0,98	0,97	<b>0,82</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 48 820 do 57 822 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 53 382 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na **15 545 372 Kč**.

Jednotková cena	Podlahová plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
53 382	291,21	15 545 372

### 4.3.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemku

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Jehnice	Pravidelný, mírně svažitý, proluka	Parkování, vjezd z komunikace	Stabilizovaná plocha individuálního bydlení	314	13 379
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Celkem [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	10 345	Realizace 11/2024	Lelekovice	Pravidelný, svažitý, samostatný	Zahrada, stavebně nepřipravená	Stabilizované plochy venkovského bydlení	493	11 989
		1,00	1,03	1,00	1,01	1,00	1,11	<b>1,16</b>
2	19 155	Realizace 12/2024	Lelekovice	Pravidelný, mírně svažitý, proluka	Proluka po demolici RD, přípojky, vydané povolení	Stabilizované plochy venkovského bydlení	213	15 691
		1,00	1,03	1,00	0,85	1,00	0,94	<b>0,82</b>
3	13 896	Realizace 12/2024	Jinačovice	Pravidelný, mírně svažitý, samostatný	Zahrada, stavebně nepřipravená, vydané povolení	Návrhové plochy pro individuální bydlení v etapě č. 23	367	13 635
		1,00	1,03	0,97	0,95	1,00	1,03	<b>0,98</b>
4	11 548	Inzerce 10/2024	Svinošice	Nepravidelný, mírně svažitý, samostatný	Zahrada, stavebně nepřipravená, vydané povolení	Stávající plochy smíšené obytné	310	11 789
		0,95	1,08	1,05	0,95	1,00	1,00	<b>1,02</b>
5	13 500	Inzerce 4/2025	Lelekovice	Pravidelný, mírně svažitý, samostatný	Zahrada, stavebně nepřipravená, vjezd	Stabilizované plochy smíšené obytné	434	13 793
		0,95	1,03	0,97	1,00	1,00	1,08	<b>1,02</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 11 789 do 15 691 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 13 379 Kč/m<sup>2</sup>. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **4 201 006 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč]
13 379	314	4 201 006

#### **4.4 Práva a závady**

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 444, k. ú. Jehnice v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C jsou uvedena následující omezení: věcné břemeno (podle listiny) k pozemkům ostatní komunikace parc. č. 416/3 a 417/4, ve prospěch statutárního města Brna, věcné břemeno (podle listiny) umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, vstupu a vjezdu, zástavní právo smluvní a s ním související zákaz zcizení a zatížení. Popsaná práva nemají vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí a nejsou ve stanovené ceně zohledněna.

Znalec nemá k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci jsou pronajímány. Povinná neposkytla součinnost při místním šetření ani nereagovala na výzvu o poskytnutí informací. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

## 5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách není v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen rodinných domů, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnotou.

Pozemky byly z hlediska ocenění rozděleny do dvou funkčních celků, které jsou oceněny následovně:

### Pozemky parc. č. 417/1 a 417/4

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	13 370 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	15 545 372 Kč
<b>Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>15 550 000 Kč</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **15 550 000 Kč**.

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen pozemků, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

### Pozemky parc. č. 416/1 a 416/3

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m <sup>2</sup> ]	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
416/1	Ostatní plocha	Parkovací plocha oplocená	290	13 379	3 879 910
416/3	Ostatní plocha	Komunikace ve funkčním celku	24	13 379	321 096
<b>Celkem</b>					<b>4 201 006</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 200 000 Kč**.

### 5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu. Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

## 6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 444 v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město, a to pozemku parc. č. 417/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 52, pozemku parc. č. 416/1, pozemku parc. č. 416/3 a pozemku parc. č. 417/4, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění celkem činí:

**19 750 000 Kč.**

Slovy: devatenáct milionů sedm set padesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Kateřina Bártová (je oprávněna posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (vzal na vědomí a podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku, včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

### Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 017843/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 8. dubna 2025

.....  
Ing. Pavel Hladík, jednatel

.....  
Ing. Kateřina Bártová, znalec

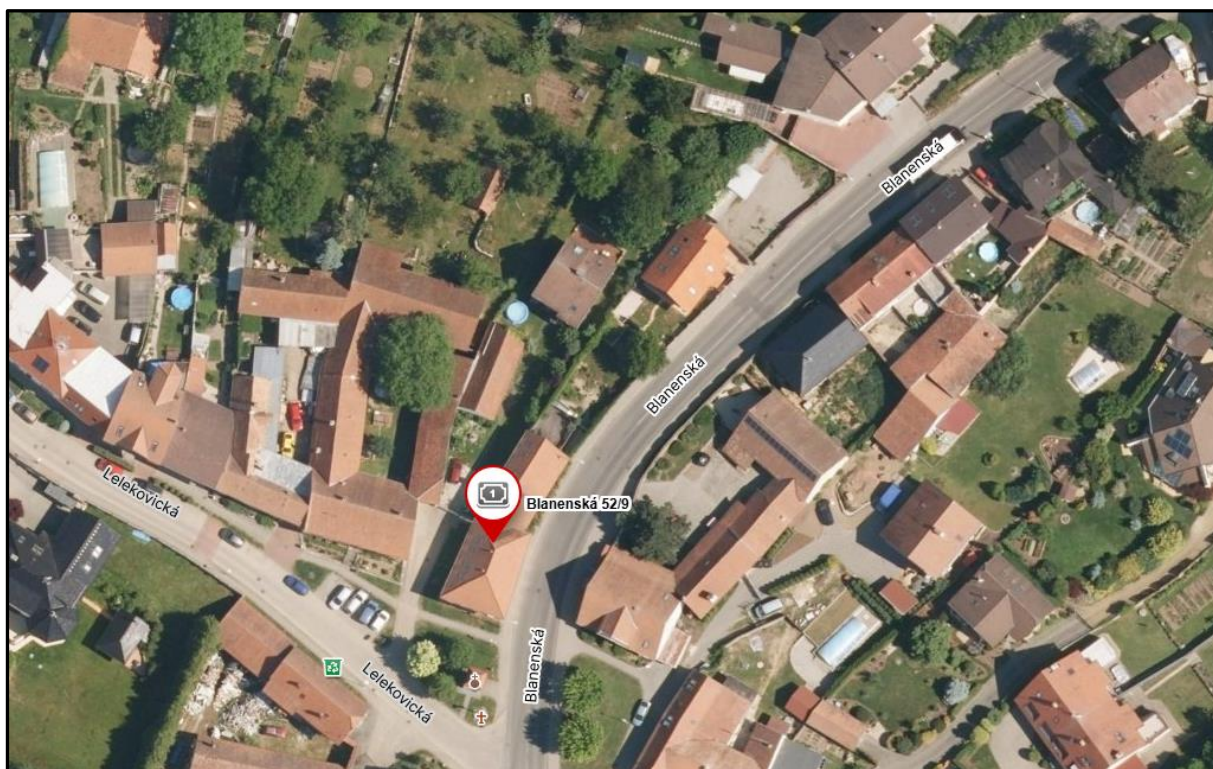
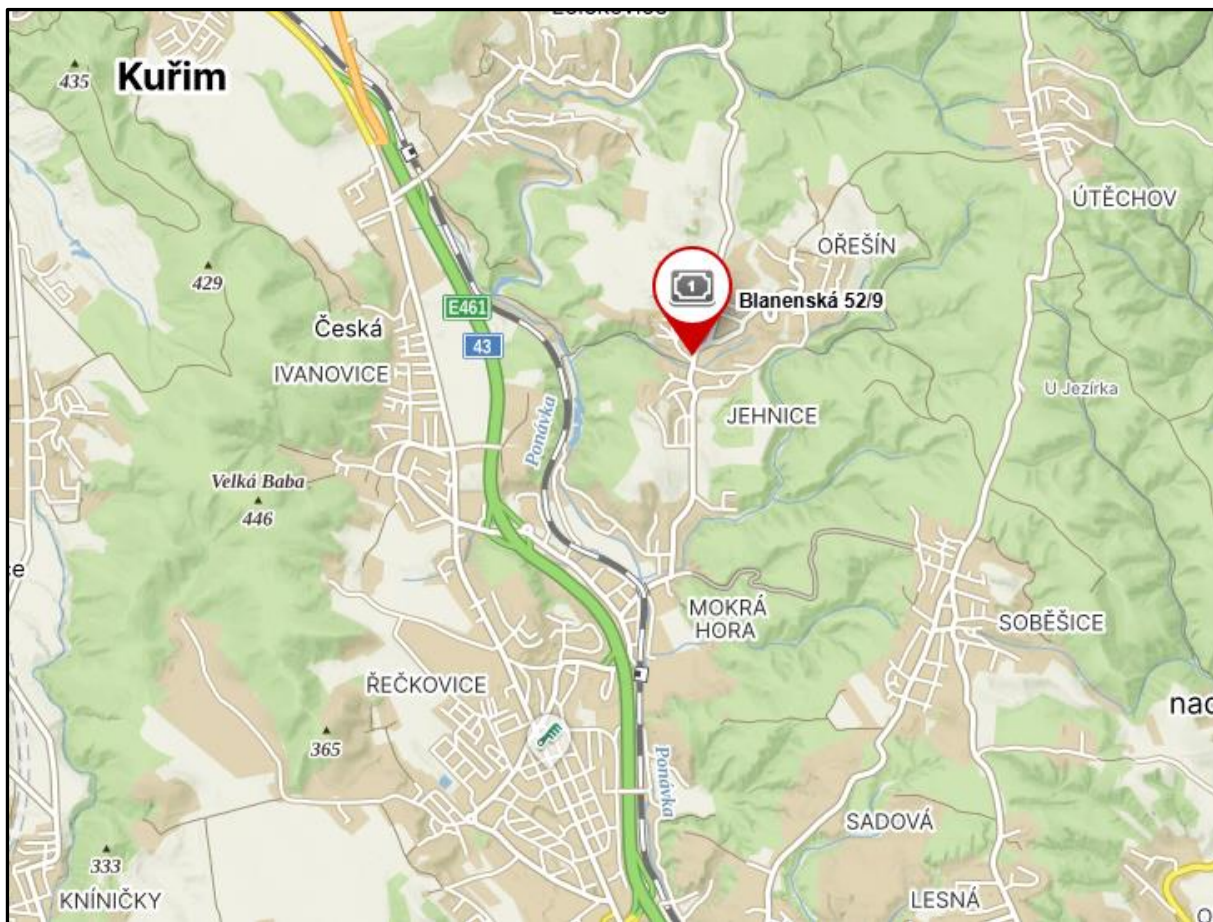
# Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 01:12:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 612/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.				
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 658201 Jehnice		List vlastnictví: 444		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Kotková Jana Ing., Blanenská 52/9, Jehnice, 62100 Brno		[REDACTED]		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
416/1	290	ostatní plocha	jiná plocha	
416/3	24	ostatní plocha	ostatní komunikace	
417/1	494	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jehnice, č.p. 52, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 417/1				
417/4	26	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Věcné břemeno (podle listiny) <ul style="list-style-type: none"> <li>dle odst. III. smlouvy</li> <li>Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> <li>Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: [REDACTED]</li> </ul> </li> <li>Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 416/3, Parcela: 417/4</li> </ul> </li> <li>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2005. <div>V-16969/2005-702</div> </li> <li>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</li> </ul> </li> <li>Věcné břemeno (podle listiny) <ul style="list-style-type: none"> <li>umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, vstupu a vjezdu podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 679-8450/2006</li> <li>Oprávnění pro <ul style="list-style-type: none"> <li>E.ON Česká republika, a.s., Lannova tř. 205/16, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078180</li> </ul> </li> <li>Povinnost k <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela: 416/1, Parcela: 416/3, Parcela: 417/1, Parcela: 417/4</li> </ul> </li> <li>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2006. <div>V-15676/2006-702</div> </li> <li>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</li> </ul> </li> <li>Zástavní právo smluvní <ul style="list-style-type: none"> <li>existující, pohledávka zástavního věřitele ve výši 8.100.000,- Kč spolu s úrokem ve výši 18 % p.a, budoucí určená druhem a dobou vzniku, všechny budoucí pohledávky z titulu</li> </ul> </li> </ul>				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702. strana 1				

## Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



### Příloha č. 3 – Mapa oblasti



## Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu statutárního města Brna



## Příloha č. 5 – Fotodokumentace

Pozemky parc. č. 417/1, součástí je RD č. p. 52, a parc. č. 417/4





Pozemky parc. č. 416/1 a 416/3

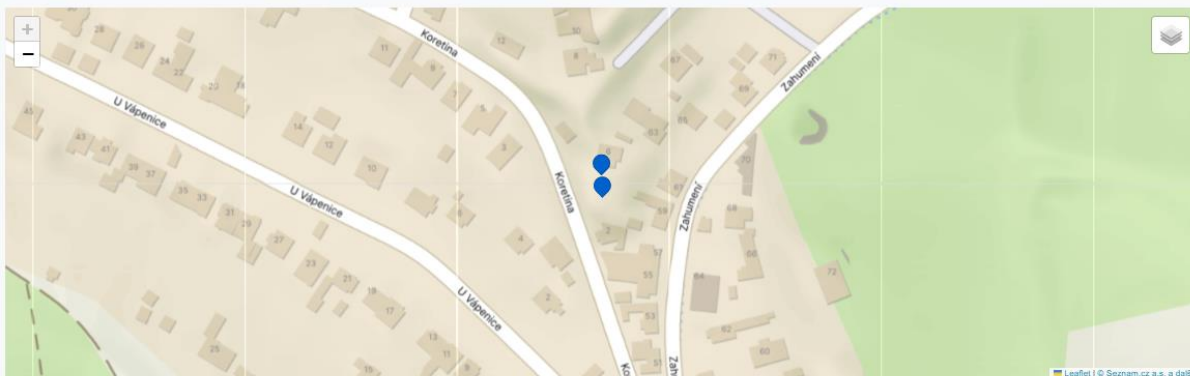


# Příloha č. 6a – Vzorky pro porovnání pozemků

## Vzorek č. 1:

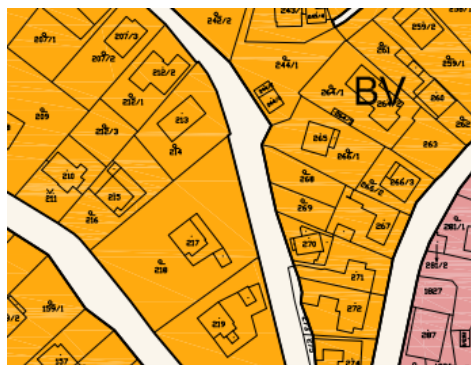
Číslo řízení: V-16581/2024-703

Datum podání:	04.11.2024	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	5 100 000 Kč	
Datum zplnění:	26.11.2024	Plocha pozemků:	493 m <sup>2</sup>			



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Lelekovice, Lelekovice, okres Brno-venkov					
Typ pozemku:	Zahrada	Plocha pozemku:	300 m <sup>2</sup>		
č. 268 Lelekovice					
<a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a>					
Pozemek, Lelekovice, Lelekovice, okres Brno-venkov					
Typ pozemku:	Zahrada	Plocha pozemku:	193 m <sup>2</sup>		
č. 269 Lelekovice					
<a href="#">Letecký pohled</a> <a href="#">Panorama</a> <a href="#">Street View</a> <a href="#">Mapy.cz</a>					



Vzorek č. 2:

**Pozemek, 213 m<sup>2</sup>, Lelekovice, okres Brno-venkov**

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

<b>Lokalita</b>	Lelekovice, okres Brno-venkov	<b>Cena</b>	4 150 000 Kč
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	213 m <sup>2</sup>

Nabízíme vám jedinečnou příležitost k zakoupení pozemku o rozloze cca 213 m<sup>2</sup> v lokalitě Lelekovice u Brna. Tento pozemek je strategicky umístěný a nabízí mnoho možností pro realizaci vašich snů o vlastním domově. Je vydané stavební povolení na stavbu domu o dispozici 5+kk s garáží (viz vizualizace + přiložené půdorysy). Všechny inženýrské sítě jsou k dispozici (kanalizace, voda, elektřina, plyn). Jeho rozměry (uliční šíře cca 9m, délka cca 23m) poskytují dostatek prostoru pro stavbu prostorného rodinného domu s pěknou zahrádkou. Tato lokalita je ideální pro ty, kteří hledají klidnou atmosféru venkovského života, ale s výhodami města Brna v dosahu. V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost, včetně škol, obchodů, restaurací a sportovních zařízení. Díky výborné dopravní dostupnosti do Brna se můžete snadno dostat do centra města, aniž byste ztratili výhody života na venkově. Pokud máte zájem o tento pozemek nebo potřebujete další informace, neváhejte mě kontaktovat. Původní cena: 4.600.000 Kč. Aktuální cena: 4.150.000 Kč.



**Řízení V-788/2025-703**

**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí**

**4.080.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

**Číslo řízení**

**Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 13:23:08. Zápis proveden dne 11.02.2025.**

**V-788/2025-703**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:*

**519, LV 452 k.ú. Lelekovice Součástí je stavba: Lelekovice, č.p. 145, rod.dům**

*(RD č. p. 145 je již demolován, jednalo se o prodej pozemku)*

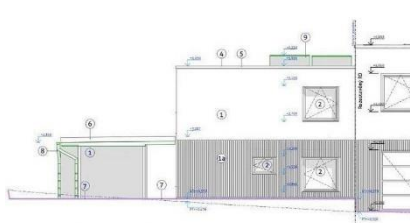
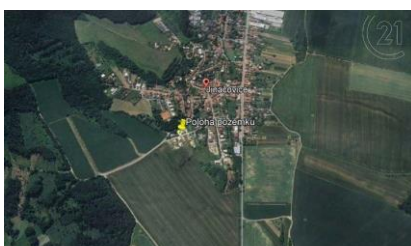
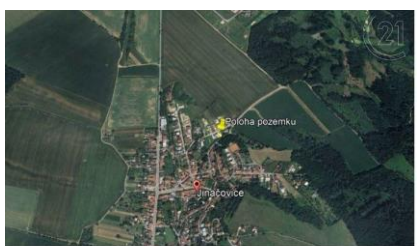
Vzorek č. 3:

**Pozemek, 367 m<sup>2</sup>, Jinačovice, okres Brno-venkov**

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

<b>Lokalita</b>	Jinačovice, okres Brno-venkov	<b>Cena</b>	4 900 000 Kč
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Plyn</b>	Ne
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	367 m <sup>2</sup>
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus

Nabízíme k prodeji menší pozemek určený pro bydlení v obci Jinačovice, situované v okrese Brno-venkov, v sousedství golfového resortu Kaskáda. Tento stavební pozemek s výměrou 367 m<sup>2</sup> se nachází na okraji obce a je připraven pro okamžitou výstavbu. Stavební povolení je v právní moci. Pozemek je napojen na inženýrské sítě: připojení na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod, elektrická přípojka je dostupná na pozemku (230 voltů). Přístupová cesta bude asfaltová. Orientace pozemku na severozápad a jihovýchod zajišťuje dostatek světla během celého dne, což přispívá k příjemnému prostředí pro bydlení. Typ pozemku je dle RÚIAN označen jako zahrada, avšak jeho využití je schváleno pro bydlení. Součástí prodeje je projektová dokumentace k výstavbě dvoupodlažního domu o dispozici 6kk. Okolí pozemku nabízí klidné a příjemné prostředí s dobrým připojením na příměstskou dopravu, což zdůrazňuje výhody života v této lokalitě. Lokalita poskytuje snadné spojení do Brna a prostředí s vysokou kvalitou života v Jihomoravském kraji. Pro více informací kontaktujte makléře.



**Řízení V-19467/2024-703**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**5.100.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

**Smlouva kupní ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 10:44:49. Zápis proveden dne 17.01.2025.**

*Číslo řízení*

**V-19467/2024-703**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:*

**113/3, LV 763 k.ú. Jinačovice; 115, LV 763 k.ú. Jinačovice**

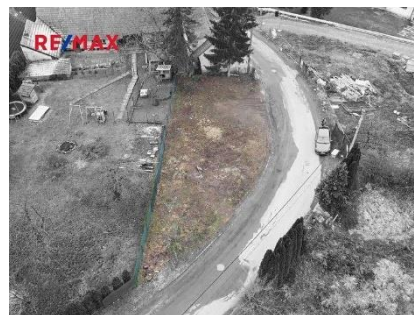
Vzorek č. 4:

**Pozemek, 310 m<sup>2</sup>, Svinošice, okres Blansko**

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

<b>Lokalita</b>	Svinošice, okres Blansko	<b>Cena</b>	3 580 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	Cena vč. provize a právních služeb	<b>Přípojky</b>	Ano
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	310 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 310 m<sup>2</sup>, umístěný v obci Svinošice, která se nachází 18 km od Brna. Pozemek, sestávající z parcel čísla 79 a 80, má vyřízené stavební povolení pro výstavbu jednopodlažního rodinného domu s obytným podkrovím a sedlovou střechou se sklonem 30°. Dům má plánované rozměry 14.5 x 7.6 m. Všechny potřebné inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektrická energie, plyn) jsou dostupné na hranici pozemku. Přístup na pozemek zajišťuje obecní asfaltová cesta, která je umístěna přímo vedle pozemku. Svinošice jsou malou obcí s přibližně 350 obyvateli, situovanou v blízkosti Moravského krasu a na jižním úpatí Dubového kopce. Obec nabízí základní občanskou vybavenost včetně budovy obecního úřadu s kanceláři a veřejnou knihovnou, kulturního domu a mateřské školy. Najdete zde také hostinec, hotel a několik soukromých provozoven služeb. Obec je plně zasítovaná a nabízí možnost bezdrátového připojení k internetu. Tento pozemek představuje vhodnou příležitost pro ty, kteří hledají místo pro výstavbu rodinného domu v klidné oblasti s dobrým dopravním spojením do Brna a Blanska. Pokud máte zájem o více informací nebo si přejete domluvit prohlídku, neváhejte nás kontaktovat.



Vzorek č. 5:

**Pozemek, 434 m<sup>2</sup>, Poňava, Lelekovice, okres Brno-venkov**

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

<b>Lokalita</b>	Poňava, Lelekovice, okres Brno-venkov	<b>Cena</b>	5 859 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	(13 500 za m <sup>2</sup> )	<b>Voda</b>	Místní zdroj, Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Elektřina</b>	230V, 230V a 400V
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	434 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Vlák, Dálnice, Silnice

Exkluzivně nabízíme pozemek na okraji města Brna ve velmi žádané lokalitě. Oplocený pozemek obdélníkového tvaru o rozměru 10mx41m, vhodný pro výstavbu rodinného domu, s možností připojení na veškeré inženýrské sítě. Jedná se o výjimečnou parcelu svým umístěním ve staré zástavbě, uprostřed obce. Výborná investice, nebo i příležitost si postavit dostupné vlastní bydlení podle svých představ.



## Příloha č. 6b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

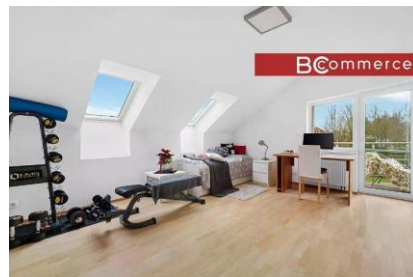
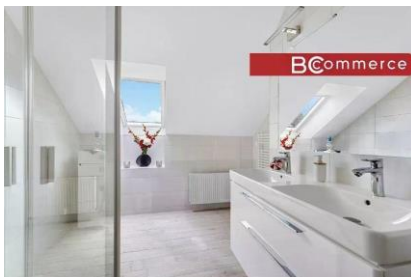
**Rodinný dům, 240 m<sup>2</sup>, Pod Ostrou č.p. 334/2, Brno, okres Brno-město**

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

<b>Lokalita</b>	Pod Ostrou č.p. 334/2, Brno, okres Brno-město	<b>Cena dle KS</b>	23 180 625 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.08.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-15200/2024-702
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Částečně	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Plocha sklepa</b>	47 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Elektřina</b>	230V, 230V a 400V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	C - Úsporná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	564 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	276 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	343 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s vlastní zahradou, kde si budete moci odpočinout nebo ji využít pro letní aktivity. Jedná se o řadový dvoupodlažní podsklepený rodinný dům o dispozici 5+kk v městské části Ivanovice na ulici Pod Ostrou. Do domu vstoupíme zádveřím se šatními skříněmi a vstupem do garáže pro 2 auta. V přízemí domu se nachází vzdušná vstupní hala se schodištěm, samostatné WC, prádelna, koupelna se sprchovým koutem a pokoj pro hosty. Z prádelny lze vyjít přímo na zahradu za domem. Z haly vstoupíme do hlavní obytné místnosti s kompletně vybavenou kuchyní a jídelním stolem. Útulnost a teplo domova vám zajistí krb s otevřeným topeništěm. Velké francouzské okno se vstupem na zahradu v navazujícím pokoji dokresluje příjemný komfort. V prvním patře pak naleznete tři pokoje – ložnici se šatnou a terasou, dva dětské pokoje se společným balkonem samostatné WC a koupelnu se sprchovým koutem. Ve všech pokojích v prvním patře jistě oceníte klimatizace. Ke snížení nákladů na provoz domu přispívá také instalovaná fotovoltaická elektrárna na střeše domu. Technické zázemí celého domu naleznete v prostorném suchém sklepe, který je rozdělený na 4 samostatné místnosti. Zrelaxovat se můžete na udržované zahradě o výměře 343 m<sup>2</sup>, na které budete mít dostatek soukromí. Vaši

návštěvu usadíte pod venkovní zastřešené posezení. Útulnost a teplo domova vám pak zajistí krbová kamna. Více informací Vám rádi sdělíme při osobní prohlídce.



#### Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-15200/2024-702	16.08.2024	10.09.2024	23 180 625 Kč

#### Nemovitosti v transakci

**Pozemek, Ivanovice, Brno, okres Brno-město**

**Plocha pozemku:** 378 m<sup>2</sup>, **Typ pozemku:** zahrada

č. 545/36 Ivanovice

**Rodinný dům, Pod Ostrou č.p. 334/2, Brno, okres Brno-město**

**Konstrukce:** smíšená, **Plocha pozemku:** 175 m<sup>2</sup>,

č. 545/37 Ivanovice (součástí je stavba č.p. 334, čst obce Ivanovice)

**Pozemek, Ivanovice, Brno, okres Brno-město**

**Plocha pozemku:** 708 m<sup>2</sup>, **Typ pozemku:** zahrada

č. 545/75 Ivanovice

**Pozemek, Ivanovice, Brno, okres Brno-město**

**Plocha pozemku:** 69 m<sup>2</sup>, **Typ pozemku:** ostatní

č. 545/215 Ivanovice

Vzorek č. 2:

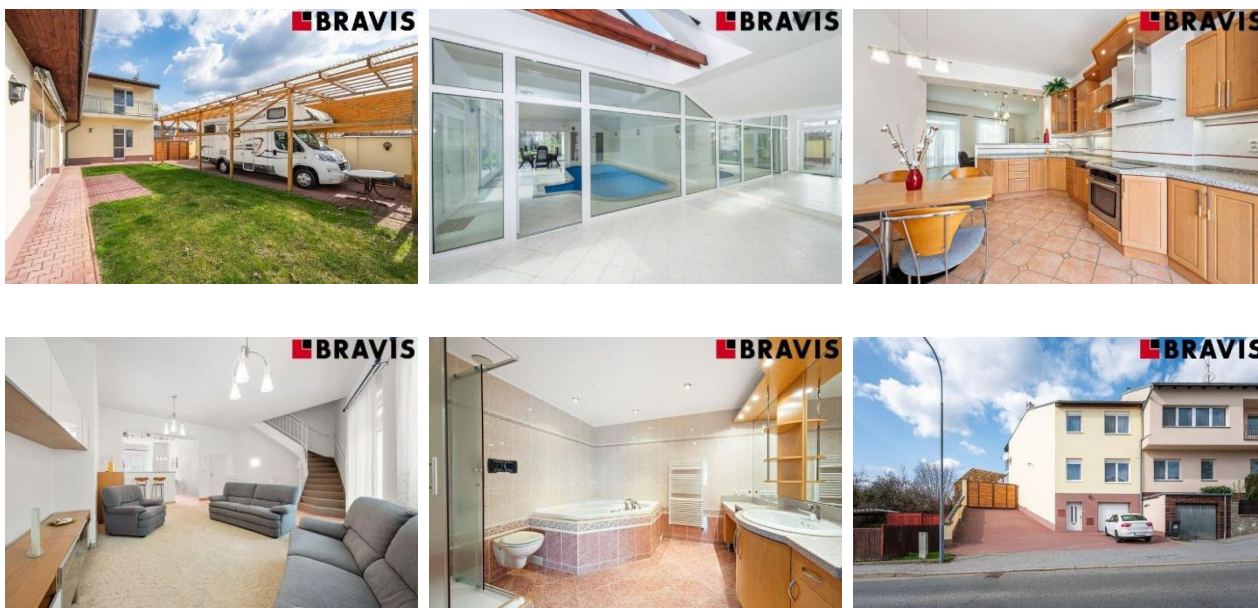
**Rodinný dům, 299 m<sup>2</sup>, Blanenská, Brno, okres Brno-město**

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

<b>Lokalita</b>	Blanenská, Brno, okres Brno-město	<b>Cena</b>	18 500 000 Kč
<b>Vybaveno</b>	Částečně	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Bazén</b>	Ano

<b>Terasa</b>	Ano	<b>Balkón</b>	Ano
<b>Počet nadzemních 1 podlaží domu</b>		<b>Energetický štítek G - PENB)</b>	Mimořádně nehospodárná
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	1 180 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	299 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	744 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Ve výhradním zastoupení majitele Vám představujeme výjimečnou nabídku prodeje krásného rodinného domu v oblíbené a klidné lokalitě Brno - Jehnice, který kombinuje pohodlí a bydlení s nedotčenou přírodou přímo na dosah. Tento exkluzivní dům nabízí ideální místo pro váš nový domov. Rodinný dům se rozprostírá na užitné ploše 299 m<sup>2</sup> a jeho dispozice 5+kk je navržena tak, aby poskytovala dostatečný prostor pro pohodlné bydlení i společenský život. Domov prošel rekonstrukcí v roce 2002 a je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Kromě pěti pokojů s kuchyní a třech koupelen nabízí dům také šatnu, technickou místnost a další prostory, které uspokojí všechny vaše potřeby. Okna jsou plastová, s předokenními roletami a vybavená sítěmi proti hmyzu. Pro majitele vozidel je k dispozici garáž a až 6 parkovacích stání, z toho 3 krytá. Navíc je zde dostatek prostoru i pro parkování karavanu, což ocení každý milovník cestování. Jedním z hlavních lákadel tohoto domova je jeho krytý bazén s protiproudem obložený žulovou deskou, který poskytuje skvělou příležitost pro relaxaci a zábavu v každém ročním období. Ať už si chcete zaplavat v horkých letních dnech nebo se chcete uvolnit po dlouhém dni v práci, tento bazén je perfektním místem k odpočinku. K příjemnému posezení za každého počasí slouží široká markýza. Zahrada o velikosti 745 m<sup>2</sup> je pečlivě udržovaná, studna a vydlážděné ohniště s přístřeškem se zavedenou elektřinou, nabízí dostatek prostoru pro venkovní aktivity, relaxaci i pěstování. Celodenní slunce zajišťuje, že vaše zahrada bude vždy zářit v plné kráse a nabídne vám nejen krásný výhled, ale i ideální prostor pro odpočinek ve stínu stromů nebo na slunci. Pro milovníky golfu bylo též zbudováno golfové odpaliště. Také zde naleznete prostorný zastřešený kotec se zateplenou boudou. Na zahradě, která poskytuje dostatek soukromí se nachází ovocné stromy s bohatě rozvětvenou třešní, která každý rok plodí velkou úrodu, dále švestky, blumy a jablona. Z keřů pak rybíz a angrešt. Poloha domu v Jehnicích je dalším z významných plusů. Okolní lesy zaručují čerstvý vzduch a klid, který v dnešní uspěchané době stále více lidí hledá. Zároveň se nejedná o izolovanou lokalitu – dům je v blízkosti zastávky MHD, základní škola, nově zbudovaná školka pro děti a všechny potřebné služby jsou na dosah. Každoročně se zde konají tradiční krojované hody, Ostatky, Majáles a další. Nezapomeňte, že domov, jako je tento, se na trhu objevuje jen zřídka. Pokud máte zájem o prohlídku nebo potřebujete více informací, neváhejte nás kontaktovat. V případě zájmu nebo pro další informace neváhejte kontaktovat. Těšíme se na Vaši návštěvu, kde si můžete tento nádherný dům prohlédnout a přesvědčit se o jeho kvalitách na vlastní oči. Věříme, že se zde budete cítit jako doma od prvního okamžiku.



### Vzorek č. 3:

#### **Rodinný dům, 620 m<sup>2</sup>, Kuřim, okres Brno-venkov**

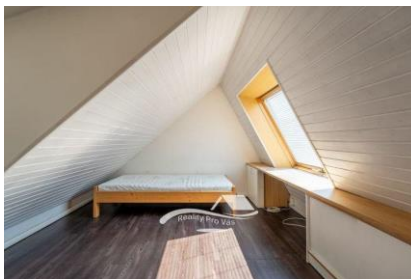
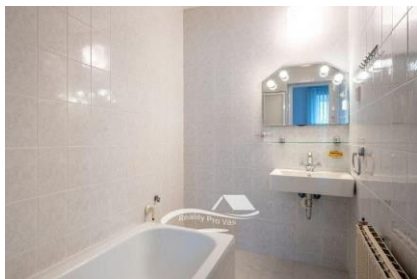
#### **Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

<b>Lokalita</b>	Kuřim, okres Brno-venkov	<b>Cena</b>	19 999 999 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně DPH, včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Plocha sklepa</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Energetický štítek</b>	E - Nehospodárná (PENB)
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	589 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	620 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	210 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Prodej vícegeneračního domu s obchodním prostorem v centru Kuřimi Nabízíme k prodeji jedinečný vícegenerační dům se čtyřmi bytovými jednotkami, obchodním prostorem (nyní využívaným jako kadeřnictví) a garáží pro tři auta. Tato impozantní nemovitost se nachází přímo v centru města Kuřim a nabízí široké možnosti využití, ať už pro rodinné bydlení, podnikání nebo investiční záměr. Klíčové parametry nemovitosti:

- Celková plocha: 589 m<sup>2</sup>
- Zastavěná plocha: cca 310 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 620 m<sup>2</sup>
- Pozemek: cca 210 m<sup>2</sup> se zahradou a dlážděnou přístupovou cestou
- Dispozice domu: 3. NP (Podkroví)
- Bytová jednotka 1+1 (25,5 m<sup>2</sup>)
- Část půdy 2. NP
- Bytová jednotka 4+KK (87,5 m<sup>2</sup>) s terasou, dva pokoje jsou mezonet
- 1. NP
- Bytová jednotka 3+KK (85 m<sup>2</sup>)

Bytová jednotka 2+KK (73 m<sup>2</sup>), sloužící jako kadeřnictví• Bytová jednotka 1+KK (40 m<sup>2</sup>) s přístupem ze dvora• Garáž pro 3 auta (50 m<sup>2</sup>)1. PP (Suterén)• Prostorné sklepní prostory a technické místnostiDalší výhody:• Vlastní studna – plně využitelná v celém domě• Možnost instalace solárních panelů• Napojení na elektřinu, kanalizaci a obecní voduTento víceúčelový dům představuje skvělou investici do bydlení i podnikání.Nemovitost je volná ihned.Provize RK: 2,5 % + DPH (není zahrnuta v ceně)Neváhejte nás kontaktovat a domluvte si prohlídku této unikátní nemovitosti!



Vzorek č. 4:

**Rodinný dům, 340 m<sup>2</sup>, Hapalova, Brno, okres Brno-město**

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

<b>Lokalita</b>	Hapalova, Brno, okres Brno-město	<b>Cena</b>	15 990 000 Kč
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	558 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	340 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	262 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice, Autobus, Silnice, Vlák
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji patrový rodinný dům v klidné části obce Brno. Tato cihlová stavba zaručuje dlouhodobou kvalitu a stabilitu, což je podpořeno i jejím dobrým

stavem a rekonstrukcí z roku 2002. Rohové umístění domu poskytuje dostatečné soukromí a zároveň výhodu dobré dostupnosti. Dům nabízí více než pět pokojů, což z něj činí ideální volbu pro větší rodiny či pro ty, kdo hledají prostorné a variabilní bydlení. Užitná plocha domu činí 340 m<sup>2</sup>. K dispozici je také sklep o velikosti 10 m<sup>2</sup>, který nabízí další úložné možnosti. Dále je k dispozici prostorná půda určena k skladování věcí. Pozemek o celkové ploše 558 m<sup>2</sup> zahrnuje i zahradu o výměře 262 m<sup>2</sup>, která spolu s bazénem o rozloze 24 m<sup>2</sup> poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a venkovní aktivity. Další přidanou hodnotou tohoto domu je dostatečné parkování pro dvě vozidla, což je v dnešní době neocenitelný benefit. Dopravní dostupnost je vynikající díky blízkosti vlaku, dálnice, silnice, MHD i autobusové zastávky, což vám usnadní cestování do centra či do dalších částí města. Prodej nemovitosti přímo od majitele. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář.



#### **Řízení V-3723/2025-702**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**15.700.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 10:37:33. Zápis proveden dne 20.03.2025.**

**V-3723/2025-702**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*

*pozemky:*

**2532/1, LV 1744 k.ú. Řečkovice Součástí je stavba: Řečkovice, č.p. 417, rod.dům; 2533/1, LV 1744 k.ú. Řečkovice; 2569/6, LV 1744 k.ú. Řečkovice**