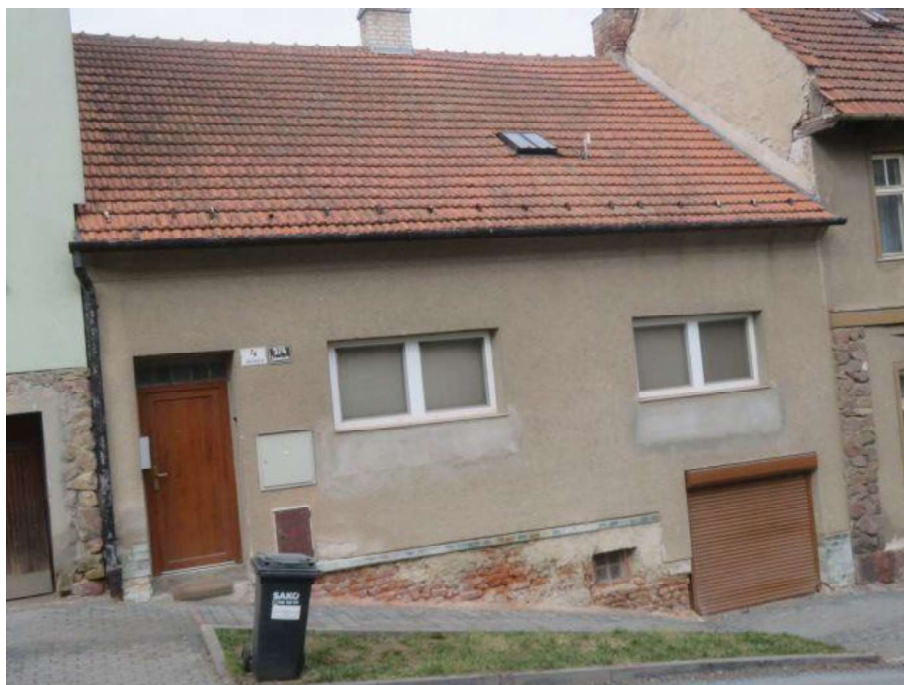


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012341/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Žabovřesky pro exekuční řízení č.j. 227 EX 3206/25.

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

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

OBVYKLÁ CENA

12 702 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.03.2026

Vyhotoveno: V Praze 16.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 3645 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 374 Žabovřesky, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3646 (zahrada) vše v kat. území Žabovřesky, obec Brno, část obce Žabovřesky, okres Brno-město, zapsáno na LV 1588.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.03.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Kubeny o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.2.2026 pod č.j. 227 EX 3206/25-111,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 12.3.2026,

- list vlastnictví č. 1588 ze dne 5.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 11.2.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 11.2.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 12.3.2026,
- informace od povinných,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-26714/2025-702. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1829862,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-18580/2025-702. Právní účinky zápisu k okamžiku 8.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1764668,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-23672/2024-702. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1312257.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Žabovřesky
Adresa nemovité věci: Jelínkova 374/4, 602 00 Žabovřesky

Místopis

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

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Žabovřesky v ulici Jelínkova č.p./č.o. 374/4 v zástavbě rodinných domů. Zastávka tramvaje „Králova“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 3673 Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní, podsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 374 Žabovřesky s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Objekt je cca z roku 1931 a v roce 2017 prošel rekonstrukcí. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená pouze částečně. Podlahy jsou kryté dřevěnou podlahou, koberci nebo dlažbou. Obklady jsou keramické. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V suterénu domu se nachází sklep (5,01 m²), garáž (10,56 m²) a prádelna (12,71 m²). V přízemí

budovy je koupelna (7,38 m²), chodba (2,17 m²), kuchyně s jídelnou (20,29 m²), pokoj (14,34 m²), pokoj (18,88 m²), chodba (5,49 m²) a pokoj (10,00 m²). Celková dispozice je 3+1. Koupelna je vybavena vanou, pisoárem a WC. Vrata do garáže jsou plastová.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojka plynovodu je v ulici. Vytápění v domě je ústřední s elektrokotlem s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je bojlerem. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 3645 se nachází stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 125 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 3646, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o ploše 99 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, udržované. Na pozemcích jsou zpevněné plochy, skleník a bazén. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem a jako celek jsou přístupné přes pozemek města.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení, bazén a skleník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.3.2026 za účasti povinného. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: - ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna
- budova, pozemek v památkové zóně

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD,
- lokalita: Brno (Žabovřesky a Komín).

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 374 Žabovřesky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	106,83 m ²
Zastavěná plocha:	98,00 m ²
Výměra pozemku:	224,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Žabovřesky, 61600 Brno
Lokalita:	Královopolská 247/17
Popis:	Dům je ve velmi dobrém technickém stavu a je připravený k okamžitému nastěhování. První podlaží je situováno jako prostorná jednotka 2+1 o celkové výměře 72 m ² s přímým vstupem na zahradu, zatímco ve druhém podlaží najdeme prosvětlenou dispozici 2+kk o výměře 62 m ² s balkonem o velikosti 6 m ² . Nemovitost stojí na pozemku se zahradou o velikosti 135 m ² , která poskytuje příjemné soukromí a prostor pro odpočinek. Součástí je také zděná a suchá kůlna, kterou lze využít jako sklad nebo dílnu. Nemovitost je zajímavá jak pro rodinné bydlení, tak pro investory. Díky dvěma odděleným obytným celkům je možné dům využít pro vícegenerační bydlení či okamžitý pronájem jednotlivých podlaží. Zároveň nabízí dlouhodobý investiční potenciál díky možnostem dalšího stavebního rozvoje v souladu s nově platným Územním plánem města Brna. Žabovřesky patří mezi

nejoblíbenější brněnské čtvrti díky skvělé dostupnosti do centra města, na univerzity i do přírody.

Pozemek: 135,00 m²

Zastavěná plocha: 83,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,01



Zdroj: realizovaný prodej z
15.12.2025 (V-26714/2025-
702)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
11 000 000 Kč	1,11	12 210 000 Kč

Název: Rodinný dům Žabovřesky, 61600 Brno

Lokalita: Kallabova 1930/20

Popis: Tato udržovaná vila je celopodsklepená o velikosti 4+1 s prádelnou a obytnou kuchyní v suterénu se zastavěnou 83 m², po rekonstrukci provedenou v letech 2009–2010. Vstupní dveře a okna jsou plastová, vnitřní dveře si uchovávají svůj původní prvorepublikový charakter. V domě se snoubí historické prvky s moderním vybavením – podlahy tvoří kombinace parket a dlažby. Topení je etážové, s vlastním plynovým kotlem, který zajišťuje teplo v celém domě. K dispozici je elektřina 220/400 V, městská voda, plyn (plynový kotel a varná deska) a také praktická kamna na pelety v patře. Dispozice domu: •Suterén: různé úložné prostory, velká původní obytná kuchyně, prádelna. •1. nadzemní podlaží: vstupní hala, samostatné WC, prostorná chodba, kuchyně s přístupem na verandu a dva světlé pokoje (18 m² a 19 m²). Z verandy je vstup do udržované zahrady, ideální pro dětské hry, relaxaci i letní posezení. Kuchyňská linka je vybavena spotřebiči zn. BOSCH – vestavná mikrovlnná a elektrická trouba a myčka. •2. nadzemní podlaží: dva pokoje (19 m² a 22 m²), velká koupelna se sprchovým koutem a otopným žebříkem, samostatné WC a terasa s markýzou – skvělé místo pro ranní kávu nebo večerní odpočinek. •Půda: prostorná a vysoká půda s možností vestavby dalších obytných místností – ideální jako dětské pokoje, herna, pracovna nebo ateliér. Před domem je udržovaná předzahrádka s možností využití pro úpravu na parkování. Zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 143 m² a zahrada o velikosti 113 m².

Pozemek: 256,00 m²

Zastavěná plocha: 86,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
8.9.2025 (V-18580/2025-
702)

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
15 010 000 Kč	0,87	13 058 700 Kč

Název:	Rodinný dům Komín, 61600 Brno	
Lokalita:	Štursova 581/47a,	
Popis:	Jedná se o řadový rodinný dům o dispozici 5+1, který se nachází na ulici Štursova v Komíně. Dům je po celkové rekonstrukci, ve velice dobrém stavebně technickém stavu. Z ulice je dům nenápadný, je však poměrně prostorný. Má 3 obytná podlaží a je celý podsklepený, dílna v suterénu je z pohledu ze zahrady v přízemí. Dispozice: v suterénu jsou směrem do ulice 2 sklepní místnosti 12 a 9 m ² - se sprchou a bojlerem na ohřev teplé vody, směrem do zahrady je dílna 10 m ² , za ní je technická místnost 7,5 m ² s plynovým kotlem. V přízemí je do ulice orientovaná prostorná kuchyň 16,5 m ² , do dvora je pokoj 12,5 m ² . Mezi nimi je koupelna se sprchovým koutem a WC. V mezipatře je samostatné WC s umyvadlem a sprškou. V 1.patře je pokoj o velikosti 25 m ² s vestavěnou koupelnou se sprchovým koutem. Do dvora orientovaný pokoj s balkonem má 13 m ² , balkon má 4,5 m ² . Tento pokoj má vnitřní i předokenní žaluzie. V podkroví jsou pokoje o velikosti 18 a 10 m ² , v menším pokoji je umyvadlo. Je zde i výlez na půdu, která je zateplená. Celková plocha pozemku je 146 m ² , z toho zahrada má 55 m ² .	
Pozemek:	146,00 m ²	
Zastavěná plocha:	60,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
12 000 000 Kč	1,07	12 840 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 16.12.2024 (V-23672/2024-702)

Minimální jednotková porovnávací cena	12 210 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 702 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	13 058 700 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	12 702 900 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	12 702 900 Kč

Postup výpočtu

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

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č.

151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

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

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

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

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

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

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

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

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

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

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

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 374 Žabovřesky

12 702 900,- Kč

Porovnávací hodnota	12 702 900 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	12 702 000 Kč
slovy: Dvanáct milionů sedm set dva tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost MHD a OV,
- bazén.

Slabé stránky

- malý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 3645 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 374 Žabovřesky, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3646 (zahrada) vše v kat. území Žabovřesky, obec Brno, část obce Žabovřesky, okres Brno-město, zapsáno na LV 1588.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **12.702.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 3645 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 374 Žabovřesky, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3646 (zahrada) vše v kat. území Žabovřesky, obec Brno, část obce Žabovřesky, okres Brno-město, zapsáno na LV 1588.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, bazén a skleník.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.702.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

12 702 000 Kč

slovy: Dvanáct milionů sedm set dva tisíce Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1588	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	8

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012341/2026.

V Praze 16.03.2026

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.03.17
18:54:11 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

3639

3641

3643

3640

3642

3646

3644

3648

3645

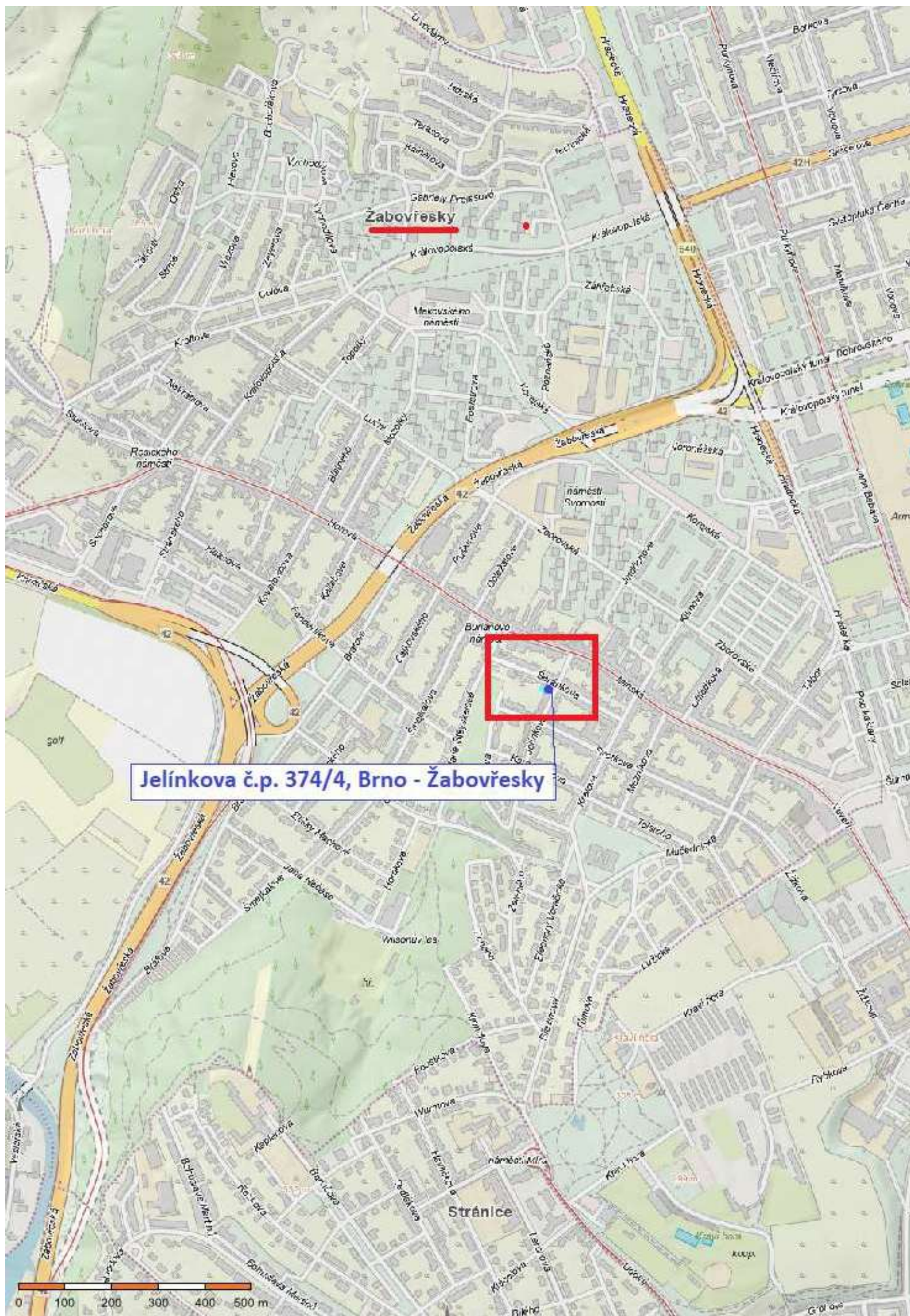
3652

3647

3651







Jelínkova č.p. 374/4, Brno - Žabovřesky





