



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ZDROJE CEN PRO POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ RODINNÝCH
DOMŮ V JIŽNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO-VENKOV**

PRICE SOURCES FOR THE COMPARATIVE VALUTATION METHOD FOR HOUSES IN THE SOUTHERN PART OF
THE BRNO-VENKOV DISTRICT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR

AUTHOR

Ing. Radim Kopr

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Tereza Jandásková

BRNO 2019

1 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 1	1
Příloha č.2 – oceněná databáze Ivančice 1.....	2
Příloha č.3 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 2	3
Příloha č.4 – oceněná databáze Ivančice 2.....	4
Příloha č.5 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 1.....	5
Příloha č.6 – oceněná databáze Pohořelice 1	6
Příloha č.7 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 2.....	7
Příloha č.8 – oceněná databáze Pohořelice 2.....	8
Příloha č.9 – tabulka objektů pro databázi Rosice 1	9
Příloha č.10 – oceněná databáze Rosice 1	10
Příloha č.11 – tabulka objektů pro databázi Rosice 2.....	11
Příloha č.12 – oceněná databáze Rosice 2	12
Příloha č.13 – tabulka objektů pro databázi Šlapanice 1	13
Příloha č.14 – oceněná databáze Šlapanice 1.....	14
Příloha č.15 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 1	15
Příloha č.16 – oceněná databáze Židlochovice 1.....	16
Příloha č.17 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 2	17
Příloha č.18 – oceněná databáze Židlochovice 2.....	18
Příloha č.19 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 1.....	19
Příloha č.20 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 2.....	20
Příloha č.21 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 1	21
Příloha č.22 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 2	22
Příloha č.23 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 1.....	23
Příloha č.24 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 2.....	24
Příloha č.25 – tabulka objektů a oceněná databáze Šlapanice 1	25
Příloha č.26 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 1	26
Příloha č.27 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 2	27
Příloha č.28 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 1	28
Příloha č.29 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 2	29
Příloha č.30 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 1.....	30
Příloha č.31 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 2.....	31
Příloha č.32 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 1	32
Příloha č.33 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 2.....	33
Příloha č.34 – Fotodokumentace pro databázi Šlapanice 1.....	34
Příloha č.35 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 1.....	35

Příloha č.36 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 2.....	36
---	----

Tabulky objektů a oceněné databáze pro nabídkové ceny rodinných domů v jižní části okresu Brno – venkov

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoj + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
419	Nová Ves, okres Brno-venkov	5+kk	223	2.	cihlová	velmi dobrý	v bloku	ano	676	neuvedeno	Má celkem 5 pokojů a kuchyňský kout, je celý podsklepený, má garáž, šatnu, dostatek úložného prostoru. Prostě vše, co má splňovat moderní bydlení. Dům prošel v roce 2013 celkovou vnitřní rekonstrukcí a na nového majitele zbývá pouze vnější kabát. K tomuto účelu je k domu vypracovaná analýza, která řeší dotace v rámci dotačního programu EU. Rodina zde může využít osluněnou zahradu přístupnou z obývacího pokoje a suterénu. Na zahradu můžete přijet i autem bočním vjezdem. Pokud rádi zahradničíte, máte zde možnost, k ruce vám bude i vlastní studna. V obci je MŠ, ZŠ, bazén s krytou halou, obchody a restaurace. Dostupnost do Oslavan 5 minut do Brna autem 30 minut. IDS do Brna asi 40 minut.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
89	Nová Ves, okres Brno-venkov	4+1	125	1.	cihlová	dobrý	řadová	voda, elektřina, kanalizace, plyn před domem	1 207	tuhá paliva+elektrické	Dům s průjezdem na dvůr a velkým pozemkem 1207m2. Ve dvorní části jsou původní hospodářské budovy (chlévy, stodola, dílna). Zahraďa s ovocnými stromy je přístupná i z druhé strany po zpevněné komunikaci. Dispoziční řešení: pokoj, kuchyně, koupelna, komora, WC, veranda, předstíh, a průjezd, na půdě je volný prostor vhodný na půdní vestavbu a dům je částečně podsklepený. V obci je MŠ, ZŠ, bazén s krytou halou, obchody a restaurace. Dostupnost do Oslavan 5 minut do Brna autem 30 minut. IDS do Brna asi 40 minut.
301	Žleb, Nslovie	5+1	152	3.	cihlová	velmi dobrý	řadová	voda, elektřina, kanalizace	604	Tuhá paliva+elektrické+krb	Do domu se vchází průjezdem za kterým je garáž a dvorek ze kterého se vchází na zahradu na které je bazén. Zahraďa je na rovině. Dům je částečně podsklepen. Wc i koupelna je oddělena. V koupelně je rohová vana. Pokoje jsou neprůchozí. V obývacím pokoji jsou křbová kamna. Dům je orientován na jižní stranu. V okolí bezproblémové parkování. Rok rekonstrukce: 2012. V obci je částečná občanská vybavenost. Dostupnost do Brna je autem asi 20 minut. IDS asi 30 minut. Telekomunikace, autobus.
508	Smetanova, Dolní Kounice	4+1	155	3.	cihlová	dobrý	rohový	ano	119	ústřední plynové	Dispozice domu ležící ve svahu má celkem 3 podlaží, plocha zahrady 149 m2. V 1.NP je vstup a chodba, garáž, kuchyně+ spíž, obývací pokoj,koupelna a WC. Ve 2.NP je pokoj s možností vybudovat terasu a pokojík (pracovna).V 1.PP, které je ve výškové úrovni zahrady, se nachází mstnost (pokoj nebo zimní zahrada), dílna s kotelnou,sklep a 2 komory.Orientace oken domu je JV. Dům byl postaven z cihel a siporexu v roce 1985 s využitím původního sklepa pod hospodářskou místností (zůstal zachován). Na některých místech jsou staticky nevýznamné trhlíny (doloženo statickým posudkem). Dům má vlastní vodu ze studny, která leží na pozemku dolního souseda (možnost napojení na veřejný vodovod z ulice). Část odpadu z kanalizace je svedena do žumpy na pozemku a část jde do uliční kanalizace (možnost napojit vše do uliční). Krásná vinařská oblast, v místě škola, školka, pošta, lékáři, samoobsluha, kostel, hrad a zámek. Telekomunikace, autobus.
95a	Nový Svět, Oslavany	4+kk	145	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	194	ústřední plynové	Dispozice: vstupní předstíh, obývací pokoj s kuchyňským koutem (zahrnující novou kuchyňskou linku s integrovanou myčkou, indukční a plynovou deskou, multifunkční troubu), ložnice (s vestavěnou skříní, komodou a postelí), koupelna s rohovou vanou a WC , technická místnost (s vestavěnou skříní a vstupem na dvorek), pokoj (s vestavěnou skříní), druhý pokoj, koupelna (se sprchovacím koutem a WC), k domu dále náleží uzavřený dvorek (s možností přjezdu ze zadní části domu), před domem se nachází předzahrádka o výměře cca 30 m2. Původní přední část domu (vstupní chodba, obývací pokoj s kk, ložnice a koupelna) byla v roce 2012 moderně zrekonstruovaná (nová koupelna, elektřina, podlahy, včetně izolací, obložkové zábrubné, eurookna, odpady a rozvod vody), zbývající část domu byla nově postavena v roce 2009. Dům je kompletně zateplený, s možností půdní vestavby, napojen na studnu s pitnou vodou, částečně podsklepen (18 m2). Oslavany jsou městem v zeleni, ležícím v přírodním parku Oslava a mohou nabídnout návštěvníkům pěší túry, cyklistické výlety, i exkurzi do historie v muzeích na oslavanském zámku.Obec poskytuje kompletní občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do Brna.Telekomunikace, MHD, autobus, vlak.
318	Benátky, Dolní Kounice	4+1	208	2.	cihlová	velmi dobrý	řadová	voda, elektřina, kanalizace, plyn na hranici pozemku	215	el. Přímotopy	V domě je nová kuchyňská linka včetně elektrospotřebičů, plastová okna, plovoucí podlahy, vestavěné skříně a dům se prodává kompletně zařízený. Celý dům je z cihel, suchý, udržovaný a zrekonstruovaný. Dolní Kounice mají veškerou občanskou vybavenost a výbornou dostupnost do Brna. Autem 30 min a autobusem 45 min.
443	Jiráskova, Dolní Kounice	3+1	154	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	1118	plynové	Dům je postaven v roce 2000. Všechny pokoje jsou neprůchozí. WC a koupelna jsou odděleny. Nad domem je půda,,která je připravena na výstavbu podkrovní. Dům je podsklepen. Za domem prostorná zahrada, na kterou je přístup i s chodby a i s kuchyně. Zahraďa je na rovině a je na ni přístup i z druhé strany. V zadní části zahrady je garážové stání pro dvě auta. Na zahradě je bazén. V obci veškerá občanská vybavenost. Dostupnost do Brna autem asi 20 minut, IDS asi 30 minut.Telekomunikace, IDS, autobus.

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu	
	Kč	KCR	Kč	Lokalita	Užitná plocha	Plocha pozemku	Technický stav	Příslušenství	Vybavení	Úvaha znalce		Kč	
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
89	2 500 000	0,95	2 375 000	1,00	0,80	1,08	0,97	0,94	0,94	1,00	0,74	3 209 459	
301	3 990 000	0,95	3 790 500	1,01	0,80	1,00	1,00	1,04	0,99	1,00	0,83	4 566 867	
508	2 500 000	0,95	2 375 000	1,01	0,80	0,80	0,97	0,97	0,98	1,00	0,60	3 958 333	
95a	3 680 000	0,95	3 496 000	1,00	0,80	0,82	1,03	0,97	1,05	1,00	0,69	5 066 667	
318	2 930 000	0,95	2 783 500	1,01	0,93	0,83	1,00	0,94	1,00	1,00	0,73	3 813 014	
443	4 490 000	0,95	4 265 500	1,01	0,80	1,07	1,00	1,02	1,00	1,00	0,88	4 847 159	
Celkem průměr		3 180 917								Kč		4 243 580	
Výběrová směrodatná odchylka		787 926								Kč		704 621	
Minimum		2 375 000								Kč		3 209 459	
Maximum		4 265 500								Kč		5 066 667	
Průměr - s		2 392 991										3 538 959	
Průměr + s		3 968 842										4 948 201	
Variační koeficient		0,24770										0,17000	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
KCR		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inserce přiměřeně nižší											
IO		Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.2 – oceněná databáze Ivančice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
296	Oslavany - Padochov, okres Brno-venkov	4+kk	100	1.	smíšená	dobrý	řadový	ano	282	plynové	Dům je částečně podsklepený. Dispozice domu: tři samostatné pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovacím koutem, samostatné WC, prosklená veranda, která může sloužit jako zimní zahrada a z ní vchod do dvora. Jsou zde další dvě prostorné místnosti, které slouží jako skladovací prostor a dílna. Ze dvora vedou schody k dalšímu sklepu a garáži. K domu patří zahrádka o velikosti 92 m2, garáž, vydlážděný dvorek a terasa. Oslavany jsou městem v zeleni, ležícím v přírodním parku Oslava a mohou nabídnout návštěvníkům pěší túry, cyklistické výlety, i exkurzi do historie v muzeích na oslavanském zámku. Obec poskytuje kompletní občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
449	Oslavany - Padochov, okres Brno-venkov	3+1	84	2.	smíšená	po rekonstrukci	řadový	voda, elektřina, kanalizace	174	elektrické + tuhá paliva	Parcela má tvar úzkého obdélníku, jenž je kaskádou rozdělen na dvě části, na nižší zastavěnou domem a výše položenou zahradu. Parkování je možné před domem. Sedlová střecha je z pálených tašek, jenž byla revitalizovaná v roce 2013. V tomhle roce proběhla rozsáhlá revitalizace, jenž zahrnovala výměnu el. rozvodů za měděné, jističů za nové, vodovodních trubek za plastové, vnitřních odpadů a přestavba komínu. Dispozice domu je 3+1 z toho 1+1 je v 1.NP a 2 pokoje jsou v 2.NP. K domu náleží sklep v přední části zahrady. Tloušťka venkovních obvodových stěn vč. zateplení polystyrenem je 75 cm. Sociální vybavení je řešeno oddělným WC a velkou koupelnou s vanou. V domě byla vyměněna původní okna za plastová (rok 2013). V kuchyni je zánovní kuchyňská linka s myčkou na nádobí a el. trouba. Zahrada je kaskádovitě vyvýšená a má obdélníkový tvar. Telekomunikace, autobus. Oslavany jsou městem v zeleni, ležícím v přírodním parku Oslava a mohou nabídnout návštěvníkům pěší túry, cyklistické výlety, i exkurzi do historie v muzeích na oslavanském zámku. Obec poskytuje kompletní občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do Brna.
481	Rybáři, Dolní Kounice	2+1	105	1.	smíšená	před rekonstrukcí	řadový	ano	831	plyn + tuhá paliva	K dispozici je chodba, obývací pokoj, kuchyně, z které je přístup do koupelny s vanou a toaletou. Na dům navazují podsklepené přístavky, chlévy, dílna. Za nimi je zahrada o výměře 526m2 se skleníkem o výměře 30m2. V zadní části zahrady je přírodní jezírko. Dům je ihned obytelný. Je zde možnost vybudování obytného podkroví. Parkování je možné na ulici před domem. Přes ulici směrem k řece Jihlavě je zahrada o výměře 305m2. V obci veškerá občanská vybavenost. Dostupnost do Brna autem asi 20 minut, IDS asi 30 minut. Autobus.
397	Tyršova, Přibice	4+1	183	1.	cihlová	před rekonstrukcí	řadový	voda, elektřina, kanalizace	747	ústřední tuhá paliva + elektrické	Dům je řadový, přízemní, částečně podsklepený, má 4 obytné místnosti a kuchyni. Příslušenství domu jsou koupelna a spíž. Vstup do domu je průjezdem do dvorní verandy, ze které je přístup do obytné části domu a dvora. Půdní prostory vhodné pro realizaci podkroví. K domu patří vedlejší stavby - vstup do sklepa, prádelna, dílna, kůlna. Zásobování pitnou vodou z vlastní studny (možnost připojení na vodovod, který je vyveden na pozemku). Za domem je zahrada o výměře 302 m2.
75	Oslavanská, Ivančice	2+1	83	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	55	ústřední plynové	Z ulice se vchází do chodby s vestavěnou skříní. Z chodby se vstupuje do obývacího pokoje, který je spojený s kuchyní s KL a za kuchyní je koupelna (s sprchovým koutem a odděleným WC). Z obývacího pokoje se po schodech jde do podkrovního pokoje ze kterého je vstup na terasu orientovanou na jih. V podkrovním pokoji je vstup do úložného prostoru pod střechou. V roce 2013 byla provedena celková modernizace RD, tj. el. 230/400 v mědi, nové rozvody vody, nové podlahy (v pokojích plovoucí podlaha; dlažba v chodbě, kuchyni, koupelně s WC a na terase) omítky a obklady, nová plastová okna a dveře. Na terase je nová izolace. V koupelně je umístěn plyn. kotel Junkers na topení a ohřev vody a el. bojler Sítam na ohřev vody, kdy ohřev vody lze přepínat mezi kotlem a bojlerem. V obývacím pokoji je el. podlahové vytápění. V kuchyni je v KL kombinovaný sporák Gorenje s absorpční digestoří Mora a mikrovlnná trouba Whirlpool. V domě je kabelový rozvod (TV kabelovka SELF) a vstup do domu je hlídán videotelefonem s obrazovkou v obýv. pokoji i v pokoji v podkroví. Vybavení RD, které je na fotografiích RD je součástí uvedené ceny. V obci Ivančice je veškerá občanská vybavenost. Telekomunikace, autobus.
333	Kounická, Ivančice	3+1	100	1.	smíšená	před rekonstrukcí	řadový	ano	554	plynové	Jedná se o jednopatrový dům v původním stavu s velkým klenutým sklepem. Za domem je pěkná zahrada. Dispozice domu: kuchyně, koupelna, pokoje. V obci Ivančice je veškerá občanská vybavenost. Autobus.
360	Nová Ves, okres Brno-venkov	5+2	240	2.	cihlová	dobrý	řadová	voda, elektřina, plyn, septik	1062	lokální plynové	Dům je možné rozdělit na dvě bytové jednotky s vlastním vstupem, dvě kuchyně, dvě koupelny a dvě WC. Za domem je dvůr s dílnou a sklepem. Nad dílnou je vstup na zahradu o celkové výměře 736 m2. V obci je MŠ, ZŠ, bazén s krytou halou, obchody a restaurace.

Příloha č.3 – tabulka objektů pro databázi Ivančice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K8 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč	
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
449	2 250 000	0,95	2 137 500	1,00	0,84	0,82	1,10	0,95	1,05	1,00	0,76	2 812 500	
481	2 500 000	0,95	2 375 000	0,96	1,05	1,04	0,93	0,95	0,94	1,00	0,87	2 729 885	
397	2 790 000	0,95	2 650 500	0,96	1,20	1,03	0,93	1,04	0,96	1,00	1,10	2 409 545	
75	2 300 000	0,95	2 185 000	1,04	0,83	0,80	1,03	0,95	1,06	1,00	0,72	3 034 722	
333	2 100 000	0,95	1 995 000	1,04	1,00	0,98	0,93	0,94	0,95	1,00	0,85	2 347 059	
360	2 100 000	0,95	1 995 000	0,95	1,20	1,07	1,00	0,96	0,97	1,00	1,14	1 750 000	
Celkem průměr		2 223 000							Kč			2 513 950	
Výběrová směrodatná odchylka		252 421							Kč			453 726	
Minimum		1 995 000							Kč			1 750 000	
Maximum		2 650 500							Kč			3 034 722	
Průměr - s		1 970 579										2 060 224	
Průměr + s		2 475 421										2 967 676	
Variační koeficient		0,11355										0,18000	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
KCR		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO		Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 x K7)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.4 – oceněná databáze Ivančice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Velikost pozemku	Topení	Jiné
390	Příbická, Vranovice	6+2	450	3.	cihlová	dobrý	řadový	ano	2125	plyn+tuhé	Nemovitost je celá podsklepená, má vlastní vydatnou kopanou studnu. Na zahradě lze využít skleník s topeništěm. Na pozemku je také možnost využití velké garáže pro nákladní automobil s montážní jamou i menší garáž pro osobní automobil. Dále rodinný dům disponuje s malou dílnou, podsklepenou komorou a s chlívkem pro hospodářská zvířata i s dvorkem pro drůbež. Zahradu je o celkové rozloze 2125 m ² . Kolaudace proběhla v roce 1972. Nemovitost je také vhodná jako vícegenerační, výhodou domku jsou i dva plně funkční komíny. Rekonstrukce plastových oken a dveří, včetně elektriny vrchního patra, byla udělána v roce 2010. Obec má veškerou občanskou vybavenost, přímé vlakové spojení s Brnem. Velmi klidná lokalita. Telekomunikace, vlak.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
308	Pohořelice, okres Brno-venkov	6+kk	162	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	neuveďeno	824	podlahové+keramika	V části obývacího pokoje je kuchyňský kout, za ním je vstup do zimní zahrady. Protější část obývacího pokoje je prosklená s výstupem na velkou terasu s příjemným posezením a s výhledem do zahrady. V prvním nadzemním patře domu se nachází tři pokoje, které lze využít jako ložnici, či pracovnu, dále pak koupelna s vanou a toaletou. Všechna okna mají trojskla a v celém domě je dlažba s podlahovým topením, dále se zde nachází centrální vysavač. K domu náleží velký pozemek se zapuštěným bazénem v zemi, posezením, krbem a s nenáročnou zahradou. Pro lepší pocit bezpečí je dům zabezpečen alarmem, má vchodový kamerový systém. Vybavenost obce: několik praktických a dětských lékařů, zubaři, veterinární ordinace, lékárny, MŠ, ZŠ, nákupní středisko Tesco, Coop, benzínka, STK, pošta, stavebniny, domácí dílna, drogerie, obchody s oblečením a módou, cukrárny, restaurace, fotbalové hřiště, kostel. Dostupnost: autobus (IDS) 104, 105, 108, 164, dálnice. Dálnice D52 s dobou dojezdu do Brna za 25 min. automobilem.
451	Příbice, okres Brno-venkov	5+1	172	1.	cihlová	dobrý	řadový	ano	1391	plyn	Částečně podsklepený dům s větším pozemkem. Prostorný rodinný dům s možností rozšíření o půdní vestavu je v dobrém stavu po částečných rekonstrukcích (výměna oken směrem do ulice, rozvody, kanalizace, topení, nová koupelna,...). Nachází se v klidné části. V obci je základní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, obchody,...). Klidná lokalita jižním směrem od Brna s výbornou dopravní dostupností.
364	Ivaň, okres Brno-venkov	5+1	258	3.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	327	tuhé+solární ohřev vody	Dům je patrový a zcela podsklepen. V 1. patře je šatna, ložnice, dva menší pokoje, z nichž lze jeden využít jako pracovnu, předstí, prostorný obývací pokoj, kuchyň a koupelna s wc. Ve 2., patře se nachází pokoj s vlastní terasou. Před domem je vybudováno parkovací stání pro čtyři auta. V suterénu domu se dále nachází garáž se stáním pro tři auta, kotelna + menší kuchyňka, kterou lze využít v letních měsících pro posezení venku na dvorku s krásným jezírkem a zastřešenou pergolou, na dvorku je přistavěn zahradní domek na nářadí. Obec Ivaň leží ve vinařské oblasti na úpatí Pálavy v bezprostřední blízkosti Mušovských jezer. 4 km od obce Ivaň směr Pasohlávky se nachází vyhledávaný Aqualand Moravia. Veškerá občanská vybavenost přímo v obci (mateřská škola, pošta, obchod, obecní úřad...) Výborná dostupnost do Brna po rychlostní komunikaci R52 cca 25 min. jízdy. Tesco cca 10 min. jízdy v blízkém městě Pohořelice
351	Příbice, okres Brno-venkov	4+1	216	3.	cihlová	dobrý	rohový	neuveďeno	2016	podlahové	. Ve zvýšeném přízemí domu je obývací prostor, kuchyně, koupelna, toaleta, dětský pokoj i pracovna. Ložnice je v podkroví. V suterénu domu jsou pak další prostory - sklep, prádelna, úložné prostory a garáž. Za domem je uzavřený dvůr s letní kuchyní a technickou místností. Dále je pak zahrada s několika ovocnými stromy. V obci je základní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, obchody,...). Klidná lokalita jižním směrem od Brna s výbornou dopravní dostupností.
448.1	Pohořelice, okres Brno-venkov	3+kk	130	1.	dřevěná	novostavba	samostatný	ano	603	elektrické	Samostatně stojící dřevostavba (od společnosti Wood System) rodinného domu se zahradou, zastřešenou pergolou, garáží a venkovním stáním ve městě. Dispozice Zádveří, chodba, kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem zakončená francouzským oknem se vstupem na terasu, terasu, ložnice, dětský pokoj , koupelna, samostatné WC, garáž. Dům byl zkolaudován v roce 2015. Vybavenost obce: několik praktických a dětských lékařů, zubaři, veterinární ordinace, lékárny, MŠ, ZŠ, nákupní středisko Tesco, Coop, benzínka, STK, pošta, stavebniny, domácí dílna, drogerie, obchody s oblečením a módou, cukrárny, restaurace, fotbalové hřiště, kostel. Dostupnost: autobus (IDS) 104, 105, 108, 164, dálnice. Dálnice D52 s dobou dojezdu do Brna za 25 min. automobilem. Telekomunikace, MHD, autobus.
401	Malešovice, okres Brno-venkov	6+1	235	2.	cihlová	novostavba	samostatný	ano	987	tuhé	Rodinný dům je usazený uprostřed zahrady 872 m ² . Dispozice domu: přízemí (obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, spíž, letní terasa, ložnice, komora, koupelna, WC, technická místnost, chodba, garáž), 1.patro (4 ložnice, koupelna, WC, chodba, 2 balkóny). 1.patro je rozestavěné, tzn. dle původního projektu zde měly být 4 ložnice, ale pro budoucího klienta se jedná v tuto chvíli o otevřený prostor, který je variabilní a lze dokončit dle vlastního návrhu. Dům se prodává jako nezařízený. Telekomunikace, autobus. Kolaudace 2013. Obec Malešovice se nachází 30 km od Brna, s dobrou dopravní dostupností.

Příloha č.5 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
308	6 300 000	0,95	5 985 000	1,03	0,80	1,04	1,05	1,04	1,10	1,00	1,03	5 810 680
451	3 950 000	0,95	3 752 500	0,99	0,80	1,10	1,02	0,97	1,02	1,00	0,88	4 264 205
364	4 850 000	0,95	4 607 500	0,97	0,80	0,88	1,05	1,06	1,02	1,00	0,78	5 907 051
351	3 900 000	0,95	3 705 000	0,99	0,80	1,16	1,02	1,02	1,02	1,00	0,97	3 819 588
448.1	5 500 000	0,95	5 225 000	1,03	0,80	1,00	1,10	0,98	1,04	1,00	0,92	5 679 348
401	4 500 000	0,95	4 275 000	1,01	0,80	1,07	1,10	0,97	0,96	1,00	0,89	4 803 371
Celkem průměr		4 591 667							Kč			5 047 370
Výběrová směrodatná odchylka		886 949							Kč			883 337
Minimum		3 705 000							Kč			3 819 588
Maximum		5 985 000							Kč			5 907 051
Průměr - s		3 704 717										4 164 033
Průměr + s		5 478 616										5 930 707
Variační koeficient		0,19317										0,18000
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO		Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č.6 – oceněná databáze Pohořelice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
265	Vranovice, okres Brno-venkov	5+1	130	1.	cihlová	velmi dobrý	rohový	ano	507	ústřední plynové + tuhá paliva	Nabízíme k prodeji velmi pěkný rodinný dům s garáží, dvorem a zahradou. Jedná se o dům postavený v 70 letech s pálených cihel. Dů je podsklepený, suchý, ve velmi dobrém stavu, vhodný k okamžitému bydlení i k modernizaci. Eurookna, podlahy betonové, parkety, lino. V domě jsou 3 komíny, vytápění je ústřední, kotel na plyn i na tuhá paliva, nové radiátory. Možnost zřízení krbových kamen. Dům je napojen na všechny sítě. K dispozici náleží i pěkná prostorná půda s možností vestavby dalších pokojů, popř. lze v patře zbudovat celou bytovou jednotku. Ve dvoře se nachází hospodářská budova, garáž, studna s užitkovou vodou a pěkná rovinatá zahrada o výměře 377 m2. Celková plocha pozemku je 507 m2. Městys Vranovice je velmi dobrý občanský vybaven, dopravní obslužnost zajišťuje autobusová i vlaková doprava.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
36	Braníšovice	5+1	250	2.	cihlová	dobrý	samostatný	ano	652	plyn+tuhé	Je to bývalá zemědělská usedlost s předzahradkou a s vjezdem do dvora a na zahradu. Na dvoře se nachází hospodářské budovy. Dům stojí u hlavní silnice, dvorní trakt budovy a zahrada jsou umístěny v klidné části obce s výhledem do zahrad. První podlaží tvoří technické zázemí domu, kotelná, sklep, dvě dílny a další technické místnosti. Druhé podlaží domu sestává z prostorné předsíně, 5 obytných místností, kuchyně, koupelny, WC a spíže. Z chodby a z kuchyně domu je vstup na balkon, který je přes celou šíři domu a z kterého se schází přímo na dvůr. Garáž, telekomunikace, MHD, vlak, autobus.
166	Troskotovice, okres Brno-venkov	4+1	130	1.	cihlová	dobrý	samostatný	ano	1800	plyn	Dům má rozlehlou zahradu a nachází se v klidné lokalitě. Dům disponuje celkem 4 ložnicemi, kuchyní, komorou, koupelnou, WC, technickou místností. Aktuálně je zde využíván septik, ale dům je možno napojit na obecní kanalizaci. V roce 2011 došlo k výměně oke za plastová. K domu patří také původní hospodářská budova (12x5m) králíkárna, kurník a dílna. Bydlení v klidné lokalitě s dobrou dostupností do Brna.
103	Cvrčovice, okres Brno-venkov	3+1	163	1	cihlová	po rekonstrukci	řadový	ano	563	kombinovaný kotel	K prodeji řadový rodinný dům 3+1 se sedlovou střechou. Součástí domu je prostorná terasa, dvůr a pěkná rovinatá zahrada. Dům prošel celkovou rekonstrukcí (plastová okna, podlahy, koupelna, wc, kuchyně, nová střecha, zateplení, atd...). Dům je připraven na půdní vestavbu (projekt k dispozici) i přístavbu garáže. Napojen je na všechny inženýrské sítě. Vytápění a ohřev vody kombinovaným kotlem. Vytápění rozvedeno do podlah i radiátorů. Ve dvoře studna, hospodářská budova. Celková plocha domu a nádvorí 563 m2. Dům s nachází v klidné části Cvrčovic u Pohořelice. Dobrá dostupnost do centra Pohořelice cca 10 minut pěší chůze, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. V obci Cvrčovice se nachází základní občanská vybavenost úřad, školka, obchod, pohostinství. Dobrá dostupnost do Brna cca 20 minut. Při rychlém jednání sleva.
387	Cvrčovice, okres Brno-venkov	2+1	120	1.	cihlová	dobrý	řadový	ano	286	plyn	Dům má prostornou garáž a pěknou rovinatou zahradou. Ve dvoře se nachází hospodářská budova, která je součástí rodinného domu. Dům se dá dispozičně rozšířit ještě o další místnost, tím může být dispozice domu 3+1. Dům je z větší části po rekonstrukci nové podlahy, kuchyňská linka, snížené stropy, část střechy, nová koupelna, WC, nová plastová okna a dveře. Dům se nachází v části Cvrčovic u Pohořelice. Dobrá dostupnost do centra Pohořelice cca 10 minut pěší chůze, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. V obci Cvrčovice se nachází základní občanská vybavenost úřad, školka, obchod, pohostinství. Dobrá dostupnost do Brna cca 20 minut. IDS
518	Ivaň, okres Brno-venkov	3+1	75	1.	smíšená	před rekonstrukcí	řadový	elektrina, voda, kanalizace na hranici pozemku, plyn není možný	432	0	Rodinný dům se všemi přípojkami, kromě plynu. Plyn v obci není. Voda je do domu zavedena. Odpad je na hranici pozemku a elektrina je rozvedena, ale v původním stavu. Dům je ve stavu nutné rekonstrukce nutná výměna krovů, přelátování s novými taškami. Není koupelna, pouze suché WC. Dům má 3 pokoje a letní kuchyň se vstupem ze zahrady. Dům má průjezd až na zahradu. na zahradě je stavba sklepa - cca 12 m2 velký zde je nutná oprava střechy sklepa. Dům je v některých částech vlhký. Ideální je započít generální rekonstrukci, případně využít pozemek jako stavební místo. Dům je postaven v klidném místě obce. Obec Ivaň leží v vinařské oblasti na úpatí Pálavy v bezprostřední blízkosti Mušovských jezer. 4 km od obce Ivaň směr Pasohlávky se nachází vyhledávaný Aqualand Moravia. Veškerá občanská vybavenost přímo v obci (mateřská školka, pošta, obchod, obecní úřad...) Výborná dostupnost do Brna po rychlostní komunikaci R52 cca 25 min. jízdy. Tesco cca 10 min. jízdy v blízkém městě Pohořelice.
213	Přibice, okres Brno-venkov	4+1	91	1.	smíšená	před rekonstrukcí	neuvezeno	ano	230	ústřední plynové	Dům je dispozičně řešen: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, 2 pokoje, pracovní, koupelna s WC, kotelná, technická místnost. V domě je započatá rekonstrukce - zateplení domu z uliční strany (fasádní polystyren 10 cm), veškeré zdi v domě jsou podeřzány, nové betonové podlahy včetně hydro-izolace, plastová okna se žaluziemi, plastové vchodové dveře, nový plynový kotel se zásobníkem na ohřev vody, nová koupelna, na dvoře je složena pálená taška Tondach pro kompletní výměnu střechy (nosné trámy jsou v dobrém stavu, střešní latě je vhodné vyměnit). Započatou rekonstrukci si nový majitel dokončí dle svých představ. V obci je základní občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, obchody,...). Klidná lokalita jižním směrem od Brna s výbornou dopravní dostupností

Příloha č.7 – tabulka objektů pro databázi Pohořelice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč	
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
36	1 950 000	0,95	1 852 500	0,98	1,20	1,01	0,94	1,00	0,95	1,00	1,06	1 747 642	
166	2 500 000	0,95	2 375 000	0,96	1,00	1,12	0,92	0,97	0,90	1,00	0,86	2 761 628	
103	3 100 000	0,95	2 945 000	1,01	1,20	0,98	0,98	1,00	1,02	1,00	1,19	2 474 790	
387	1 700 000	0,95	1 615 000	1,01	0,92	0,88	0,96	0,98	1,06	1,00	0,82	1 969 512	
518	1 250 000	0,95	1 187 500	0,95	0,80	0,93	0,92	0,97	0,95	1,00	0,60	1 979 167	
213	1 890 000	0,95	1 795 500	1,00	0,80	0,84	0,97	0,94	0,98	1,00	0,60	2 992 500	
Celkem průměr			1 961 750							Kč		2 320 870	
Výběrová směrodatná odchylka			615 927							Kč		497 564	
Minimum			1 187 500							Kč		1 747 642	
Maximum			2 945 000							Kč		2 992 500	
Průměr - s			1 345 823									1 823 306	
Průměr + s			2 577 677									2 818 434	
Variační koeficient			0,31397									0,21000	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
KCR			Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO			Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 x K7)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.8 – oceněná databáze Pohořelice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
72	Vršovická, Radošice	2+1	220	3	cihlová	dobrý	samostatný	ano	492	plynové + tuhá paliva	V domě proběhla rekonstrukce elektřiny, rozvody vody a odpady. Vstup do domu je přes verandu do haly, v domě jsou dva pokoje a kuchyně. Na dům navazuje další prostorná dvoupatrová část se započatou rekonstrukcí - nová střecha, vybourané příčky v prvním patře. Patro je přístupné jak schodištěm z obytné části domu, tak schodištěm venkovním, tuto část lze využít jako obývací pokoj či atelier s krásným výhledem do údolí nebo zde vybudovat samostatnou bytovou jednotku. V přízemí této části se nachází dílna. V průchodu mezi oběma částmi domu naleznete zastřešené posezení s výhledem do lesa navazujícího na zahradu. Telekomunikace.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
263	Omice, okres Brno-venkov	5+2	420	2.	cihlová	velmi dobrý	rohový	ano	665	plynové+tuhá paliva	Dům s garáží , parkovacím stáním a zahradou v malebné obci Omice (15minut od Brna). Dům je částečně podsklepený a po úpravě nabízí i dvougenerační bydlení s možností účelového rozšíření o prostorné půdní prostory. Dům prošel rekonstrukcí - nová plastová okna, vstupní dveře, zateplení, fasáda a rozvody vody (na pozemku rovněž studna). Vnitřní prostory domu jsou vhodné k rekonstrukci dle představ nového majitele. Z přízemí je vchod do technické části domu, kde se nacházejí velké místnosti, které se dají po úpravě obývat nebo využívat jako dílny. Na dvoře je dále sklep na uschovu ovoce či vína, udrna a další místnost, kde se dříve zpracovávalo maso. Zahradu za domem je oplocená a osázena ovocnými stromy a keři, je zde skleník , kompost a přívod vody. Obec Omice nabízí veškerou občanskou vybavenost. Přímo před domem je zastávka autobusu s výborným spojením do centra Brna i okolních vesnic.
368	Zbýšov, okres Brno-venkov	3+1	90	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	225	plynové	Nemovitost je 10 let po rozsáhlé rekonstrukci. Nábytek v domě je převážně vyroben na míru od českého výrobce, vč. posuvných dveří do samostatných místností. Za domkem je dvůr/zahrada, vedle domu přístřešek na parkování auta. Je zde prostor na vybudování posezení za domem (Zimní zahrada atd). Telekomunikace.
156	Nová, Zbraslav	3+kk	140	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	965	plynové + krb	Dům po velmi zdařilé rekonstrukci má prostorný obývací pokoj s kuch. koutem a krbem, ložnice, pokoj pro hosty, praktická vstupní chodba se schodištěm do podkrovní vhodné k vestavbě, koupelna, WC , komora, terasa. Objekt je částečně podsklepený. Na pozemku parkovací místo, dílna, v části oplocené zahrady je zbudována pergola s venkovním posezením, grilem a udrnou. Lokalita s veškerou občanskou vybaveností (škola, školka, obchody, lékař, zubař, sportovní areál, lyžařská sjezdovka aj.) a s velmi dobrou dopravní dostupností do Brna (30 km). Telekomunikace.
104	Stanoviště, okres Brno-venkov	5+1	200	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	600	plynové +elektrické	Dispoziční řešení: v suterénu se nachází garáž pro dvě vozidla, prádelna, sušárna, sklep a kotelná. Ze čtvercové vstupní haly se vstupuje do prostorného obývacího pokoje a druhého přízemního pokoje (z obou pokojů se vchází na terasu o ploše asi 30 m2), také do kuchyně, koupelny a na toaletu. Druhá koupelna i toaleta jsou v podkrovní, které je přístupné schodištěm z haly v přízemí. V podkrovní se nacházejí tři ložnice. Ze dvou větších ložnic se vstupuje na balkon. Pitná voda se získává z veřejného vodovodu nebo čerpadlem z vlastní studny, ohřívá se ve 120l bojleru. V domě je rozveden centrální vysavač. Zahradu o ploše 442 m2 je obehnaná zdí, je v rovném terénu, upravená, se zahradním krbem a posezením. Stanoviště má 400 obyvatel a dobrou dostupnost do blízké Velké Bíteše, kde najdete všechnu občanskou vybavenost, po dálnici se pak rychle dostanete do Brna
48	Nár. odboje, Troubsko	4+1	120	2.	cihlová	před rekonstrukcí	řadový	neuvedeno	120	není	Rodinný dům 4+1 s garáží a dvorkem v Troubsku. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci a nebo je možné na jeho místě případně postavit nový dům i bytový. Obec Troubsko je hned první obcí v okrese Brno-venkov za brněnskou městskou částí Bosonohy s velmi dobrou dopravní dostupností do centra města a s výborným napojením na D1.
66	Domašov, okres Brno-venkov	3+2	160	2.	cihlová	dobrý	polořadový	voda, elektřina, kanalizace, plyn.přípojka a před domem	570	pevná paliva+akumulací kamna	Polořadový rodinný dům se sedlovou střechou, garáží, přístavkami ve dvorním traktu a zahradou. Dům je částečně podsklepený. Před 7 lety byl zateplen a má novou fasádu. Okna zůstala původní kastlová výjma jednoho okna v podkrovním pokoji, kde je nové plastové okno. Předzahrádka před domem i zahrada za domem jsou oploceny. V přízemí se nachází předstíh, 2 místnosti používané jako kuchyň (bez kuchyňské linky), dvě koupelny, dva pokoje, 1x WC a veranda s výstupem na dvorek. V podkrovní je pokojík a půdní prostory. Za domem je zahrada 370 m2. Rychlá dostupnost dálnice D1, doprava IDS. V obci je potřebná občanská vybavenost – obchod, pošta, restaurace, základní škola, mateřská škola.

Příloha č.9 – tabulka objektů pro databázi Rosice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K ₁ Lokalita	K ₂ Užitná plocha	K ₃ Plocha pozemku	K ₄ Technický stav	K ₅ Příslušenství	K ₆ Vybavení	K ₇ Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč	
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
263	4 090 000	0,95	3 885 500	1,01	1,20	1,01	1,04	1,06	1,02	1,00	1,38	2 815 580	
368	2 350 000	0,95	2 232 500	1,04	0,80	0,85	1,05	0,98	1,05	1,00	0,76	2 937 500	
156	3 950 000	0,95	3 752 500	1,04	0,80	1,07	1,05	1,05	1,07	1,00	1,05	3 573 810	
104	3 650 000	0,95	3 467 500	1,01	0,91	1,00	1,05	1,07	1,00	1,00	1,03	3 366 505	
48	2 100 000	0,95	1 995 000	1,04	0,80	0,81	0,95	0,98	0,98	1,00	0,61	3 270 492	
66	2 800 000	0,95	2 660 000	0,98	0,80	0,99	1,00	1,05	1,07	1,00	0,87	3 057 471	
Celkem průměr		2 998 833								Kč		3 170 230	
Výběrová směrodatná odchylka		810 382								Kč		284 291	
Minimum		1 995 000								Kč		2 815 580	
Maximum		3 885 500								Kč		3 573 810	
Průměr - s		2 188 451										2 885 939	
Průměr + s		3 809 215										3 454 521	
Variační koeficient		0,27023										0,09000	
K ₁ Koeficient úpravy na lokalitu objektu K ₂ Koeficient úpravy na užitnou plochu K ₃ Koeficient úpravy na plochu pozemku K ₄ Koeficient úpravy na technický stav K ₅ Koeficient úpravy na příslušenství K ₆ Koeficient úpravy na vybavení K ₇ Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
K _{CR}		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO		Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č. 10 – oceněná databáze Rosice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
302	Říčany, okres Brno-venkov	4+1	204	2.	cihlová	před rekonstrukcí	řadový	voda, elektřina, kanalizace	745	tuhá paliva+krb	Celopodsklepený RD 4+1 se zahradou, v klidné ulici. Dům z roku 1977 prošel částečnou rekonstrukcí cca před 10 lety. Nová střešní krytina a plastová okna. Obývací pokoj s krbem, plastovými okny a plovoucí podlahou. Ložnice, dětský pokoj, kuchyně se zánovně linkou. V podkrovní velká ložnice, další část půdy se zateplenou podlahou připravena pro vybudování dalšího pokoje. V suterénu zřízena obytná jednotka 1+kk, prádelna, sklep. Za domem velká zahrada (745 m2) a vlastní studna. Dům se prodává nevyklizen. Říčany se nachází 15 km západně od Brna.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
321	Dobrovského, Rosice	4+2	102	2.	cihlová	dobrý	řadový	voda, elektřina, plyn, jímka	523	ústřední plynové	Po celkové rekonstrukci z 80.let 20.st. První podlaží je v úrovni venkovní komunikace a je rozděleno na dva sklepní prostory sloužící jako technické místnosti a sklad. Druhé podlaží je rozděleno na dvě bytové jednotky se samostatnými vchody a nachází se zde celkem čtyři pokoje se dvěma kuchyněmi, předstěnami, koupelnou a WC. Dům má sedlovou střechu z pálených tašek s prostornou půdou. Na dvoře se nachází venkovní posezení, šopa a suché WC. Navazuje terasovitá udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Bez nutnosti dalších úprav je zde možnost okamžitého bydlení. V obci je veškerá občanská vybavenost. 15 min jízdy jižně od Brna. Kabelové rozvody, IDS.
427	Kollárova, Rosice	3+kk	164	2.	cihlová	po rekonstrukci	řadový	voda, elektřina, ČOV	106	ústřední elektrické	Dům před šesti lety prošel rekonstrukcí, kdy byla zhotovena nová střecha, fasáda se zateplením, pořízena nová kuch. linka a bojler. Ústřední topení je zabezpečeno el. kotlem, je zde nízký tarif pro spotřebu el. energie. Je zaveden internet, pevná linka telefonu a televize. V přízemí domu je velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou a WC a předstěn. V podkrovní se nachází dva pokoje a samostatné WC. K domu patří uzavřený dvorek a prostorná garáž, vzdálená od domu 50 m. Blízko centra města. V obci je veškerá občanská vybavenost. 15 min jízdy jižně od Brna. MHD, autobus, vlak.
295	Újezd u Rosic, okres Brno-venkov	6+2	200	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	1411	ústřední plynové + tuhá paliva+krb	Dům se zahradou a další stavební parcelou. Dům prošel kompletní rekonstrukcí a je ve velmi dobrém technickém stavu. Dispozice domu: 1.PP sklepní místnosti, 1.NP - 3 pokoje, obývací pokoj s krbem, kuchyně, 2x samostatné wc, koupelna s vanou i sprchovým koutem. Dále je v přízemí veranda, ze které je vstup do druhé kuchyně (pracovny) a volné místnosti. 2.NP - pokoj s výhledem do zahrady a volný půdní prostor, do kterého jsou přivedeny inženýrské sítě. hrada je okrasná s automatickým zavlažováním. Na pozemku je v budoucnu možná výstavba ještě jednoho rodinného domu.
263	Omice, okres Brno-venkov	5+2	420	2.	cihlová	velmi dobrý	rohový	ano	665	plynové+tuhá paliva	Dům s garáží, parkovacím stáním a zahradou v malebné obci Omice (15minut od Brna). Dům je částečně podsklepený a po úpravě nabízí i dvougenerační bydlení s možností účelového rozšíření o prostorné půdní prostory. Dům prošel rekonstrukcí - nová plastová okna, vstupní dveře, zateplení, fasáda a rozvody vody (na pozemku rovněž studna). Vnitřní prostory domu jsou vhodné k rekonstrukci dle představ nového majitele. Z přízemí je vchod do technické části domu, kde se nacházejí velké místnosti, které se dají po úpravě obývat nebo využívat jako dílny. Na dvoře je dále sklep na uschovu ovoce či vína, udrna a další místnost, kde se dříve zpracovávalo maso. Zahrada za domem je oplocená a osázena ovocnými stromy a keři, je zde skleník, kompost a přívod vody. Obec Omice nabízí veškerou občanskou vybavenost. Přímě před domem je zastávka autobusu s výborným spojením do centra Brna i okolních vesnic.
156	Nová, Zbraslav	3+kk	140	1.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	965	plynové + krb	Dům po velmi zdařilé rekonstrukci má prostorný obývací pokoj s kuch. koutem a krbem, ložnice, pokoj pro hosty, praktická vstupní chodba se schodištěm do podkrovní vhodného k vestavbě, koupelna, WC, komora, terasa. Objekt je částečně podsklepený. Na pozemku parkovací místo, dílna, v části oplocené zahrady je zbudována pergola s venkovním posezením, grilem a udrnou. Lokalita s veškerou občanskou vybaveností (škola, školka, obchody, lékař, zubař, sportovní areál, lyžařská sjezdovka aj.) a s velmi dobrou dopravní dostupností do Brna (30 km). Telekomunikace.
104	Stanoviště, okres Brno-venkov	5+1	200	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	600	plynové +elektrické	Dispoziční řešení: v suterénu se nachází garáž pro dvě vozidla, prádelna, sušárna, sklep a kotelna. Ze čtvercové vstupní haly se vstupuje do prostorného obývacího pokoje a druhého přízemního pokoje (z obou pokojů se vchází na terasu o ploše asi 30 m2), také do kuchyně, koupelny a na toaletu. Druhá koupelna i toaleta jsou v podkrovní, které je přístupné schodištěm z haly v přízemí. V podkrovní se nacházejí tři ložnice. Ze dvou větších ložnic se vstupuje na balkon. Pitná voda se získává z veřejného vodovodu nebo čerpadlem z vlastní studny, ohřívá se ve 120l bojleru. V domě je rozveden centrální vysavač. Zahrada o ploše 442 m2 je obehnaná zdí, je v rovném terénu, upravená, se zahradním krbem a posezením. Stanoviště má 400 obyvatel a dobrou dostupnost do blízké Velké Bíteše, kde najdete všechnu občanskou vybavenost, po dálnici se pak rychle dostanete do Brna.

Příloha č.11 – tabulka objektů pro databázi Rosice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
321	3 800 000	0,95	3 610 000	1,02	0,80	0,97	0,95	1,00	0,97	1,00	0,73	4 945 205
427	3 540 000	0,95	3 363 000	1,02	0,80	0,80	1,05	0,98	1,03	1,00	0,70	4 804 286
295	4 990 000	0,95	4 740 500	0,97	0,98	1,11	1,07	0,97	1,07	1,00	1,17	4 051 709
263	4 090 000	0,95	3 885 500	0,97	1,20	1,01	1,00	1,07	0,95	1,00	1,20	3 237 917
156	3 950 000	0,95	3 752 500	0,98	0,80	1,06	1,05	1,05	1,06	1,00	0,97	3 868 557
104	3 650 000	0,95	3 467 500	0,97	0,98	1,00	1,05	1,05	1,03	1,00	1,08	3 210 648
Celkem průměr		3 803 167							Kč			4 019 720
Výběrová směrodatná odchylka		496 321							Kč			743 203
Minimum		3 363 000							Kč			3 210 648
Maximum		4 740 500							Kč			4 945 205
Průměr - s		3 306 846										3 276 517
Průměr + s		4 299 487										4 762 923
Variační koeficient		0,13050										0,18000
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO		Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č.12 – oceněná databáze Rosice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
43	Latěnská, Blázovice	4+kk	173	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný v klidné části obce	ano	702	ústřední plynové + tuhá paliva, podlahové vytápění	Garáž a volné stání, koupelna s vanou a sprchovým koutem, plně vybavená kuchyň, terasa a zahrada, krb, technická místnost, telekomunikace, vlak, autobus, MHD, rok 2011
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
148	Brněnská, Ořechov	3+kk	108	1..	cihlová	dobrý	řadový	ano	475	plyn	Dispozice:1.NP: vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, koupelna s WC, chodba, zimní zahrada, WC. Podkroví: možnost půdní vestavby. . Rodinný dům je v dobrém technickém stavu s možností okamžitého užívání. Možnost rozšíření o půdní vestavbu. Rodinný dům se nachází na okraji klidné obce 15 km jihozápadně od Brna. Obec se základní občanskou vybaveností včetně ordinací lékařů, lékárný, základní a mateřskou školou.
170	Sokolnice, okres Brno-venkov	5+kk	169	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	890	plyn + podlahové vytápění	Novostavba, v obytném suterénu jsou další tři pokoje orientované do zahrady (785m2) a prostorná koupelna ve stádiu přípravy. půda přes celý dům, kuch.linka vč. vestavěných spotřebičů, zateplení celého domu + izolační trojskla., elektronické zabezpečení s GSM vysílačem a záložním zdrojem. K dispozici je internet přes optický kabel. Nutné terénní úpravy. Výborné dopravní spojení do Brna autem, vlakem i IDS. V obci je veškerá občanská vybavenost: škola, školka, restaurace, sportoviště, lékaři, obchody. MHD, autobus
459	Sušilova, Šlapanice	4+1	190	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	563	plyn+tuhá paliva	Dům upraven pro vícegenerační užívání, disponuje dvěma velkými a jedním menším pokojem, kuchyní, dvěma koupelnami a místností s přípravou pro druhou kuchyňskou linku. Vstup na dvůr s jezírkem je přes prosklenou verandu, dvorní část zakončuje dílna/sklad. Za domem je zahrada s přístupem ze dvora. Dům je podsklepený, v suterénu se nachází jedno garážové stání, kotelna a dílna. Půda je nevyužitá a nabízí možnost případného rozšíření obytných ploch. Dům je vyklizen a připraven ihned k užívání. Dopravní dostupnost:- zastávka MHD do 7 minut chůze (pravidelné spoje do Brna vč. noční linky)- dálnice D1 (4 km / 8 min)- ŠKOLA, ŠKOLKA I GYMNAZIUM DO 5 MINUT PĚŠKY!
94	Masarykova, Modřice	3+1	210	2.	cihlová	dobrý	samostatný	ano	767	plynové	Dům je s garáží a zahradou. V roce 2013 proběhla rekonstrukce kuchyně, koupelny, podlah, elektřiny, odpadů a výměny kotle. Okna jsou plastová. V domě se nachází prostorný sklep a půda, která je připravena k vybudování dalšího podlaží. Dům má vlastní studnu.Dispozice:1.NP: předstíh, technická místnost, pokoj, WC2.NP: schodiště, pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna s WCPP - prostorný sklep
485	Na Vyhlídce, Moravany	3+kk	119	2.	cihlová	novostavba	řadový	ano	119	plynové	Dům je s terasou a menší zahrádkou za domem.Nachází se v přílehlé vyhledávané lokalitě u Brna obci Moravany u Brna s vynikajícím spojením oběma směry MHD.Dispozice domu: Přízemí domu je tvořeno vstupní chodbou s úložnými prostorami a samostatnou toaletou ústící do prostorného obývacího pokoje s francouzskými dveřmi na terasu s malou travnatou zahrádkou za domem. Kuchyň s jídelnou s výhledem do ulice jsou součástí obývacího prostoru. Pohodlným schodištěm vystoupáte do chodby podkroví 2.NP, kde je velmi prakticky vyřešena koupelna s vanou, sprchovým koutem, umyvadlem i místem pro pračku a dvě ložnice, nad kterými lze vybudovat ještě mezonetový pokojík. Technické vybavení domu:Orientace domu: J-Z zdivo – zateplená cihla; střecha: sedlová - Bramac; okna: plastová; Nachází se v přílehlé vyhledávané lokalitě u Brna obci Moravany u Brna s vynikajícím spojením oběma směry MHD.
430	Otmarov, okres Brno-venkov	4+kk	108	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	elektřina, jímka, vlastní voda	662	kotel na elektřinu, podlahové vytápění	Dům je kompletně dokončen bez kuchyňské linky, podlahy betonové pokryté dlažbou, v pokojích plovoucí podlaha, koupelna a WC obklady, veškeré vnitřní vybavení v nadstandardu, elektronické zabezpečení domu, terasa v zadní části domu, terénní úpravy, oplocení pozemku, zámková dlažba při vstupu do domu. Obec Otmarov se nachází jižně od Brna poblíž OC Olympia, výborná dostupnost Brnu.

Příloha č.13 – tabulka objektů pro databázi Šlapanice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K ₁ Lokalita	K ₂ Užitná plocha	K ₃ Plocha pozemk u	K ₄ Technický stav	K ₅ Příslušenství	K ₆ Vybavení	K ₇ Úvaha znalce	IO (I-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
148	3 500 000	0,95	3 325 000	1,01	0,80	0,94	0,96	1,00	0,84	1,00	0,61	5 450 820
170	6 800 000	0,95	6 460 000	1,01	0,98	1,05	0,98	0,98	0,98	1,00	0,98	6 591 837
459	5 550 000	0,95	5 272 500	1,02	1,10	0,99	0,95	1,01	0,96	1,00	1,02	5 169 118
94	5 200 000	0,95	4 940 000	1,01	1,20	1,03	0,95	1,02	1,00	1,00	1,21	4 082 645
485	4 950 000	0,95	4 702 500	1,00	0,80	0,80	0,98	1,00	0,96	1,00	0,60	7 837 500
430	5 100 000	0,95	4 845 000	0,99	0,80	1,02	1,00	0,96	0,85	1,00	0,66	7 340 909
Celkem průměr			4 924 167	Kč							6 078 800	
Výběrová směrodatná odchylka			1 009 268	Kč							1 425 178	
Minimum			3 325 000	Kč							4 082 645	
Maximum			6 460 000	Kč							7 837 500	
Průměr - s			3 914 899								4 653 622	
Průměr + s			5 933 435								7 503 978	
Variační koeficient			0,20496								0,23000	
K ₁ Koeficient úpravy na lokalitu objektu K ₂ Koeficient úpravy na užitnou plochu K ₃ Koeficient úpravy na plochu pozemku K ₄ Koeficient úpravy na technický stav K ₅ Koeficient úpravy na příslušenství K ₆ Koeficient úpravy na vybavení K ₇ Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
K _{CR}			Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší									
IO			Index odlišností IO = (K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K ₆ × K ₇)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č.14 – oceněná databáze Šlapanice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
384	Mělník, okres Brno - venkov	4+kk	106	2.	cihlová	velmi dobrý	řadový	ano	116	lokální plynové	Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. Jedná se o patrový dům z roku 2010 ve velice dobrém stavu v klidné části okrajové obce ve slepé ulici. V přízemí se nachází chodba, ze které je přístup do obývacího pokoje s kuchyní, dále do pokoje a do menší technické místnosti. V přízemí se nachází i toaleta. Z kuchyně je přístup na terasu a menší zahradu. V patře se nachází dva průchozí pokoje, koupelna s vanou a toaletou a vchod na půdu. Možnosti parkování jsou před domem. Celková plocha je 249 m ² . Zastavěná plocha domu 81 m ² , užitná plocha 106 m ² . Srdečně vás zvou na prohlídku. Možné financování hypotékou, se kterou Vám rádi pomůžeme. Jste-li makléř, spolupráce vítána.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
454	Jošova, Židlochovice	5+kk	97	2.	cihlová	novostavba	rohový	ne plyn	247	tepelné čerpadlo	V přízemí se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj a technické zázemí včetně koupelny a toalety. V 1. patře poté 3 samostatné pokoje, úložné prostory a opět koupelna a toaleta. Posezení na terase pod pergolou a pohled do upravené zahrady Kolaudace 2006. V Židlochovicích najdete vše potřebné (potraviny, restaurace, MŠ, ZŠ, pošta, poliklinika, dětské hřiště, letní kino, městský úřad, zámek a další). Dostupnost do Brna pouze 18 km. Telekomunikace, autobus.
281	Syrovice, okres Brno - venkov	5+2kk	307	1	cihlová	dobrý	řadový	ano	756	ústřední plynové	Jedná se o částečně podsklepený přízemní rodinný dům s podkrovním nástavbou, vestavěným podkrovním a garáží, který procházel drobnými rekonstrukcemi (plastová okna, koupelna v přízemí, částečně rozvody ústředního topení. Dispozice nemovitosti: 1. PP podlaží o užitné ploše 20 m ² - kotelna 1. NP o užitné ploše 168,5 m ² poskytuje byt 3+kk, hala pracovní místnost, hospodářskou místnost a garáž. Plochy: - Kuchyně s jídelnou - Pokoj - Pokoj - Předstín - Šatna - Schodišťová hala - Koupelna s Wc. Ve 2. NP o užitné ploše 119 m ² je podkrovní byt 2+kk s možností terasy nad garáží. Plochy: - Podkrovní kuchyně s jídelnou - Pokoj - Podkrovní pokoj - koupelna WC - Komora - Chodba. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektřinu a plyn. Plynový kotel ústředního topení je umístěn ve sklepě. Ve dvoře se nachází vlastní kopaná studna. - velký dvůr - veškeré inženýrské sítě připojeny - vlastní studna - ihned obyvatelný - nemovitost vyklizená a nachystaná k modernizaci. Syrovice jsou oblíbené pro svou blízkost Brna. Rajhrad Stará pošta 3 km, Modřice 5 km, střed Brna 15 km. RD leží v oblasti, kde není slyšet dálnice.
313	Hřbitovní, Žabčice	4+1	140	1.	cihlová	dobrý	řadový	ano	446	ústřední plynové	Dům o současné dispozici 4+1 prošel v posledních letech částečnou rekonstrukcí (nová střecha, plastová okna, fasáda + zateplení, nový plynový kotel) částečně podsklepený. Dům je vhodný jak rovnou k nastěhování, tak k případným dalším úpravám. Možnost rozšíření i o podkrovní. Zadní stavení možno využít jako dílnu. Velkou výhodou je vlastní studna s pitnou vodou, kterou je možno využít jak v domě (možno libovolně přepínat na studniční vodu či z obecního řádu), tak na zahradě. Telekomunikace, autobus, vlak.
246	Paluckého, Židlochovice	5+1	135	2.	cihlová	po rekonstrukci	řadový	ano	520	plynové	Dům je po kompletní rekonstrukci. K domu náleží i dvorek s hospodářským přístavkem a zahrada velká 362 m ² . V roce 2007 prošlo rekonstrukcí kompletní přízemí (nová hydroizolace, stěny, elektrické a vodovodní rozvody, plastová okna, nová koupelna, wc, šatna). V roce 2015 kompletní přestavba 1. patra na obytnou část (vč. nové střechy, nové štitové zdi, rozvodů, okna Velux s izolačními trojskly). Dům je kompletně zateplený, použité kvalitní materiály pro snížení energetické náročnosti. Dispozice domu - přízemí: vstupní chodba s halou, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, šatna, koupelna s vanou a sprchovým koutem, oddělené WC, technická místnost. 1. patro: chodba s pracovním, dětský pokoj, ložnice, třetí pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC. V Židlochovicích najdete vše potřebné (potraviny, restaurace, MŠ, ZŠ, pošta, poliklinika, dětské hřiště, letní kino, městský úřad, zámek a další). Dostupnost do Brna pouze 18 km. Telekomunikace, MHD, autobus.
327	Rajhrad, okres Brno-venkov	4+kk	107	2.	cihlová	novostavba	samostatný	ano	490	plynové	Dispozice: přízemí – zádveří, koupelna se sprchovým koutem a WC, úklidová místnost, schodiště, obývací pokoj se vstupem na zahradu, kuch. kout. 1 patro: chodba, koupelna s WC, vanou... tři pokoje. Dva pokoje mají vlastní vstup na balkon. Střecha domu je sedlová. Okna a vstupní dveře jsou plastová, střešní okna jsou dřevěná, která příjemně prosvětlují pokoje. Ohřev vody je plynový se zásobníkem. V Rajhradě je plná občanská vybavenost - pošta, mateřská a základní škola, základní umělecká škola, střední zahradnická škola a odborné učiliště, sportovní hřiště, zdravotnické zařízení, lékárna, knihovna. V Rajhradu funguje občanské sdružení Kalamajka, TJ Sokol, dále šermíři, vodáci, Orel, fotbalisti nebo také záhradná stanice pro dravé ptáky. Celoročně je ve městě pořádána řada kulturních i sportovních akcí.
349	Mělník, okres Brno venkov	4+1	296	3.	cihlová	dobrý	rohový	ano	756	plynové	V LNP jsou sklepy, dílna, garáž a kotelna. II.NP je byt 2+1 a ve II.NP je velice pěkný byt 4+1. Garáž z ulice, boční vjezd do dvora. Zahrada udržovaná s okrasnými keři, bazénem a posezením. Obec je 15 km od Brna a 2 km od nájezdu na dálnici. Veškerá občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, lékárna, pošta, obchod, sportoviště)

Příloha č.15 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užitná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč	
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
454	4 990 000	0,95	4 740 500	1,02	0,92	0,85	1,02	1,00	0,98	1,00	0,79	6 000 633	
281	4 499 000	0,95	4 274 050	0,98	1,20	1,04	0,97	1,02	1,00	1,00	1,21	3 532 273	
313	3 990 000	0,95	3 790 500	1,00	1,20	0,96	0,95	1,00	0,96	1,00	1,05	3 610 000	
246	4 300 000	0,95	4 085 000	1,02	1,20	0,98	1,02	1,00	1,02	1,00	1,25	3 268 000	
327	5 000 000	0,95	4 750 000	1,01	1,01	0,97	1,05	0,97	1,00	1,00	1,01	4 702 970	
349	4 900 000	0,95	4 655 000	1,00	1,20	1,04	0,94	1,02	1,02	1,00	1,22	3 815 574	
Celkem průměr		4 382 508								Kč		4 154 910	
Výběrová směrodatná odchylka		397 041								Kč		1 028 924	
Minimum		3 790 500								Kč		3 268 000	
Maximum		4 750 000								Kč		6 000 633	
Průměr - s		3 985 467										3 125 986	
Průměr + s		4 779 549										5 183 834	
Variační koeficient		0,09060										0,25000	
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
KCR		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO		Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č. 16 – oceněná databáze Židlochovice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ											
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Podlahová plocha	Podlaží	Stavba	Stav	Poloha	Sítě	Plocha pozemku	Topení	Jiné
486	Syrovice, okres Brno-venkov	4+kk	150	2	cihlová	novostavba	v bloku	ano	332	lokální plynové	Jedná se o zděný dům s obytným podkrovím z roku 2008. Zastavěná plocha 83m², celková plocha pozemku 332m². V zahradě je k dispozici zahradní domek. Dům je vytápěn plynovým topením, dálkový vodovod + veřejná kanalizace.RD je řešen jako 4+kk. V přízemí je obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem, vstupní předsíň, sprchový kout s WC a garáž, která je průjezdná do zahrady.V podkroví se nacházejí tři ložnice a velká koupelna s WC.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
264	Opatovice, okres Brno-venkov	4+kk	150	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	voda, elektřina, kanalizace	1562	el.+ tuhá paliva	Dispoziční řešení: Dílna, samostatné WC – vchod z menší vstupní předsíně. Šatna – vstup z menší vstupní předsíně i z pokoje, vstupní chodba, prostor kuchyně propojené s obývacím pokojem, koupelna s WC, pokoj – vstup přes šatnu nebo opět samostatný vstup z obývacího pokoje, samostatná menší místnost – slouží jako spíž.Z kuchyně i obývacího pokoje lze projít na terasu se zastřešením a letní kuchyní.Vybavení kuchyně – kuchyňská linka – nutné dokončit. Plně funkční kachlová kamna.Obývací pokoj má také kamna, která jsou nyní používána na vytopení celého domu. II.NP: pokoj se šatnou,samostatný pokoj – menší, pokoj pro hosty/ děti koupelna nedokončená/ příprava pro zapojení všech sanitárních zařízení – vana, umyvadlo, WC.Malá šatna u schodiště.Dům je možno vytápět i elektřinou.Přípojka vody je na pozemku. Dům má připravené rozvody na centrální vysavač. Telekomunikace.
484	Syrovice, okres Brno-venkov	?	167		cihlová	velmi dobrý	v bloku	ano	475	ústřední plynové+tuhá paliva, krb	Samostatný rodinný dům s garáží, zahradou a předzahrádkou, zateplený, s plastovými okny. V přízemí se nachází zádveř a hala se schodištěm, pokoj pro hosty, koupelna s vanou a záchodem. Za vstupní halou je kuchyně, spojená s obývacím pokojem, ve kterém je instalován vestavěný krb. Z obývacího pokoje je francouzským oknem přímý vstup na zastřešenou terasu a zahradu. Kuchyňská linka je vyrobena na míru. V podkroví je koupelna s rohovou vanou a záchodem. Zde je také pracovna, ložnice a velký prostorný pokoj. V obci jsou v současnosti tři obchody se smíšeným zbožím a s běžným sortimentem, restaurace a bistro, pošta a autobusové spojení. škola 1-5 ročník a mateřská škola.
130	Syrovice, okres Brno-venkov	5+kk	150	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	761	plynové	Je to nízkooenergetický cihlový dům typu bungalov, který byl postavený v roce 2009. .K domu náleží prostorná vytápěná garáž a zahrada. Na vstupní prostory navazuje samostatné WC s umyvadlem a sprchovým koutem a dále technická místnost a pracovna. Z prostorné chodby, s několika vestavěnými šatními skříněmi, je zajištěn vstup do tří pokojů a rozlehlé koupelny s toaletou. Dům má 5 samostatných neprůchozích pokojů. Obývací pokoj s krbem a kuchyní, zde je možnost vstupu francouzským oknem na zahradu. Dům se prodává zařízený v rámci dohody. Telekomunikace, autobus
285	Unkovice, okres Brno-venkov	4+1	215	2.	cihlová	po rekonstrukci	řadový	ano	1183	el. kotel, plyn, kotel a na tuhá paliva, krbová kamna,po dlahové vytápění.	Dům prošel od roku 2005 celkovou rekonstrukcí - euro okna, vstupní a inter. dveře dřevěná, veškeré rozvody, vytápění, podlahy, střešní krytina, fasáda a ve dvoře zámková dlažba. Přízemí: obývací pokoj spojený s jídelním koutem a kuchyní, velká koupelna, samostatné WC, chodba, šatna a vstup na dvůr.Patro: galerie, dvě ložnice, pracovna, koupelna spojená s WC.Dům je cihlový, nepodsklepený. Vybavení domu: v přízemí jsou kachlové podlahy s podlahovým vytápěním v patře dřevěné podlahy, kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči. a dílnou navazuje velmi vkusně osázená zahrada se zastřešeným bazénem, altán s grilem pro letní posezení a dílnou na zahradní nářadí.Součástí domu jsou dvě studny, jedna je v letním období využívána v domě (pitná přes filtr) v zimním období se využívá obecní vodovod. Druhá studna je zaslepená.V těsné návaznosti obce je vybudovaná cyklostezka Brno - Vídeň. V obci obchod, školka, škola I. stupeň. Autobus.
431	Syrovice, okres Brno-venkov	5+kk	168	1.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	609	plynové + tuhá paliva + krb	Je to přízemní rodinný dům s garáží, krytými parkovacími místy pro několik vozů, architektonicky řešenou zahradou, terasou a vířivkou. Dům je jako nový, bez nutnosti dalších investic (kolaudace v r. 2008) a prodává se včetně luxusního vybavení. Vstupní chodbou se dostaneme do velkého obývacího pokoje jehož součástí je kuchyně s možností přímého vstupu na terasu. Dále navazují jednotlivé pokoje, z ložnice je opět přímý vstup na terasu, dámská a pánská šatna, koupelna s dvojumyvadlem, vanou, sprchovým koutem a toaletou. Z pracovny je potom vstup na zimní zahradu, která výrazně zvyšuje komfort bydlení. K relaxaci lze využít také celoroční vířivku pro 4 osoby, která je umístěna na zahradě, jež poskytuje naprosté soukromí.Dům má elektronické zabezpečení, internet, SAT – příjem na dvě družice.V obci jsou v současnosti tři obchody se smíšeným zbožím a s běžným sortimentem, restaurace a bistro, pošta a autobusové spojení. Základní škola 1-5 ročník a mateřská škola.
319	Syrovice, okres Brno-venkov	4+kk	150	2.	cihlová	velmi dobrý	samostatný	ano	332	plyn	Jedná se o zděný dům s obytným podkrovím z roku 2008. V zahradě je k dispozici zahradní domek.V přízemí je obývací pokoj s kuchyňským koutem, vstupní předsíň, sprchový kout s WC a garáž, která je průjezdná do zahrady.V podkroví se nacházejí tři ložnice a velká koupelna s WC. Obec leží 10 km jihozápadním směrem od Brna.V obci jsou v současnosti tři obchody se smíšeným zbožím a s běžným sortimentem, restaurace a bistro, pošta a autobusové spojení. Základní škola 1-5 ročník a mateřská škola.

Příloha č.17 – tabulka objektů pro databázi Židlochovice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na KCR	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Lokalita	K2 Užiná plocha	K3 Plocha pozemku	K4 Technický stav	K5 Příslušenství	K6 Vybavení	K7 Úvaha znalce	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu Kč
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)
264	5 990 000	0,95	5 690 500	0,99	1,00	1,14	1,00	0,94	0,90	1,00	0,95	5 990 000
484	6 500 000	0,95	6 175 000	1,00	1,11	0,97	0,99	1,00	0,99	1,00	1,06	5 825 472
130	6 500 000	0,95	6 175 000	1,00	1,00	1,03	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	6 175 000
285	5 900 000	0,95	5 605 000	0,99	1,20	1,10	0,99	1,00	0,96	1,00	1,24	4 520 161
431	6 500 000	0,95	6 175 000	1,00	1,12	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,10	5 613 636
319	5 990 000	0,95	5 690 500	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	6 466 477
Celkem průměr			5 918 500								Kč	5 765 120
Výběrová směrodatná odchylka			282 711								Kč	676 312
Minimum			5 605 000								Kč	4 520 161
Maximum			6 175 000								Kč	6 466 477
Průměr - s			5 635 789									5 088 808
Průměr + s			6 201 211									6 441 432
Variační koeficient			0,04777									0,12000
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na užitnou plochu K3 Koeficient úpravy na plochu pozemku K4 Koeficient úpravy na technický stav K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na vybavení K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR			Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší									
IO			Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č. 18 – oceněná databáze Židlochovice 2

**Tabulky objektů a oceněné databáze pro realizované ceny rodinných domů v jižní části
okresu Brno – venkov**

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
419	Nová Ves, okres Brno-venkov	2.	676
(1)	(2)	(3)	(4)
89	Nová Ves, okres Brno-venkov	1.	1 207
301	Žleb, Neslovice	2.	604
508	Smetanova, Dolní Kounice	1.	119
95a	Nový Svět, Oslavany	1.	194
318	Benátky, Dolní Kounice	2.	215
443	Jiráskova, Dolní Kounice	1.	1118

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ														
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu		
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč		
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)		
89	2 200 000	1,111	2 444 234	1,00	1,08	0,93	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	2 750 000		
301	3 990 000	1,072	4 278 314	1,01	1,00	1,00	0,80	1,00	0,98	1,00	0,79	5 050 633		
508	2 500 000	1,038	2 594 453	1,01	0,80	0,94	0,80	1,00	1,00	1,00	0,61	4 098 361		
95a	3 244 000	1,111	3 599 690	1,00	0,82	1,02	0,80	1,00	1,00	1,00	0,67	4 841 791		
318	2 250 000	1,072	2 412 583	1,01	0,83	0,99	0,91	1,00	1,00	1,00	0,76	2 960 526		
443	4 200 000	1,038	4 358 682	1,01	1,07	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,86	4 883 721		
Celkem průměr								3 281 330				Kč		4 097 510
Výběrová směrodatná odchylka												Kč		1 018 729
Minimum												Kč		2 750 000
Maximum												Kč		5 050 633
Průměr - s												3 078 781		
Průměr + s												5 116 239		
Variační koeficient												0,25000		
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu													
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku													
K3	Koeficient úpravy na technický stav													
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu													
K5	Koeficient úpravy na příslušenství													
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě													
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce													
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

Příloha č.19 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
296	Oslavany - Padochov, okres Brno-venkov	1.	282
(1)	(2)	(3)	(4)
449	Oslavany - Padochov, okres Brno-venkov	2.	174
481	Rybárna, Dolní Kounice	1.	958
397	Tyršova, Prštice	1.	747
75	Oslavanská, Ivančice	1.	57
333	Kounická, Ivančice	1.	554
360	Nová Ves, okres Brno-venkov	2.	1062

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1- 7)	Cena oceňovaného objektu
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
449	1 800 000	1,038	1 868 006	1,00	0,81	1,06	0,88	1,00	0,98	1,00	0,74	2 432 432
481	1 800 000	1,038	1 868 006	0,96	1,08	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	0,97	1 855 670
397	2 790 000	1,038	2 895 410	0,96	1,04	0,93	1,20	1,01	0,98	1,00	1,10	2 536 364
75	2 500 000	1,111	2 777 539	1,04	0,80	1,08	0,92	1,00	1,00	1,00	0,83	3 012 048
333	1 000 000	1,072	1 072 259	1,04	0,97	0,88	0,95	1,00	1,00	1,00	0,84	1 190 476
360	2 471 000	1,038	2 564 358	0,95	1,09	1,00	1,20	1,00	0,98	1,00	1,22	2 101 933
Celkem průměr								Kč		2 188 150		
Výběrová směrodatná odchylka								Kč		628 182		
Minimum								Kč		1 190 476		
Maximum								Kč		3 012 048		
Průměr - s												1 559 968
Průměr + s												2 816 332
Variační koeficient												0,29000
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku											
K3	Koeficient úpravy na technický stav											
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu											
K5	Koeficient úpravy na příslušenství											
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce											
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č.20 – tabulka objektů a oceněná databáze Ivančice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Velikost pozemku
390	Přibická, Vranovice	3.	1872
(1)	(2)	(3)	(4)
308	Pohořelice, okres Brno-venkov	2.	824
451	Přibice, okres Brno-venkov	1.	1391
364	Ivaň, okres Brno-venkov	3.	329
351	Přibice, okres Brno-venkov	3.	2016
448.1	Pohořelice, okres Brno-venkov	1.	603
401	Malešovice, okres Brno-venkov	2.	987

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1- 7)	Cena oceňovaného objektu
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
308	5 350 000	1,072	5 736 586	1,03	1,05	1,10	0,80	1,04	1,00	1,00	0,99	5 404 040
451	3 490 000	1,038	3 621 857	0,99	1,10	1,00	0,80	0,98	1,00	1,00	0,85	4 105 882
364	3 900 000	1,038	4 047 347	0,97	0,89	1,05	0,80	1,02	1,00	1,00	0,74	5 270 270
351	3 650 000	1,038	3 787 902	0,99	1,17	0,98	0,80	1,02	1,00	1,00	0,93	3 924 731
448.1	5 050 000	1,038	5 240 796	1,03	1,00	1,10	0,80	1,02	1,00	1,00	0,92	5 489 130
401	4 000 000	1,038	4 151 125	1,01	1,05	1,05	0,80	0,98	0,98	1,00	0,86	4 651 163
Celkem průměr		4 430 940		Kč								4 807 540
Výběrová směrodatná odchylka		Kč								682 734		
Minimum		Kč								3 924 731		
Maximum		Kč								5 489 130		
Průměr - s												4 124 806
Průměr + s												5 490 274
Variační koeficient												0,14000

Příloha č.21 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
265	Vranovice, okres Brno-venkov	1	507
(1)	(2)	(3)	(4)
36	Branišovice	2.	652
166	Troskotovice, okres Brno-venkov	1.	1469
103	Cvrčovice, okres Brno-venkov	1	563
387	Cvrčovice, okres Brno-venkov	1.	286
518	Ivaň, okres Brno-venkov	1.	432
213	Přibice, okres Brno-venkov	1.	230

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1- 7)	Cena oceňovaného objektu	
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrsk é sítě	Úvaha znalce		Kč	
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
36	1 595 590	1,038	1 655 874	0,98	1,01	0,92	1,20	0,98	1,00	1,00	1,07	1 491 206	
166	1 820 000	1,072	1 951 512	0,96	1,12	0,94	0,96	0,98	1,00	1,00	0,95	1 915 789	
103	2 700 000	1,111	2 999 700	1,01	0,98	0,98	1,20	0,98	1,00	1,00	1,14	2 368 421	
387	1 700 000	1,038	1 764 228	1,01	0,88	0,92	0,85	0,96	1,00	1,00	0,67	2 537 313	
518	1 000 000	1,038	1 037 781	0,95	0,93	0,92	0,80	0,96	0,98	1,00	0,61	1 639 344	
213	1 800 000	1,038	1 868 006	1,00	0,84	0,97	0,80	0,94	1,00	1,00	0,61	2 950 820	
Celkem průměr									1 879 520		Kč		2 150 480
Výběrová směrodatná odchylka									Kč				563 678
Minimum									Kč				1 491 206
Maximum									Kč				2 950 820
Průměr - s													1 586 802
Průměr + s													2 714 158
Variační koeficient													0,26000
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu												
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K5	Koeficient úpravy na příslušenství												
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.22 – tabulka objektů a oceněná databáze Pohořelice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
72	Vršovická, Radostice	3	492
(1)	(2)	(3)	(4)
263	Omice, okres Brno-venkov	2.	665
368	Zbýšov, okres Brno-venkov	1.	255
156	Nová, Zbraslav	1.	965
104	Stanoviště, okres Brno-venkov	3.	600
48	Nár. odboje, Troubsko	4.	130
66	Domašov, okres Brno-venkov	2.	572

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu	
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč	
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
263	3 850 000	1,072	4 128 198	1,01	1,01	1,03	1,20	1,02	1,00	1,00	1,29	2 984 496	
368	1 175 000	1,038	1 219 393	1,04	0,85	1,05	0,80	1,00	1,00	1,00	0,74	1 587 838	
156	3 950 000	1,072	4 235 424	1,04	1,07	1,07	0,80	1,00	1,00	1,00	0,95	4 157 895	
104	3 853 333	1,111	4 281 113	1,01	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	0,97	3 972 508	
48	1 920 000	1,111	2 133 150	1,04	0,81	0,95	0,80	0,98	1,00	1,00	0,63	3 047 619	
66	2 200 000	1,111	2 444 234	0,98	0,99	0,96	0,80	1,00	1,00	1,00	0,75	2 933 333	
Celkem průměr								Kč				3 113 950	
Výběrová směrodatná odchylka								Kč				917 577	
Minimum								Kč				1 587 838	
Maximum								Kč				4 157 895	
Průměr - s												2 196 373	
Průměr + s												4 031 527	
Variační koeficient												0,29000	
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu												
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K5	Koeficient úpravy na příslušenství												
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.23 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
302	Říčany, okres Brno-venkov	2.	989
(1)	(2)	(3)	(4)
321	Dobrovského, Rosice	2.	523
427	Kollárova, Rosice	2.	128
295	Újezd u Rosic, okres Brno-venkov	2.	1411
263	Omice, okres Brno-venkov	2.	665
156	Nová, Zbraslav	1.	965
104	Stanoviště, okres Brno-venkov	3.	600

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1- 7)	Cena oceňovaného objektu	
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč	
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
321	3 200 000	1,038	3 320 900	1,02	0,97	0,94	0,80	1,00	1,01	1,00	0,75	4 266 667	
427	3 400 000	1,038	3 528 457	1,02	0,80	1,04	0,80	0,98	1,00	1,00	0,67	5 074 627	
295	4 000 000	1,072	4 289 037	0,97	1,11	1,06	0,98	1,00	1,01	1,00	1,13	3 539 823	
263	3 850 000	1,072	4 128 198	0,97	1,01	1,00	1,20	1,02	1,01	1,00	1,21	3 181 818	
156	3 950 000	1,072	4 235 424	0,98	1,06	1,04	0,80	1,02	1,01	1,00	0,89	4 438 202	
104	3 853 333	1,111	4 281 113	0,97	1,00	1,04	0,98	1,02	1,01	1,00	1,02	3 777 777	
Celkem průměr									3 963 850		Kč		4 046 490
Výběrová směrodatná odchylka											Kč		683 456
Minimum											Kč		3 181 818
Maximum											Kč		5 074 627
Průměr - s												3 363 034	
Průměr + s												4 729 946	
Variační koeficient												0,17000	
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu												
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K5	Koeficient úpravy na příslušenství												
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.24 – tabulka objektů a oceněná databáze Rosice 2

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
43	Laténská, Blažovice	1.	702
(1)	(2)	(3)	(4)
148	Brněnská, Ořechov	1.	475
170	Sokolnice, okres Brno-venkov	2.	890
459	Sušilova, Šlapanice	2.	563
94	Masarykova, Modřice	2.	767
485	Na Vyhliďce, Moravany	2.	119
430	Otmarov, okres Brno-venkov	1.	662

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrské sítě	Úvaha znalce		Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
148	3 250 000	1,072	3 484 000	1,01	0,95	0,95	0,80	1,02	1,00	1,00	0,74	4 391 892
170	6 600 000	1,072	7 075 200	1,01	1,05	0,97	1,03	1,00	1,00	1,00	1,06	6 226 415
459	5 597 000	1,038	5 808 462	1,02	0,99	0,95	1,12	1,00	1,00	1,00	1,07	5 230 841
94	4 800 000	1,111	5 332 800	1,01	1,03	0,94	1,20	1,02	1,00	1,00	1,20	4 000 000
485	4 700 000	1,038	4 878 600	1,00	0,80	0,97	0,80	0,99	1,00	1,00	0,62	7 580 645
430	5 100 000	1,038	5 293 800	0,99	1,02	1,01	0,80	0,96	1,00	1,00	0,78	6 538 462
Celkem průměr		5 312 140						Kč				5 661 380
Výběrová směrodatná odchylka								Kč				1 365 962
Minimum								Kč				4 000 000
Maximum								Kč				7 580 645
Průměr - s												4 295 418
Průměr + s												7 027 342
Variační koeficient												0,24000
K1 Koeficient úpravy na lokalitu objektu K2 Koeficient úpravy na plochu pozemku K3 Koeficient úpravy na technický stav K4 Koeficient úpravy na užitnou plochu K5 Koeficient úpravy na příslušenství K6 Koeficient úpravy na inženýrské sítě K7 Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č.25 – tabulka objektů a oceněná databáze Šlapanice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
384	Ménín, okres Brno-venkov	2	116
(1)	(2)	(3)	(4)
454	Joštova, Židlochovice	2.	247
281	Syrovce okres Brno-venkov	1	756
313	Hřbitovní, Žabčice	1.	587
246	Palackého, Židlochovice	2.	338
327	Rajhrad, okres Brno-venkov	2.	491
349	Ménín, okres Brno-venkov	3.	756

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ													
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena oceňovaného objektu	
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrsk é sítě	Úvaha znalce		Kč	
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
454	5 529 600	1,111	6 143 471	1,02	0,85	1,03	0,97	1,00	1,00	1,00	0,87	6 355 862	
281	4 199 000	1,038	4 358 562	0,98	1,04	0,97	1,20	1,02	1,00	1,00	1,21	3 470 248	
313	3 321 518	1,072	3 561 527	1,00	0,96	0,95	1,20	0,98	1,00	1,00	1,07	3 104 222	
246	4 890 000	1,038	5 075 820	1,02	0,98	1,02	1,20	0,98	1,00	1,00	1,20	4 075 000	
327	5 150 000	1,072	5 522 135	1,01	0,97	1,05	1,06	0,95	1,00	1,00	1,04	4 951 923	
349	4 200 000	1,038	4 358 682	1,00	1,04	0,94	1,20	1,03	1,00	1,00	1,21	3 471 074	
Celkem průměr											4 836 700	Kč	4 238 050
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	1 223 492	
Minimum											Kč	3 104 222	
Maximum											Kč	6 355 862	
Průměr - s												3 014 558	
Průměr + s												5 461 542	
Variační koeficient												0,29000	
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu												
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K5	Koeficient úpravy na příslušenství												
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce												
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Příloha č.26 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 1

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ			
Č.	Lokalita (Brno)	Podlaží	Plocha pozemku
486	Syrovice, okres Brno-venkov	2	332
(1)	(2)	(3)	(4)
264	Opatovice, okres Brno-venkov	2.	1729
484	Syrovice, okres Brno-venkov	2.	469
130	Syrovice, okres Brno-venkov	1.	761
285	Unkovice, okres Brno-venkov	2.	1183
431	Syrovice, okres Brno-venkov	1.	609
319	Syrovice, okres Brno-venkov	2.	322

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Přepočtový index	Přepočtená cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1- 7)	Cena oceňovaného objektu
	Kč	%/100	Kč	Lokalita	Plocha pozemku	Technický stav	Užitná plocha	Příslušenství	Inženýrsk é sítě	Úvaha znalce		Kč
(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
264	5 000 000	1,072	5 361 296	0,99	1,14	1,00	0,97	0,98	1,00	1,00	1,07	4 672 897
484	6 150 000	1,038	6 382 355	1,00	0,97	0,99	1,08	1,02	1,00	1,00	1,06	5 801 887
130	6 500 000	1,072	6 969 684	1,00	1,03	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	6 701 031
285	5 800 000	1,072	6 219 103	0,99	1,10	0,99	1,20	1,00	1,00	1,00	1,29	4 496 124
431	6 400 000	1,038	6 641 801	1,00	1,00	0,98	1,10	1,02	1,00	1,00	1,10	5 818 182
319	5 749 000	1,072	6 164 418	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	6 532 955
Celkem průměr		6 289 780									Kč	5 670 510
Výběrová směrodatná odchylka											Kč	918 615
Minimum											Kč	4 496 124
Maximum											Kč	6 701 031
Průměr - s												4 751 895
Průměr + s												6 589 125
Variační koeficient												0,16000
K1	Koeficient úpravy na lokalitu objektu											
K2	Koeficient úpravy na plochu pozemku											
K3	Koeficient úpravy na technický stav											
K4	Koeficient úpravy na užitnou plochu											
K5	Koeficient úpravy na příslušenství											
K6	Koeficient úpravy na inženýrské sítě											
K7	Koeficient úpravy dle úvahy znalce											
KCR	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Příloha č.27 – tabulka objektů a oceněná databáze Židlochovice 2

Ivančice 1		
419		
89		
301		
508		
95a		
318		
443		

Příloha č.28 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 1

Ivančice 2		
296		
449		
481		
397		
75		
333		
360		

Příloha č.29 – Fotodokumentace pro databázi Ivančice 2

Pohořelice 1		
390		
308		
451		
364		
351		
448.1		
401		

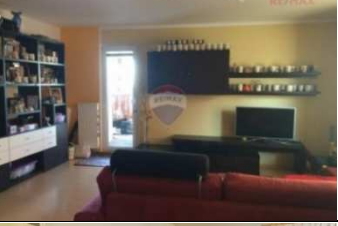
Příloha č.30 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 1

Pohořelice 2		
265		
36		
166		
103		
387		
518		
213		

Příloha č.31 – Fotodokumentace pro databázi Pohořelice 2

Rosice 1		
72		
263		
368		
156		
104		
48		
66		

Příloha č.32 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 1

Rosice 2		
302		
321		
427		
295		
263		
156		
104		

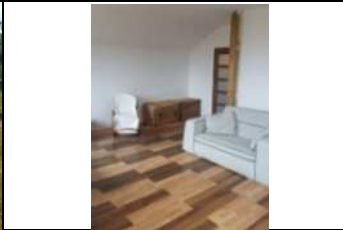
Příloha č.33 – Fotodokumentace pro databázi Rosice 2

Šlapanice 1	
3	 
48	 
59	 
4	 
85	 
30	 

Příloha č.34 – Fotodokumentace pro databázi Šlapanice 1

Židlochovice 1		
384		
454		
281		
313		
246		
327		
349		

Příloha č.35 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 1

Židlochovice 2		
486		
264		
484		
130		
285		
431		
319		

Příloha č.36 – Fotodokumentace pro databázi Židlochovice 2