

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

## **ev.č. 010293/2025**

**v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí**

**na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku, a to pozemek parc.č. st.1306, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3358 a pozemek parc. č.269/5, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, vedeném Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.**

**Zadavatel :** e-Finance, a.s.,  
IČO 26272504, DIČ CZ26272504  
Bratislavská 234/52, Zábrdovice,  
602 00 Brno

**Číslo jednací zadavatele :** není uvedeno

**Účel posudku :** stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance, a.s, IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně., pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a pro účely nepeněžního vkladu.

**Zvláštní požadavky :** viz str.4 posudku

**Datum místního šetření :** 03.01.2025

**Datum, ke kterému je  
ocenění provedeno :** ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.12.2024

**Ev.číslo vydavatele:** 6821-130/2025

**Použitý oceňovací předpis :** ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2\_ON\_CR\_VSE\_IOM\_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

**Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:**

Mgr. Dana Sojková,  
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost kanceláře

**Posudek obsahuje :** ..... stran, vč. strany titulní a příloh

**Počet vyhotovení, číslo:** dvě/ V + elektronická kopie

**V Brně, dne :** 06.05.2025

# OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; vyhlídky oživování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

## OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
  - A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
  - A.2 Účel znaleckého posudku
  - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
  - A.4 Prohlídka a zaměření
  - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
  - B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
  - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
  - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
  - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
  - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
  - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
    - C.3.1 Základní informace
    - C.3.2 Informace o oblasti
    - C.3.3 Informace o obci a o majetku
    - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
    - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
    - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
    - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
    - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
    - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
  - C.4 Obsah
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
  - D.1 Popis postupu při analýze dat
  - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
  - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
  - E.1 Popis postupu při analýze dat
  - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
  - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
  - F.1 Popis postupu při analýze dat
  - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných/ obchodovaných cen
  - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. ODŮVODNĚNÍ
  - G.1 Interpretace výsledků analýzy
  - G.2 Kontrola postupu
- H. ZÁVĚR
  - H.1 Citace zadané odborné otázky
  - H.2 Odpověď
  - H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
  - H.4 Seznam příloh
  - H.5 Přezkum znaleckého posudku
  - H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
  - H.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- I. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

# A. ZADÁNÍ

## A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemek parc.č. st.1306, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3358 a pozemek parc. č.269/5, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, vedeném Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024**.

**Zadavatelem znaleckého posudku** je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

**Zpracovatelem znaleckého posudku** je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne 21.11.2024. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **03.01.2025**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

### **Zvláštní požadavky zadavatele:**

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS a pro účely nepeněžního vkladu,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

## A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí Společnosti e-Finance, a.s, IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně., pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a pro účely nepeněžního vkladu.

**Mezinárodní standardy účetního výkaznictví** (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.

zdroj: [www.portal.pohoda.cz](http://www.portal.pohoda.cz)

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986

Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023 :

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **Metoda zjištění věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** zjišťování vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupce) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
  - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu** (Z), vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou** (r)  
$$V \% = (Z/r) \times 100$$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
  - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
  - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
  - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

**Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:**

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.

### A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 21.11.2024 za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **03.01.2025** za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, apod.). Ústně, telefonicky nebo formou e-mailové korespondence byly zodpovězeny dotazy k oceňovanému majetku, dále byly poskytnuty listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

Pozemky nebyly zaměřeny, při zpracování znaleckého posudku bylo vycházeno z katastrálních údajů a z Územní studie s vyznačením zájmového území a soutisk této studie s katastrální mapou a územním plánem obce Bílovice nad Svitavou, poskytnuté zadavatelem.

## A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2\_ON\_CR\_VSE\_IOM\_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

## B. VÝČET PODKLADŮ

### B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2\_ON\_CR\_VSE\_IOM\_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
  - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
  - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oceňování</b>                | je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Cena</b>                     | Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka :<br>a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo<br>b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hodnota</b>                  | HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Věcná hodnota</b>            | Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Obvyklá cena</b>             | Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.<br>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :<br><i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb.<br>§ 1a Určení obvyklé ceny<br>(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.<br>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje<br>a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,<br>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,<br>c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,<br>d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,<br>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a<br>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.<br>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.<br>(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.<br>Naopak cena je již skutečně vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.<br>Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA. |
| <b>Cena určená dle předpisu</b> | Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tržní ekonomika</b>          | Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tržní cena</b>     | Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tržní hodnota</b>  | <p>Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p>Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)</p> <p>Definice</p> <p>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):</p> <p>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</p> <p>Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „<b>tržní hodnota</b>“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).</p> <p>Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:</p> <p><b>a) ze strany odhadce</b> byl proveden špatně odhad majetku nebo</p> <p><b>b) ze strany kupujícího</b> nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,</p> <p><b>c) ze strany prodejce (či makléře)</b> nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potenciální kupce atd.</p> <p>Cena, za kterou je nemovitost možné <b>bezpečně prodat v krátkém čase</b> (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „<b>vynucená tržní cena</b>“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV <b>nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu</b> za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).</p> <p>FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „<b>záruční tržní cena</b>“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.</p> <p>Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</p> <p>Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.</p> <p>Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb.</p> <p><b>§ 1b Určení tržní hodnoty</b></p> <p>(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.</p> <p>(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.</p> <p>(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.</p> |
| <b>Reálná hodnota</b> | <p>Definice reálné hodnoty dle IFRS 13</p> <p>Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.</p> <p>Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.</p> <p>Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv,</li> <li>• Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou),</li> <li>• Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Shrnutí</b>        | Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p>řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.</p> <p>Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME.</p> <p>Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.</p> <p>Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Předpoklady pro splnění úkolu</b>                                           | Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Obecné metody ocenění</b>                                                   | <p>Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nákladový,</li> <li>• výnosový,</li> <li>• porovnávací (tržní).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Přístup nákladový (Cost Approach)</b>                                       | <p>Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění <b>časovou cenou / věcnou hodnotou</b> - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku.</p> <p>Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.</p> <p><b>Věcná hodnota nemovitosti</b> - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.</p> |
| <b>Přístup výnosový (Income Approach)</b>                                      | <p>Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:</p> <p>Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.</p> <p>Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.</p> <p>Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.</p> <p>Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.</p> <p><b>Diskontní míra</b></p> <p>Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.</p> <p><b>Riziko</b></p> <p>Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.</p>                                                                                                                                                                     |
| <b>Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach)</b><br><b>Přístup tržní</b> | <p>Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery.</p> <p>Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat.</p> <p>Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu</b> | Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb.<br>Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., aktuální ke dni ocenění).<br>Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.<br><b>Nabývací hodnota:</b><br>Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána. |

## Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

## §2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 tísně. 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.

**Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované**

|                                                            |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Přístup nákladový</b>                                   | bude v tomto posudku použit,                                                                                                                                                     |
| <b>Přístup výnosový</b>                                    | bude v tomto posudku použit,                                                                                                                                                     |
| <b>Přístup porovnávací (Přístup tržní)</b>                 | bude v tomto posudku použit,                                                                                                                                                     |
| <b>Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty</b> | bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů, |
| <b>Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu</b>            | nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb., zadavatel nepožaduje                                            |

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

## B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

### Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

#### 1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Projektová dokumentace „*Rekonstrukce objektu RD Bílovice nad Svitavou*“, vypracovali: Ing. Martin Procházka, Ing. Kamila Jánská, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, PhD. Datum, 08/20218,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, Č.j. 546/2020/BNS/SU, vyhotovil Obecní úřad Bílovice nad Svitavou, stavební úřad, Těsnohlídkovo nám. 1000, 664 01 Bílovice nad Svitavou ze dne 18.03.2020,
- Předpis nájemného za pronajaté bytové jednotky,
- objednávka znaleckého posudku ze dne 11/2024,

#### 2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024, na LV č. 3358 pro k.ú. Bílovice nad Svitavou, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 21.03.2025,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024, na LV č. 402 pro k.ú. Bílovice nad Svitavou, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 21.03.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz), ze dne 31.12.2024,
- Územní plán Bílovice nad Svitavou, právní stav – aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,

- vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
  - Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2\_ON\_CR\_VSE\_IOM\_2020,návrh 12/2020),
  - Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
  - Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
  - Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
  - Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
  - Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
  - informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
  - odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
  - skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

**3) Použitá literatura a jiné zdroje** (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

#### LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,

- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29\_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf*,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- HABA, Jaroslav. ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz), 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

#### STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12 2020),
- České stavební standardy ([www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,2014,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,2022,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

## JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reals.cz](http://www.reals.cz), [www.seznam.cz](http://www.seznam.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz), [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz) (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivita/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: [www.cap.cz](http://www.cap.cz),
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)).

## ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm. §4 odst.1, písm. e),f)), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,



- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění,
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění,
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

## B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

# C. NÁLEZ

## C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

## C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

## C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

### C.3.1 Základní informace

|                           |                                                                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název zájmového majetku:  | viz Výpis z LV č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou<br>viz Výpis z LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou |
| Adresa zájmového majetku: | Obřanská č.p.963<br>664 01 Bílovice nad Svitavou                                                        |
| Kraj :                    | Jihomoravský                                                                                            |
| Okres :                   | Brno - venkov                                                                                           |
| Katastrální území :       | Bílovice nad Svitavou [604551]                                                                          |
| Obec :                    | Bílovice nad Svitavou [582824]                                                                          |
| Počet obyvatel :          | 3 739 (MLO ČR, 2024)                                                                                    |
| Cenová mapa pozemků :     | ne                                                                                                      |
| Územní plán :             | zpracován schválen, nabyt účinnosti dne 16.03.2010                                                      |

### C.3.2 Informace o oblasti

#### Obec a okolí

Obec Bílovice nad Svitavou leží zhruba 10 km severně od Brna, v Jihomoravském kraji.

V obci je moderní mateřská a základní škola s velkou tělocvičnou, kde je možnost ubytování, bohatá knihovna s internetem, kabelový rozvod televize s místním vysíláním, klub důchodců. Zdravotní péči zajišťují ordinace praktických, zubních i odborných lékařů, rehabilitační pracoviště, lékárna, dům s pečovatelskou službou a léčebná dlouhodobě nemocných. V místě je i matrika a stavební úřad. Obchodní síť doplňuje několik hostinců s obsluhou na přilehlých letních zahrádkách.

Kulturní život pravidelně obohacuje folklórní soubor Bystrouška, dětský pěvecký sbor Bílováček, chrámový pěvecký sbor BACHs, divadelní soubor BOTA a hudební skupina Dědci. Velmi dobře jsou udržovány a využívány tenisové kurty. Významných i mezinárodních úspěchů dosahují místní sportovci v radiovém orientačním běhu.

Do Bílovic přijíždějí lidé navštívit i tradiční akce počínaje „Vítáním jara“, závod malotraktorů v jízdě do vrchu ECCE TERRA (duben), krojované hody (v červenci a v září), „Pohádkový les“ (říjen), loučení s Těsnohlídkovým vánočním stromem pro Brno (listopad) a konče silvestrovským během do schodů pro všechny věkové kategorie včetně pánů se svými psy.

Pro svoji mimořádně pěknou polohu a přírodní scenerie byl kraj okolo Bílovic nazýván Moravským Švýcarskem. Řeka Svitava dělí vesnici na dva díly. Od řeky se zdvíhají lesnaté stráně ze tří stran, které tvoří bezpočet romantických údolí s bohatými smíšenými lesy a studánkami se zdravou, průzračnou vodou.

Zdroj: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9160/bilovice-nad-svitavou/> / , [www.wikipedia.cz](https://www.wikipedia.cz)

### C.3.3 Informace o obci a o majetku

#### Obec a okolí majetku

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Správní funkce obce:     | správní obvod Šlapanice       |
| Počet obyvatel:          | 3 739 (dle MLO ČSÚ z r. 2024) |
| Obchod s potravinami     | obchody                       |
| Školy:                   | MŠ, ZŠ                        |
| Poštovní úřady:          | ano                           |
| Obecní úřad:             | ano                           |
| Stavební úřady:          | ano                           |
| Kulturní zařízení:       | ano                           |
| Sportovní zařízení:      | sportovní hřiště              |
| Struktura zaměstnanosti: | obchod, podnikání atd.        |
| Životní prostředí:       | dobré                         |
| Poptávka nemovitostí:    | poptávka převažuje nabídku    |
| Územní plán:             | zpracován a schválen          |

#### Umístění majetku v obci

|                                                                   |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Poloha k centru:                                                  | jižní okrajová část obce                                |
| Vzdálenost k nádraží meziměstská autobusová doprava               | cca 1 550m                                              |
| Dopravní podmínky:                                                | dobré                                                   |
| Konfigurace terénu:                                               | mírný svah                                              |
| Převládající zástavba:                                            | rodinné domy                                            |
| Parkovací možnosti:                                               | parkovací možnosti na pozemku                           |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti: | vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn |

#### Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí            |
| umožňuje podpis zástavní smlouvy existuje                       |
| skutečné užívání pozemků je v rozporu s KN ZDŘ – 617/2024 - 703 |
| přístup k nemovité věci je zajištěn                             |
| příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace          |
| Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně jsou.                       |

##### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

nemovitosti nejsou v památkové rezervaci

Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

### Věcná břemena a obdobná zatížení: NEEXISTUJÍ

Bez zápisu

Komentář:

### Umístění zájmového majetku na LV č.402, k.ú Bílovice nad Svitavou

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



### Umístění zájmového majetku na LV č.3358, k.ú Bílovice nad Svitavou

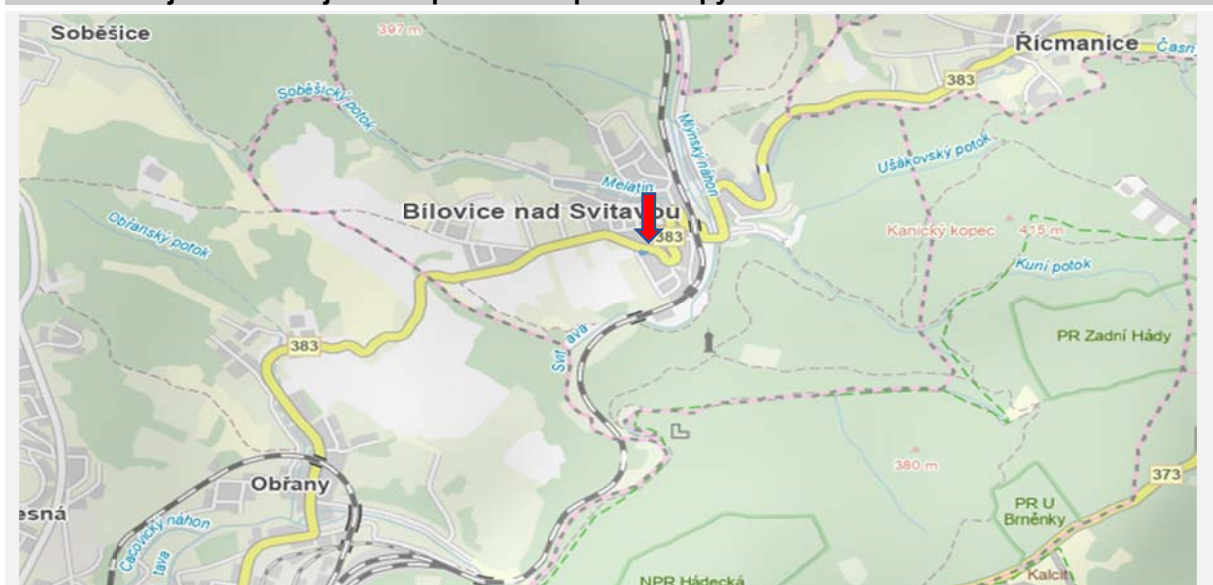
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:

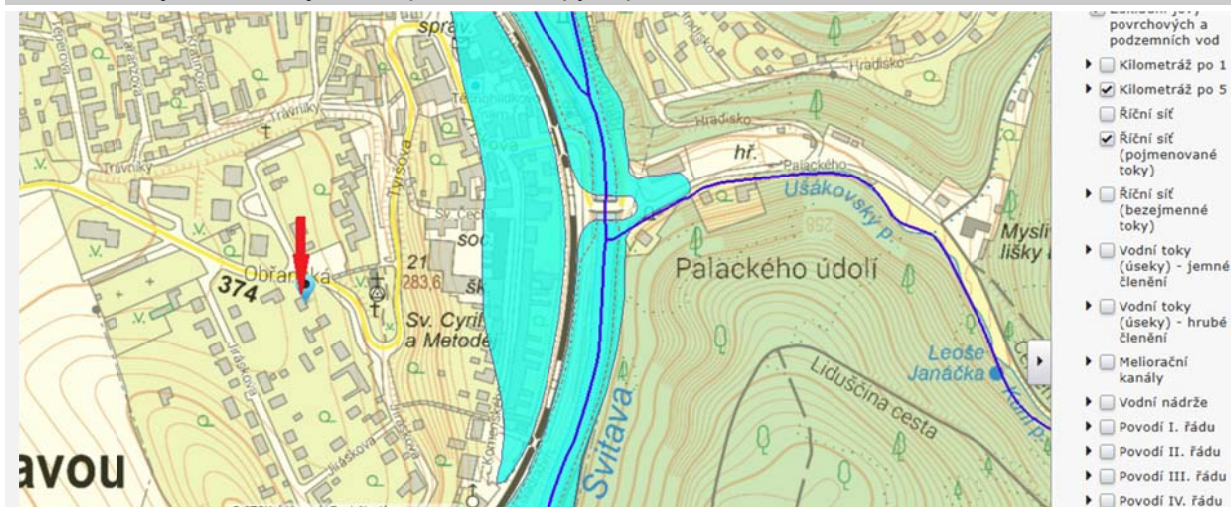


### Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy



Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

#### Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území



zdroj: [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz)

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v Q5 (záplavová území pětileté vody), Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66 odst.3 zákona č.254/2001 Sb.). Průběh je pouze orientační!!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

#### Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu

Územní plán Bílovice nad Svitavou byl vydán Zastupitelstvem obce Bílovice nad Svitavou formou opatření obecné povahy dne 06.12.2009, účinnost ode dne 16.03.2010 ve znění Změny č.1 ÚP Bílovice nad Svitavou, která nabyla účinnosti 15.07.2015.

Opatření obecné povahy č. 01/2022

Zastupitelstvo obce Bílovice nad Svitavou, jako orgán příslušný dle ustanovení § 6 odstavce 5 písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s částí šestou - § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odstavce 2 stavebního zákona, za použití ustanovení §43 odstavce 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti vydává změnu č. 2 Územního plánu Bílovice nad Svitavou.

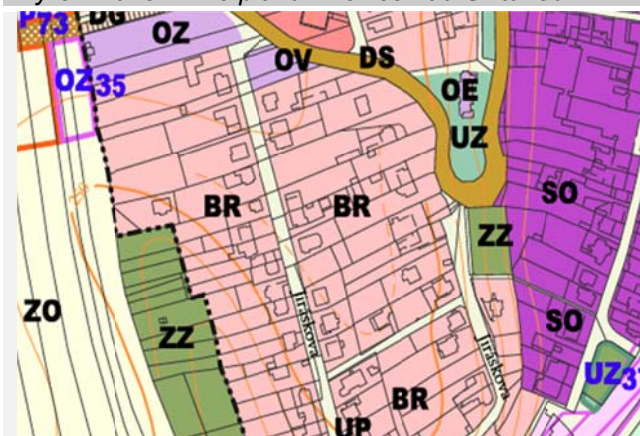
#### Zájmový majetek, je situován na funkčních plochách

**BR** plochy bydlení v rodinných domech



## Aktuální územní plán

Výřez z územního plánu Bílovice nad Svitavou



Legenda k územnímu plánu

### Pozemek parc.č. 269/5

Plochy stabilizované – Br bydlení v rodinných domech

BR plochy bydlení v rodinných domech

### Pozemek parc.čst.1306

Plochy stabilizované – Br bydlení v rodinných domech

BR plochy bydlení v rodinných domech

### Funkce plochy - Plochy bydlení

Br – Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně,
- dětská hřiště, související technická infrastruktura,
- občanské vybavení místního významu,
- parkoviště pro osobní automobily o velikosti odpovídající potřebám přilehlých staveb,
- řadové garáže o úhrnné kapacitě odpovídající potřebám přilehlých obytných staveb,
- rodinné vinné sklepy.

Nepřípustné využití:

- bydlení v bytových domech,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina zástavby je stanovena ve schématu I.S.1.. Koeficient zastavění ploch (KZP) se stanovuje pro plochy BR22, BR24 na 0,3. U ostatních zastavitelných ploch BR se KZP nestanovuje. V území, které je ohroženo hlukem, bude umístění rodinných domů vázáno na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.

### C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmového majetku, zapsaného na LV č. 402 a LV č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou je společnost e-Finance, s.r.o., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz). Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

**Poučení:** Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

### C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou:

|                                                                                                  |                                           |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Vlastník</b>                                                                                  |                                           |                       |
| společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno |                                           |                       |
| <b>List vlastnictví</b>                                                                          | LV č. 3358                                |                       |
| <b>Katastrální území</b>                                                                         | Bílovice nad Svitavou                     |                       |
| <b>Obec, okres</b>                                                                               | Bílovice nad Svitavou, okr. Brno - venkov |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                                                   | <b>druh pozemku</b>                       | <b>výměra pozemku</b> |
| parc.č.269/5                                                                                     | zastavěná plocha a nádvoří                | 111,00 m <sup>2</sup> |
| <b>součástí je stavba</b>                                                                        |                                           |                       |
| Stavba č. pop. 963                                                                               | Rodinný dům                               |                       |
| <b>Způsob ochrany majetku</b>                                                                    |                                           |                       |
| Nejsou evidována žádná omezení                                                                   |                                           |                       |
| <b>Omezení vlastnického práva</b>                                                                |                                           |                       |
| Bez zápisu                                                                                       |                                           |                       |
| <b>Jiné zápisy</b>                                                                               |                                           |                       |
| Bez zápisu                                                                                       |                                           |                       |

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou:

|                                                                                                  |                                           |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Vlastník</b>                                                                                  |                                           |                        |
| společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno |                                           |                        |
| <b>List vlastnictví</b>                                                                          | LV č. 402                                 |                        |
| <b>Katastrální území</b>                                                                         | Bílovice nad Svitavou                     |                        |
| <b>Obec, okres</b>                                                                               | Bílovice nad Svitavou, okr. Brno - venkov |                        |
| <b>Pozemky</b>                                                                                   | <b>druh pozemku</b>                       | <b>výměra pozemku</b>  |
| parc.č.269/5                                                                                     | orná půda                                 | 1372,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Způsob ochrany majetku</b>                                                                    |                                           |                        |
| Nejsou evidována žádná omezení                                                                   |                                           |                        |
| <b>Omezení vlastnického práva</b>                                                                |                                           |                        |
| Zástavní právo smluvní                                                                           |                                           |                        |
| <b>Jiné zápisy</b>                                                                               |                                           |                        |
| Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ – 617/2024 -703                      |                                           |                        |

### C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny viz výše a v Příloze (na LV č. 402 a LV č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou)

### C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu města Jihlavy a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.





Bytová jednotka v 1.PP se skládá z chodby, koupelny s WC, ložnice a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. V 1.NP a 2.NP se nachází identické bytové jednotky, které obsahují chodbu, dvakrát pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu, WC a komoru.

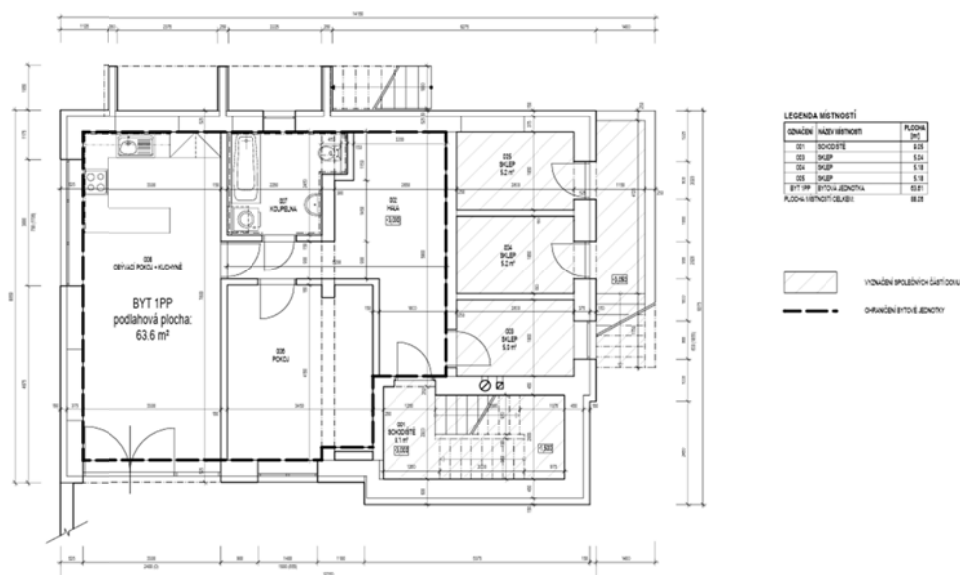
### Dispoziční řešení:

#### Legenda místností 1. PP

| Číslo místnosti | Název místnosti                | Světlá výška v (m) | Podlahy | Podlahy          |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|---------|------------------|
| 001             | Schodiště                      | ***                | 9,06    | Keramická dlažba |
| 002             | Hala                           | 2,66               | 14,73   | Keramická dlažba |
| 003             | Sklep                          | 2,66               | 5,04    | Cementový potěr  |
| 004             | Sklep                          | 2,66               | 5,18    | Cementový potěr  |
| 005             | Sklep                          | 2,66               | 5,18    | Cementový potěr  |
| 006             | Pokoj                          | 2,66               | 14,05   | Vinyl            |
| 007             | Koupelna                       | 2,66               | 6,11    | Keramická dlažba |
| 008             | Obývací pokoj + kuchyňský kout | 2,66               | 26,71   | Vinyl, dlažba    |

#### Půdorys 1.PP:

PŮDORYS 1PP

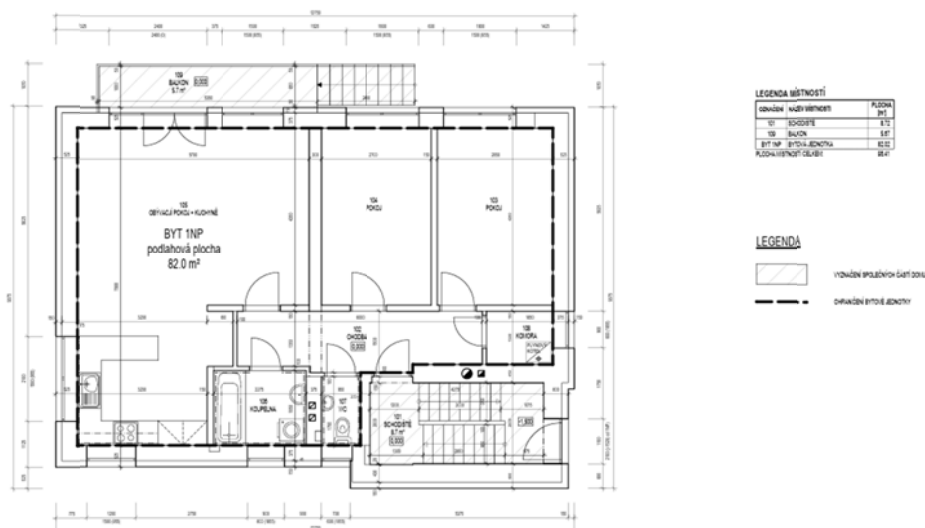


#### Legenda místností 1. NP

| Číslo místnosti | Název místnosti                | Světlá výška v (m) | Podlahy | Podlahy          |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|---------|------------------|
| 101             | Schodiště                      | ***                | 8,72    | Keramická dlažba |
| 102             | Chodba                         | 2,66               | 8,39    | Keramická dlažba |
| 103             | Pokoj                          | 2,66               | 12,40   | Vinyl            |
| 104             | Pokoj                          | 2,66               | 11,75   | Vinyl            |
| 105             | Obývací pokoj + kuchyňský kout | 2,66               | 36,84   | Vinyl, dlažba    |
| 106             | Koupelna                       | 2,66               | 4,21    | Keramická dlažba |
| 107             | WC                             | 2,66               | 1,62    | Keramická dlažba |
| 108             | Komora                         | 2,66               | 2,15    | Vinyl            |
| 109             | Balkon                         | ***                | 5,67    | Betonová dlažba  |

## Půdorys 1. NP:

PŮDORYS 1NP

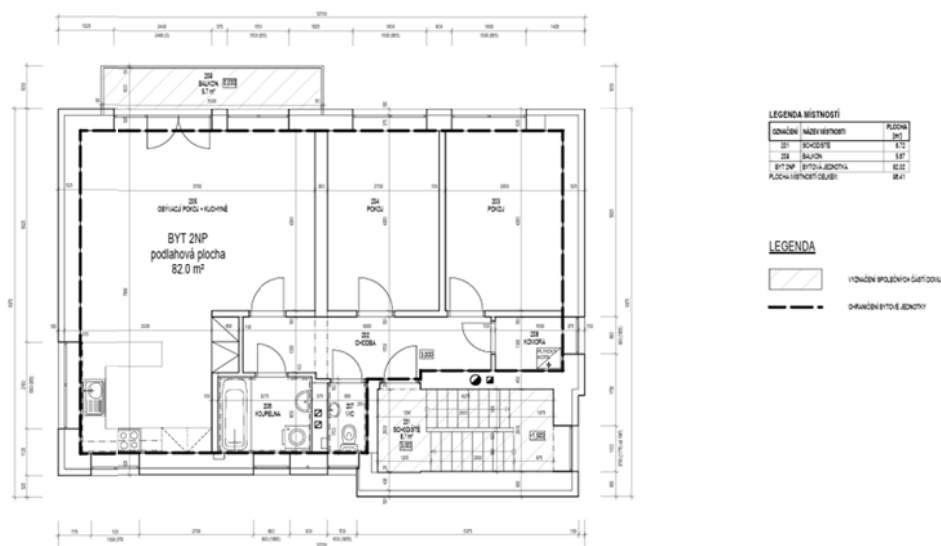


## Legenda místností 2. NP

| Číslo místnosti | Název místnosti                | Světlá výška v (m) | Podlahy | Podlahy          |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|---------|------------------|
| 201             | Schodiště                      | ***                | 8,72    | Keramická dlažba |
| 202             | Chodba                         | 2.76               | 8,39    | Keramická dlažba |
| 203             | Pokoj                          | 2.76               | 12,40   | Vinyl            |
| 204             | Pokoj                          | 2.76               | 11,75   | Vinyl            |
| 205             | Obývací pokoj + kuchyňský kout | 2.76               | 36,84   | Vinyl, dlažba    |
| 206             | Koupelna                       | 2.76               | 4.21    | Keramická dlažba |
| 207             | WC                             | 2.76               | 1,62    | Keramická dlažba |
| 208             | Komora                         | 2.76               | 2,15    | Vinyl            |
| 209             | Balkon                         | ***                | 5,67    | Betonová dlažba  |

## Půdorys 2.NP:

PŮDORYS 2NP



Zdroj: Zadavatelem dodány podklady - Projektová dokumentace „Rekonstrukce objektu RD, Bílovice nad Svitavou“, při ulici Obránská, Půdorys 1.PP, 1.NP a 2.NP, vypracovali Ing. Martin Procházka, Ing. Kamila Jánská, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D.

Rekapitulace dispozičního řešení:

|      |                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.PP | schodiště, chodba, sklepní koje č. 01 – 03, bytová jednotka 2+kk – o velikosti 63,60m <sup>2</sup> |
| 1.NP | schodiště, chodba, bytová jednotka 3+kk – o velikosti 82,00m <sup>2</sup>                          |
| 2.NP | schodiště, chodba, bytová jednotka 3+kk – o velikosti 82,00m <sup>2</sup>                          |

Zdroj: Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 18.04.2023.

### Konstrukční a stavební řešení:

Stávající stavba je založena na základových pásech. Nosné obvodové a vnitřní stěny jsou zděné z keramických cihelných bloků. Původní překlady v nosných stěnách železobetonové. Stropy jsou skládané z ocelových I profilů a Hurdis tvarovek. Konstrukce balkonů jsou provedeny podle původního projektu. Nosná konstrukce ploché střechy jsou ocelové I profily osazené na nosných stěnách s dřevěnými trámky kolmo na nosníky a záklopem z OSB desek. Nové vnitřní příčky jsou provedeny z pórobetonových tvarovek Porfix.

Schodiště je železobetonové provedené podle původní dokumentace. Některé okenní otvory byly zvětšeny, a proto byly použity nové překlady. Okenní otvory byly doplněny o nové plastové výplně. Stávající konstrukce střechy byla demontována a ve stejné skladbě byla položena nová plochá střecha.

Jedná se o zděnou, podsklepenou budovu, konstrukčně řešenou jako dvoutrakt s obvodovými zdmi a úpravy jsou převážně z pískových pórobetonových tvarovek. Nové překlady v nosných stěnách jsou válcované ocelové nosníky, dle statického výpočtu. Obvodové zdivo je zatepleno kontaktním zateplovacím systémem ETICS, součinitel prostupu tepla vyhovuje požadovaným hodnotám.

Zdrojem tepla je vlastní plynový kotel pro každou bytovou jednotku. Plynové kotle jsou kombinované se startovacím zásobníkem pro ohřev TUV 60l v nerezovém zásobníku. Na fasádě jsou umístěna teplotní čidla. Vytápění je s celoplošným podlahovým topením bez deskových těles. V sociálním zázemí je osazen otopný žebřík s el. topnou tyčí. Teplá voda je pro každou bytovou jednotku připravována samostatně plynovými kotli s integrovanými zásobníky teplé vody.

### Konstrukční řešení:

| č.  | Konstrukce a vybavení                    | Popis                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Základy, vč. zemních prací, hydroizolace | založení betonové pasy izolované                                                                                                                                                 |
| 2.  | Svislé nosné                             | zděné z keramických cihelných bloků, vnitřní příčky jsou provedeny z pórobetonových tvarovek Porfix, zatepleno zateplovacím systémem ETICS s tepelným izolantem EPS 70F tl.150mm |
| 3.  | Stropy                                   | skládané z ocelových I profilů a Hurdis tvarovek                                                                                                                                 |
| 4.  | Krov, střecha                            | ocelové I profily osazené na nosných stěnách s dřevěnými trámky kolmo na nosníky a záklopem z OSB desek                                                                          |
| 5.  | Krytina střech                           |                                                                                                                                                                                  |
| 6.  | Klempířské konstrukce                    | pozinkovaný plech (kompletní)                                                                                                                                                    |
| 7.  | Úprava vnitřních povr.                   | dvouvrstvé omítky vápenné hladké + malba                                                                                                                                         |
| 8.  | Úprava vnějších povr.                    | fasádní omítky, zateplená                                                                                                                                                        |
| 9.  | Vnitřní obklady                          | keramické obklady                                                                                                                                                                |
| 10. | Schodiště                                | monolitické železobetonové                                                                                                                                                       |
| 11. | Dveře                                    | vstupní dveře plastové, do bytů dřevěné náplňové                                                                                                                                 |
| 12. | Vrata                                    | nejsou                                                                                                                                                                           |
| 13. | Okna                                     | plastová                                                                                                                                                                         |
| 14. | Povrchy podl.- obyt. ploch               | vinyl, keramická dlažba                                                                                                                                                          |
| 15. | Vytápění                                 | vlastní (plynové) kotle kondenzační 3ks, s ohřevem vody                                                                                                                          |
| 16. | Elektroinstalace                         | světelná, třífázová                                                                                                                                                              |
| 17. | Bleskosvod                               | ano                                                                                                                                                                              |
| 18. | Vnitřní vodovod                          | plastové trubky                                                                                                                                                                  |
| 19. | Vnitřní kanalizace                       | plastové trubky                                                                                                                                                                  |
| 20. | Vnitřní plynovod                         | rozvod zemního plynu                                                                                                                                                             |
| 21. | Ohřev vody                               | vlastní (plynové) kotle kondenzační 3ks, s ohřevem vody                                                                                                                          |
| 22. | Vybavení kuchyně                         | indukční varná deska, el. trouba                                                                                                                                                 |
| 23. | Vnitřní hygienická vyb.                  | WC, umyvadla sprchové kouty, vany                                                                                                                                                |
| 24. | Výtah                                    | neuvažuje se                                                                                                                                                                     |

|     |         |       |
|-----|---------|-------|
| 25. | Ostatní | chybí |
|-----|---------|-------|

**Stáří objektu :**

Zájemový objekt je kolaudován v roce 2020, proto je uvažováno stáří  $2024 - 2020 = 4$  roky

### Připojení na inženýrské sítě:

Objekt je připojen na kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, na zařízení plynovodních rozvodů, na datovou síť. Stav uvedených konstrukcí je ve velmi dobrém technickém stavu.

### Připojení na pozemní komunikace:

Objekt je připojen na síť městských pozemních komunikací (veřejné pozemky) a na základní komunikační systém (ZÁKOS).

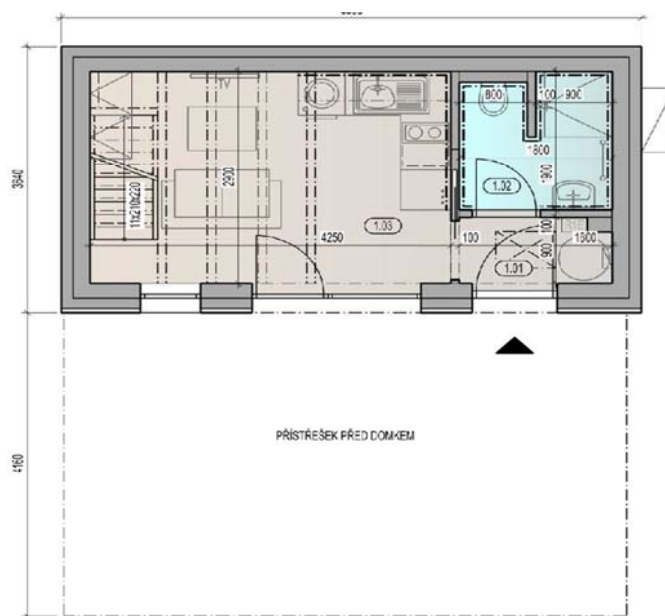
### 3.8.2 Popis zájmového majetku - Zahradní domek

Zahradní domek je součást hlavní stavby. Jedná se o novostavbu menšího samostatně stojícího zahradního domku s krytou terasou o zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup> v západní části pozemku. Zahradní domek je vybaven tepelným čerpadlem pro vytápění a ohřev vody, koupelnou se sprchovým koutem, WC a umyvadlem. Kuchyňská linka včetně spotřebičů. Spaní je řešeno v podkrovní části domku s dřevěnou vestavěnou palandou.

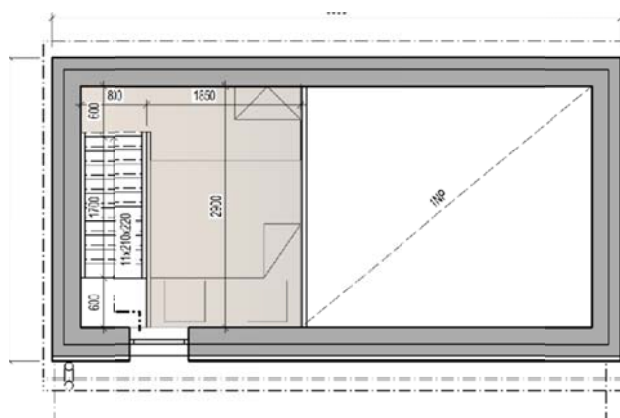
**Dispoziční řešení:**

### Půdorys zahradního domku

1.NP:



2.NP:



**Konstrukční řešení:**

| č.  | Konstrukce a vybavení                    | Popis                                                                                                   |
|-----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Základy, vč. zemních prací, hydroizolace | založení betonové pasy izolované                                                                        |
| 2.  | Svislé nosné                             | zděné z keramických cihelných bloků, vnitřní příčky jsou provedeny z pórobetonových tvarovek Porfix.    |
| 3.  | Stropy                                   | skládané z ocelových I profilů a Hurdis tvarovek                                                        |
| 4.  | Krov, střecha                            | ocelové I profily osazené na nosných stěnách s dřevěnými trámky kolmo na nosníky a záklopem z OSB desek |
| 5.  | Krytina střech                           | pozinkovaný plech                                                                                       |
| 6.  | Klempířské konstrukce                    | pozinkovaný plech (kompletní)                                                                           |
| 7.  | Úprava vnitřních povr.                   | dvouvrstvé omítky vápenné hladké + malba                                                                |
| 8.  | Úprava vnějších povr.                    | fasádní omítky, zateplená                                                                               |
| 9.  | Vnitřní obklady                          | keramické obklady                                                                                       |
| 10. | Schodiště                                | dřevěné                                                                                                 |
| 11. | Dveře                                    | vstupní dveře plastové                                                                                  |
| 12. | Vrata                                    | nejsou                                                                                                  |
| 13. | Okna                                     | plastová                                                                                                |
| 14. | Povrchy podl.-obyt.ploch                 | vinyl, keramická dlažba                                                                                 |
| 15. | Vytápění                                 | tepelné čerpadlo                                                                                        |
| 16. | Elektroinstalace                         | světelná, třífázová                                                                                     |
| 17. | Bleskosvod                               | ano                                                                                                     |
| 18. | Vnitřní vodovod                          | plastové trubky                                                                                         |
| 19. | Vnitřní kanalizace                       | plastové trubky                                                                                         |
| 20. | Vnitřní plynovod                         | není                                                                                                    |
| 21. | Ohřev vody                               | zásobník TČ                                                                                             |
| 22. | Vybavení kuchyně                         | indukční varná deska, el. trouba                                                                        |
| 23. | Vnitřní hygienická vyb.                  | WC, umyvadla sprchové kout                                                                              |
| 24. | Výtah                                    | neuvažuje se                                                                                            |
| 25. | Ostatní                                  | chybí                                                                                                   |

**Fotodokumentace všech staveb na pozemcích parc.č. 269/5 a parc.č.1306**

Pohled na RD z jihovýchodní strany



Pohled na dům ze západní strany





Zahradní domek



Parkoviště pro 3 auta



Kuchyňský kout



WC



Zahradní domek ze západní strany



Zahradní domek TČ

Vstup do RD



Vstupní chodba



Pokoj



Koupelna



Zahradní domek z jihovýchodní strany



Obývací pokoj

Zdroj: vlastní

### 3.8.3 Venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb

| Ozn. | Název objektu a jeho využití                                                  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Přípojka elektro                                                              |
| 2.   | Přípojka vodovodní                                                            |
| 3.   | Přípojka kanalizace                                                           |
| 4.   | Přípojka plynovodní                                                           |
| 5.   | Venkovní úpravy – dlažba parkoviště, chodníky, nájezd z ulice Obřanská, ploty |

Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

### 3.8.4 Pozemky

Zájmový majetek se skládá z pozemku parc.č. 426/5, zapsaného na LV č.402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, a z pozemku parc.č.1306, zapsaného na LV č.3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou, vše vč. součástí a příslušenství, obec Bílovice nad Svitavou, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov. Pozemky na sebe přímo navazují a tvoří funkční celek.

#### Situační schéma zájmového majetku

Pozemek parc.č. 269/5 a pozemek parc.č. 1306



#### Pozemek parc.č. 269/5, k.ú. Bílovice nad Svitavou, zapsaný na LV č.402

Zájmový pozemek je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku orná půda. Tento údaj neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku. Na pozemku jsou umístěny: 1 zahradní domek, příjezdové cesty a odstavné parkoviště pro 3 auta. Pozemek je ve funkčním celku s pozemkem parc. č. 1306, vedeném v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento stav odpovídá skutečností zjištěným v rámci provedeného místního šetření. Pozemek se nachází ve stabilizované ploše bydlení (Br) – bydlení v rodinných domech.

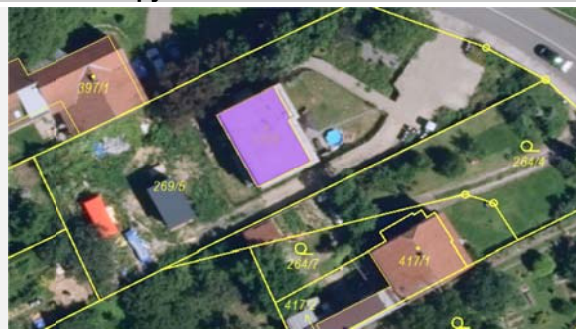


**Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:**

Předmětný pozemek připomíná víceúhelník s podélnou plochou od Z- V, o velikosti 1372m<sup>2</sup>. Tento pozemek je charakterizován menším převýšením. Pozemek, vč. součástí a příslušenství je v současné době v nabídce realitní kanceláře k prodeji.

**Pozemek parc.č. 1306, k.ú. Bílovice nad Svitavou , zapsaný na LV č. 3358**

Zájemový pozemek je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Tento údaj odpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, jelikož je tento pozemek užíván jako rodinný dům. Tento stav odpovídá skutečnostem zjištěným v rámci provedeného místního šetření. Pozemek se nachází ve stabilizované ploše bydlení (Br) – bydlení v rodinných domech.

**Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:**

Předmětný pozemek má tvar připomínající obdélník, s podélnou osou orientovanou ve směru S-J, o velikosti 111m<sup>2</sup>. Pozemek je mírně svažitý. Přístup na pozemek je možný z veřejné komunikace pouze z jeho SV hranice, a to z místní obslužné komunikace.

**Trvalé porosty**

Množství a stav trvalých porostů - nemají cenotvornou funkci.



### C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Brna a v jeho blízkých částech je stabilizovaný, spíše je větší poptávka jak jejich nabídka. Bílovice nad Svitavou jsou v okrese Brno – venkov, ale jsou blízko městské části Obřany a jsou z hlediska bydlení žádanou destinací.

Tento trh je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení.

Významným kritériem při analýze prodeje pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodeje mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru obce Bílovice nad Svitavou bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišené v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků (zejména stavebně připravených) především v rozvojových oblastech města.

### Rozbor republikového tržního prostředí

#### Makroekonomické aspekty

Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

#### Aktuální stav a vývoj nemovitostního trhu v ČR

Růst všech kategorií nemovitostí ve třetím letošním čtvrtletí zesílil. V mezičtvrtletním srovnání se největším tempem zvýšily ceny bytů, a to o 2,6 procenta. Meziročně pak nejsilněji stouply ceny domů, které narostly o 4,7 procenta, vyplývá z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení.

**ČSOB Index bydlení: Ceny domů, bytů i pozemků v Česku začínají opět růst. Už na nic nečekejte, radí experti:**

Situace na českém trhu bydlení se obrací, ceny bytů i rodinných domů se opět začínají zvyšovat a následují stejný trend u stavebních pozemků. Experti na hypotéky proto radí těm, kteří dosud s hypotékou otáleli kvůli vysokým úrokovým sazbám, aby už na nic nečekali. Opírají se mimo jiné o aktuální výsledky ČSOB Indexu bydlení, který dlouhodobě mapuje situaci na českém trhu s bydlením. V porovnání s posledním čtvrtletím loňského roku zdražily byty o 0,3 procenta, rodinné domy o 1,1 procenta a pozemky o 0,7 procenta. Vývoj na trhu navíc ovlivňují i zlepšující se podmínky financování.

*„Vývoj za první čtvrtletí 2024 potvrzuje, že období poklesu cen nemovitostí je definitivně za námi. Lidem, kteří uvažují nad pořízením vlastního bydlení, nelze v současné situaci doporučit nic jiného, než své rozhodnutí neodkládat. Podmínky financování se zlepšují a ceny nemovitostí v naprosté většině regionů už klesat nebudou, právě naopak. Navíc realitní trh v jarních měsících obecně ožívuje, takže i z tohoto pohledu lze očekávat růst poptávky,“ říká Martin Vašek, generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky.*

Ceny bytů v Česku na začátku roku otočily několikaletý záporný trend a v mezičtvrtletním srovnání se změna poprvé dostala do kladných hodnot (+ 0,3 procent). Rodinné domy rostou nejvíce (+ 1,1 procent) a u pozemků (+0,7 procent), kde je největší poptávka, je nárůst cen nejvýraznější v ročním srovnání (+ 4 procenta).

### Vývoj cen pozemků

Na cenu pozemků má vedle lokality největší vliv jejich velikost a tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost v okolí. Dále pak orientace ke světovým stranám a svažítost terénu.

| čtvrtletí | mezičtvrtletní změna (%) | index (Q1 2010 = 100) | meziroční změna (%) |
|-----------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| Q1/2023   | +3,8                     | 289,4                 |                     |
| Q2/2023   | +2,0                     | 295,2                 |                     |
| Q3/2023   | +1,1                     | 298,5                 | +4,0 %              |
| Q4/2023   | +0,1                     | 298,5                 |                     |
| Q1/2024   | +0,7                     | 300,9                 |                     |

Na cenu pozemků má vedle lokality největší vliv jejich velikost a tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost v okolí. Dále pak orientace ke světovým stranám a svažítost terénu.

### Byty: Cenový vrchol na dosah

Růst cen bytů prudce zrychlil a postupně se smazávají ztráty z minulých let. Navyšování cen se týkalo všech krajů v čele s Moravskoslezským, kde tempo činilo 6,1 procenta. Zdražovaly všechny kategorie, nejpomaleji ty velkometrážní. „U bytů už je na dosah dosavadní cenové maximum z třetího čtvrtletí 2022. U atraktivních nabídek nemovitostí je více zájemců a stále častěji rozhoduje nejvyšší podaná nabídka, což ještě šponuje ceny,“ uvádí Martin Vašek.

Prodeje bytů v průměru meziročně vzrostly o sedm procent, ale v hlavním městě to bylo o více než dvacet procent, a prodejní doba se zkrátila na průměrně čtyři měsíce. V některých lokalitách Brna už ceny dosahují pražských úrovní. Panelové byty, které jsou finančně dostupnější, podražily více než cihlové. U novostaveb dochází ke zmenšování plochy a každá další stavební etapa v Praze a Brně znamená zdražení prodejní ceny o čtyři až pět procent. Negativně trhy poznamenaly ničivé zářijové povodně, které oslabily poptávku a ovlivnily ceny v postižených lokalitách Moravy.

### Co čeká český trh komerčních nemovitostí v roce 2025?

*Poslední čtvrtletí letošního roku přinese další stabilizaci a příští rok postupné oživení trhu komerčních nemovitostí. Klíčovou roli hraje pokles úrokových sazeb, který probíhá od poloviny letošního roku a bude pravděpodobně pokračovat i napřesrok. Nižší sazby znamenají zlevnění financování nových projektů, které by mělo podpořit růst investiční aktivity a zvýšit atraktivitu komerčních nemovitostí pro investory.*

*Ceny komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy by měly do konce roku 2024 zůstat stabilní. V roce 2025 pak očekávám mírný nárůst cen podpořený poklesem yieldů. Neočekávám ale návrat na úroveň z minulých let, kdy zejména západoevropské trhy byly v důsledku záporných úrokových sazeb přehřáté a yieldy klesaly na velice nízké, často až nesmyslné úrovně. Pro následující pětileté období očekáváme cenu dluhového financování v eurech pro komerční nemovitosti okolo 4 % za rok, což je zdravá tržní úroveň.*

*Důležitým faktorem pro výkonnost realitních fondů bude také předpokládaný růst nájmu. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmu. Tato dynamika by měla pozitivně ovlivnit výnosy našich fondů, které nadále cílí na dlouhodobé průměrné roční zhodnocení 8-10 %.*

*Celkový výhled naznačuje, že je trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě ve fázi stabilizace a příští rok přejde do postupného pozvolného růstu. Ten bude podpořen levnějším financováním a rostoucí poptávkou po kancelářských, maloobchodních i logistických prostorech.*

Jiří Hrbáček (WOOD & Company)

<https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Trh komerčních nemovitostí v roce 2025 vstoupí do fáze stabilizace s potenciálem mírného růstu. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %). Firmy budou nadále klást důraz na flexibilitu a zdraví zaměstnanců, což dále posílí poptávku po modernizovaných a ekologicky udržitelných prostorách, včetně coworkingových center.

Retailový sektor čelí změnám spotřebitelského chování. Pandemie a následný rozvoj e-commerce přinesly nové výzvy. I přes pokles návštěvnosti obchodních center se tržby zotavily, podpořené zejména inflací. Maloobchodníci se zaměřují na digitalizaci a integraci prodejních kanálů, udržitelnost je pak klíčovým faktorem při výstavbě a provozu.

Sektor logistiky zaznamenal během pandemie silný růst, ale v roce 2025 se očekává návrat k normálu s mírným nárůstem neobsazenosti a větším tlakem na pobídky pro nájemce. Hlavními hráči na trhu jsou nyní výrobní společnosti, což může podpořit další expanzi logistických a průmyslových nemovitostí.

Investoři budou nadále klást důraz na diverzifikaci a udržitelnost a poroste zájem o alternativní segmenty, jako jsou nájemní rezidence nebo zdravotnická zařízení. Projekty s environmentálními certifikacemi jako BREEAM nebo LEED budou stále atraktivnější, což odráží rostoucí důraz na ESG při rozhodování o investicích. Jakub Stanislav (CBRE)

Zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

## C.4 Obsah

### D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito

### E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

### F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr.Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

## D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

### D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

### D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

#### OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění v tomto případě tedy nebyl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o stavbu novější kolaudovanou v roce 2020, z toho důvodu tedy byly použity ukazatele THU.

Pro případ tržního ocenění platí:

*Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.*

*Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.*

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,

- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepoččet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace  $K_i$  (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

#### **Komentář k použité metodice:**

Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

**THU** - technicko - hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby. V tomto znaleckém posudku jsou použity aktuální cenové informace tj. z období 2024.



**Struktura:**

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby

- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb

- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

**Účelové měrné jednotky:**

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství  $m^3$  obestavěného prostoru / $m^3$  OP/

- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)

- u oborů inženýrských staveb  $m^2$  upravované plochy ( $m^2$  UP)

Zdroj: [https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2023.html](https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html)

**1. Věcná hodnota staveb - Věcná hodnota dle THU****1.1 Ocenění rodinného domu č.pop.963, k.ú Bílovice nad Svitavou**

Popis je uveden v jiné části posudku.

**Užitná plocha rodinného domu č. pop.963**

| Název             |             |      |               | Užitná plocha                 |
|-------------------|-------------|------|---------------|-------------------------------|
| <b>1.PP</b>       |             |      |               |                               |
| Výčet místností:  | plocha      | koef | užitná plocha |                               |
| schodiště         | 9,05 $m^2$  | 0,00 | 0,00 $m^2$    |                               |
| sklep             | 5,04 $m^2$  | 0,50 | 2,52 $m^2$    |                               |
| obývací pokoj+ kk | 26,71 $m^2$ | 1,00 | 26,71 $m^2$   |                               |
| pokoj             | 13,87 $m^2$ | 1,00 | 13,87 $m^2$   |                               |
| koupelna          | 6,11 $m^2$  | 1,00 | 6,11 $m^2$    |                               |
| hala              | 14,73 $m^2$ | 1,00 | 14,73 $m^2$   |                               |
|                   |             |      |               | <b>63,94 <math>m^2</math></b> |
| <b>1.NP</b>       |             |      |               |                               |
| Výčet místností:  | plocha      | koef | užitná plocha |                               |
| schodiště         | 8,72 $m^2$  | 0,00 | 0,00 $m^2$    |                               |
| chodba            | 8,39 $m^2$  | 1,00 | 8,39 $m^2$    |                               |
| pokoj             | 12,40 $m^2$ | 1,00 | 12,40 $m^2$   |                               |
| pokoj             | 11,75 $m^2$ | 1,00 | 11,75 $m^2$   |                               |
| obývací pokoj+kk  | 35,84 $m^2$ | 1,00 | 35,84 $m^2$   |                               |
| koupelna          | 4,21 $m^2$  | 1,00 | 4,21 $m^2$    |                               |
| WC                | 1,62 $m^2$  | 1,00 | 1,62 $m^2$    |                               |
| komora            | 2,15 $m^2$  | 1,00 | 2,15 $m^2$    |                               |
| balkon            | 5,67 $m^2$  | 0,50 | 2,84 $m^2$    |                               |
| sklep             | 5,18 $m^2$  | 0,50 | 2,59 $m^2$    |                               |
|                   |             |      |               | <b>81,78 <math>m^2</math></b> |
| <b>2.NP</b>       |             |      |               |                               |
| Výčet místností:  | plocha      | koef | užitná plocha |                               |
| schodiště         | 8,72 $m^2$  | 0,00 | 0,00 $m^2$    |                               |
| chodba            | 8,39 $m^2$  | 1,00 | 8,39 $m^2$    |                               |
| pokoj             | 12,40 $m^2$ | 1,00 | 12,40 $m^2$   |                               |
| pokoj             | 11,75 $m^2$ | 1,00 | 11,75 $m^2$   |                               |

|                  |                      |      |                             |
|------------------|----------------------|------|-----------------------------|
| obývací pokoj+kk | 35,84 m <sup>2</sup> | 1,00 | 35,84 m <sup>2</sup>        |
| koupelna         | 4,21 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 4,21 m <sup>2</sup>         |
| WC               | 1,62 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 1,62 m <sup>2</sup>         |
| komora           | 2,15 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 2,15 m <sup>2</sup>         |
| balkon           | 5,67 m <sup>2</sup>  | 0,50 | 2,84 m <sup>2</sup>         |
| sklep            | 5,18 m <sup>2</sup>  | 0,50 | 2,59 m <sup>2</sup>         |
|                  |                      |      | <b>81,78 m<sup>2</sup></b>  |
|                  |                      |      | <b>227,51 m<sup>2</sup></b> |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název |                                  | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|----------------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP  | 12,75*8,85+7,70*1,00+5,38*0,53 = | 123,39                             | 3,00 m |
| 1.NP  | 12,75*8,85+5,40*1,00+5,38*0,53 = | 121,09                             | 3,00 m |
| 2.NP  | 12,75*8,85+5,40*1,00+5,38*0,53 = | 121,09                             | 3,18 m |
|       |                                  | <b>365,57 m<sup>2</sup></b>        |        |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název      |                                         | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| PP                           | základy    | 0,80*12,75*8,85+7,70*1,00+5,38*0,53 =   | 100,82                               |
| NP                           | 1.PP       | 3,00* 12,45*8,85+7,70*1,00+5,38*0,53 =  | 341,10                               |
| NP                           | 1.NP       | 3,00*12,75*8,85+5,40*1,00+5,38*0,53 =   | 346,76                               |
| NP                           | 2.NP       | 3,18*12,75*8,85+5,40*1,00+5,38*0,53 =   | 367,07                               |
| Z                            | zastřešení | 0,58*12,75*8,85+5,40*1,00+5,38*0,53/2 = | 72,27                                |
| Obestavěný prostor - celkem: |            |                                         | <b>1 228,02 m<sup>3</sup></b>        |

| Konstrukce                   | Popis                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | založení betonové pasy izolované                                                                                                                                                 |
| 2. Svislé konstrukce         | zděné z keramických cihelných bloků, vnitřní příčky jsou provedeny z pórobetonových tvarovek Porfix, zatepleno zateplovacím systémem ETICS s tepelným izolantem EPS 70F tl.150mm |
| 3. Stropy                    | skládané z ocelových I profilů a Hurdis tvarovek                                                                                                                                 |
| 4. Krov, střecha             | ocelové I profily osazené na nosných stěnách s dřevěnými trámkami kolmo na nosníky a záklopem z OSB desek                                                                        |
| 5. Krytiny střech            | svařovaná vícevrstvá                                                                                                                                                             |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech (kompletní)                                                                                                                                                    |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | dvouvrstvé omítky vápenné hladké + malba                                                                                                                                         |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | zateplení s probarvenou omítkou                                                                                                                                                  |
| 9. Vnitřní obklady keramické | koupelna, WC, okolo kuchyňské linky                                                                                                                                              |
| 10. Schody                   | železobetonové, dřevěný povrch                                                                                                                                                   |
| 11. Dveře                    | vstupní dveře plastové, do bytů dřevěné náplňové                                                                                                                                 |
| 12. Vrata                    | chybí                                                                                                                                                                            |
| 13. Okna                     | plastová                                                                                                                                                                         |
| 14. Povrchy podlah           | vinyl, keramická dlažba                                                                                                                                                          |
| 15. Vytápění                 | 3x plynový kotel                                                                                                                                                                 |
| 16. Elektroinstalace         | světelná a třífázová                                                                                                                                                             |
| 17. Bleskosvod               | ano                                                                                                                                                                              |
| 18. Vnitřní vodovod          | plastové trubky                                                                                                                                                                  |
| 19. Vnitřní kanalizace       | plastové potrubí                                                                                                                                                                 |
| 20. Vnitřní plynovod         | rozvod zemního plynu                                                                                                                                                             |
| 21. Ohřev teplé vody         | 3x plynový kotel se zásobníkem                                                                                                                                                   |
| 22. Vybavení kuchyní         | kuchyňská linka se spotřebiči                                                                                                                                                    |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | WC, umyvadla, sprchové kouty                                                                                                                                                     |
| 24. Výtahy                   | chybí                                                                                                                                                                            |
| 25. Ostatní                  | digestoř                                                                                                                                                                         |
| 26. Instalační pref. jádra   | chybí                                                                                                                                                                            |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení                 |   | OP<br>[%] | Část<br>[%] | UP<br>[%] | PP<br>[%]   | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|--------------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-------------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy                           | S | 7,10      | 100,00      | 7,10      | 7,10        | 20    | 150  | 13,33           | 0,9464            |
| 2. Zdivo                             | S | 22,30     | 100,00      | 22,30     | 22,30       | 20    | 150  | 13,33           | 2,9726            |
| 3. Stropy                            | S | 8,40      | 100,00      | 8,40      | 8,40        | 4     | 150  | 2,67            | 0,2243            |
| 4. Střecha                           | S | 5,20      | 100,00      | 5,20      | 5,20        | 4     | 150  | 2,67            | 0,1388            |
| 5. Krytina                           | S | 3,20      | 100,00      | 3,20      | 3,20        | 4     | 80   | 5,00            | 0,1600            |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,80      | 100,00      | 0,80      | 0,80        | 4     | 80   | 5,00            | 0,0400            |
| 7. Vnitřní omítky                    | S | 6,20      | 100,00      | 6,20      | 6,20        | 4     | 80   | 5,00            | 0,3100            |
| 8. Fasádní omítky                    | S | 3,10      | 100,00      | 3,10      | 3,10        | 4     | 60   | 6,67            | 0,2068            |
| 9. Vnější obklady                    | S | 0,40      | 100,00      | 0,40      | 0,40        |       |      | 0,00            | 0,0000            |
| 10. Vnitřní obklady                  | S | 2,30      | 100,00      | 2,30      | 2,30        | 4     | 50   | 8,00            | 0,1840            |
| 11. Schody                           | S | 2,40      | 100,00      | 2,40      | 2,40        | 20    | 150  | 13,33           | 0,3199            |
| 12. Dveře                            | S | 3,30      | 100,00      | 3,30      | 3,30        | 4     | 80   | 5,00            | 0,1650            |
| 13. Okna                             | S | 5,20      | 100,00      | 5,20      | 5,20        | 4     | 80   | 5,00            | 0,2600            |
| 14. Podlahy obytných místností       | S | 2,20      | 100,00      | 2,20      | 2,20        | 4     | 80   | 5,00            | 0,1100            |
| 15. Podlahy ostatních místností      | S | 1,10      | 100,00      | 1,10      | 1,10        |       |      | 0,00            | 0,0000            |
| 16. Vytápění                         | S | 4,40      | 100,00      | 4,40      | 4,40        | 4     | 50   | 8,00            | 0,3520            |
| 17. Elektroinstalace                 | S | 4,10      | 100,00      | 4,10      | 4,10        | 4     | 50   | 8,00            | 0,3280            |
| 18. Bleskosvod                       | S | 0,60      | 100,00      | 0,60      | 0,60        | 4     | 50   | 8,00            | 0,0480            |
| 19. Rozvod vody                      | S | 3,00      | 100,00      | 3,00      | 3,00        | 4     | 50   | 8,00            | 0,2400            |
| 20. Zdroj teplé vody                 | S | 1,80      | 100,00      | 1,80      | 1,80        | 4     | 40   | 10,00           | 0,1800            |
| 21. Instalace plynu                  | S | 0,50      | 100,00      | 0,50      | 0,50        | 4     | 50   | 8,00            | 0,0400            |
| 22. Kanalizace                       | S | 2,80      | 100,00      | 2,80      | 2,80        | 4     | 50   | 8,00            | 0,2240            |
| 23. Vybavení kuchyně                 | S | 0,50      | 100,00      | 0,50      | 0,50        | 4     | 30   | 13,33           | 0,0667            |
| 24. Vnitřní vybavení                 | S | 5,10      | 100,00      | 5,10      | 5,10        | 4     | 50   | 8,00            | 0,4080            |
| 25. Záchod                           | S | 0,40      | 100,00      | 0,40      | 0,40        |       |      | 0,00            | 0,0000            |
| 26. Ostatní                          | S | 3,60      | 100,00      | 3,60      | 3,60        | 4     | 50   | 8,00            | 0,2880            |
| Součet upravených objemových podílů: |   |           |             | 100,00    | Opotřebení: |       |      | 8,2000          |                   |

| Ocenění                       |                      |                   |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 123               |
| Užitná plocha (UP)            | [m <sup>2</sup> ]    | 228               |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 1 228,02          |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 9 485             |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00            |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 9 485             |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 11 647 770        |
| Opotřebení                    | %                    | 8,20              |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>10 692 653</b> |
| <b>Zaokrouhleno</b>           |                      | <b>10 692 700</b> |

## 1.2 Ocenění zahradního domku - Věcná hodnota dle THU

Popis je uveden v jiné části posudku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška                      |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP  | 6,83*3,64 =                        | 24,86                      |
|       |                                    | <b>24,86 m<sup>2</sup></b> |

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název   | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|---------|--------------------------------------|
| PP                           | základy | 0,60*6,83*3,64 =                     |
| NP                           | 1.NP    | (6,83*3,64)*(4,10) =                 |
| Obestavěný prostor - celkem: |         | <b>116,85 m<sup>3</sup></b>          |

| Konstrukce                        | Popis                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| 1. Základy                        | základové pásy                         |
| 2. Obvodové stěny                 | zděné tl. 15 - 30 cm, zateplené        |
| 3. Stropy                         | s rovným podhledem                     |
| 4. Krov                           | dřevěný neumožňující podkroví          |
| 5. Krytina                        | pozinkovaný plech                      |
| 6. Klempířské práce               | žlaby a svody z pozinku                |
| 7. Úprava povrchů                 | omítka                                 |
| 8. Schodiště                      | dřevěné                                |
| 9. Dveře                          | plastové                               |
| 10. Okna                          | plastová                               |
| 11. Podlahy                       | dlažba                                 |
| 12. Elektroinstalace              | světelná a motorová                    |
| 13. dveře plastové                | dveře plastové                         |
| 14. okna plastová s trojsklem     | okna plastová s trojsklem              |
| 15. Tepelné čerpadlo              | tepelné čerpadlo se zásobníkem vody    |
| 16. kuchyňská linka se spotřebiči | kuchyňská linka se spotřebiči          |
| 17. koupelna s WC                 | koupelna s WC, sprchový kout, umyvadlo |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 7 870 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 116,85 m <sup>3</sup>   |
| Reprodukční cena | 919 610 Kč              |

| Konstrukce                        | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy                        | 6,20           | 57 016               | 57 016             | 4,01                    |
| 2. Obvodové stěny                 | 30,40          | 279 561              | 279 561            | 19,66                   |
| 3. Stropy                         | 19,30          | 177 485              | 177 485            | 12,48                   |
| 4. Krov                           | 10,80          | 99 318               | 99 318             | 6,98                    |
| 5. Krytina                        | 6,90           | 63 453               | 63 453             | 4,46                    |
| 6. Klempířské práce               | 1,90           | 17 473               | 17 473             | 1,23                    |
| 7. Úprava povrchů                 | 4,90           | 45 061               | 45 061             | 3,17                    |
| 8. Schodiště                      | 3,80           | 34 945               | 34 945             | 2,46                    |
| 9. Dveře                          | 3,10           | 28 508               | 0                  | 0,00                    |
| 10. Okna                          | 1,00           | 9 196                | 0                  | 0,00                    |
| 11. Podlahy                       | 6,80           | 62 533               | 62 533             | 4,40                    |
| 12. Elektroinstalace              | 4,90           | 45 061               | 45 061             | 3,17                    |
| 13. Dveře plastové                | 0,00           | 0                    | 35 000             | 2,46                    |
| 14. Okna plastová s trojsklem     | 0,00           | 0                    | 45 000             | 3,16                    |
| 15. Tepelné čerpadlo              | 0,00           | 0                    | 300 000            | 21,10                   |
| 16. Kuchyňská linka se spotřebiči | 0,00           | 0                    | 120 000            | 8,44                    |
| 17. Koupelna s WC                 | 0,00           | 0                    | 40 000             | 2,81                    |

|                              |      |                          |
|------------------------------|------|--------------------------|
| Upravená reprodukční cena    |      | 1 421 906 Kč             |
| Množství                     |      | 116,85 m <sup>3</sup>    |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | 12 169 Kč/m <sup>3</sup> |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 25               |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 116,85           |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 12 169           |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 12 169           |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 1 421 948        |
| Stáří                             | roků                 | 1                |
| Další životnost                   | roků                 | 79               |
| Opotřebení                        | %                    | 1,30             |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>1 403 463</b> |
| <b>Zaokrouhleno</b>               |                      | <b>1 403 500</b> |

## 2. Ocenění hodnota ostatních staveb

Popis je uveden v jiné části posudku

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

|                                                                        |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Stanovená cena staveb                                                  |   | <b>13 069 718,- Kč</b> |
| <b>Ocenění:</b>                                                        |   |                        |
| Výchozí celková cena staveb                                            |   | 13 069 718,00          |
| 5,00 % z ceny staveb                                                   | * | 0,0500                 |
| <b>Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věcná hodnota</b> | = | <b>653 485,90 Kč</b>   |
| <b>Zaokrouhleno</b>                                                    |   | <b>653 500,00 Kč</b>   |

## 3. Hodnota pozemků

Popis je uveden v jiné části posudku

### Ocenění:

Jedná se o pozemek parc.č. st.1306 a pozemek parc.č.269/5.

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>01. Prodej stavebního pozemku 1482 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Lokalita:</b> | <b>Řícmanice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Popis:</b>    | AMBIENTEN VIP exkluzivně nabízí k prodeji krásný stavební pozemek k výstavbě rodinného domu s jedinečnými výhledy do okolní zeleně v obci Řícmanice. Celková plocha pozemku činí 1.482 m <sup>2</sup> .<br>Vodovodní přípojka se nachází v blízkosti pozemku v příjezdové komunikaci. Elektřina je přivedena v horní části pozemku a ve spodní části pozemku se nachází kanalizační šachta, která je napojena na ČOV v Bílovicích nad Svitavou. Přístup k parcele je po zpevněné komunikaci, která navazuje na místní asfaltovou komunikaci. Parcela se prodává včetně projektu luxusní dvoupodlažní vily o podlahové ploše 306,8 m <sup>2</sup> se třemi terasami (125,1 m <sup>2</sup> ) s vlastním fitness a saunou. Pozemek je svažitý. Z pozemku jsou krásné panoramatické výhledy na okolní krajinu a lesy. Jedná se naprosto výjimečnou parcelu vhodnou pro klienta, který hledá pozemek v soukromí s nezapomenutelnými výhledy. Nadchne i velice náročné klienty svojí polohou. |

zdroj: sreality.cz, stav: 3/2025.

**Koeficienty:**

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře  | 0,90 |
| velikost pozemku - obdobný                         | 1,00 |
| poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k Brnu  | 1,10 |
| dopravní dostupnost - obdobná                      | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobná                   | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná                   | 1,00 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - objektivní            | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena      | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>c</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 9 438 450 | 1 482              | 6 368,72                 | 1,09           | 6 941,90              |

**Název: 02. Prodej stavebního pozemku 928 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Bílovice nad Svitavou

**Popis:** Prodej jednoho z posledních nezastavěných pozemků s krásným výhledem do údolí v Bílovicích nad Svitavou, který je zasítovaný a má vyřízené aktuálně platné stavební povolení. Zasítování dalších pozemků v této lokalitě bude v příštích letech problematické. Jako soukromý inzerent vám nabízíme k prodeji atraktivní stavební pozemek v prestižní lokalitě Bílovic nad Svitavou, s celkovou rozlohou 928 m<sup>2</sup>. Tento jedinečný pozemek je ideální volbou pro realizaci vašeho vysněného domova v klidném a příjemném prostředí, s výbornou dostupností do města.

zdroj: sreality.cz, stav: 3/2025.

**Koeficienty:**

|                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře        | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší | 0,95 |
| poloha pozemku - obdobná                                 | 1,00 |
| dopravní dostupnost - obdobná                            | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobné                         | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná                         | 1,00 |
| vybavenost pozemku - obdobná                             | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - objektivní                  | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena       | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|------------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]     | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>c</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 11 878 400 | 928                | 12 800,00                | 0,86           | 11 008,00             |

**Název: 03 Prodej stavebního pozemku 1446 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Březina

**Popis:** Nabízíme se souhlasem majitele k prodeji větší stavební pozemek se zahradou v obci Březina, 10 km severním směrem od Brna. Obec najdete na okraji chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Pozemek je rovinný, situován při výjezdu z obce, celková výměra je 1446 m<sup>2</sup> a šířka uliční části je 15 m. V obci je obecní vodovod, elektrické a plynové vedení a kanalizační síť. Přípojky vody a kanalizace jsou na pozemku, ostatní jsou na hranici pozemku.

zdroj: sreality.cz, stav: 3/2025.

**Koeficienty:**

|                                                            |      |
|------------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře          | 0,90 |
| velikost pozemku - obdobná                                 | 1,00 |
| poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu je blíže k Brnu | 1,20 |
| dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší                   | 1,05 |
| možnost zastavění poz. - obdobný                           | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobný                           | 1,00 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost         | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - objektivní                    | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena      | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>c</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 7 200 000 | 1 446              | 4 979,25                 | 1,25           | 6 224,06              |

**Název: 04. Prodej stavebního pozemku 2496 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Kanice

**Popis:** Nabízíme pozemek s krásným výhledem do krajiny o velikosti 2496 m<sup>2</sup> k výstavbě solitéru, nebo

Ize pozemek rozdělit (A - 1248m<sup>2</sup> a B - 1248m<sup>2</sup>) na výstavbu dvojdomku, v obci Kanice, 16km severovýchodně od centra Brna. Obec se nachází při jižní hranici CHKO Moravský kras. Podmínky výstavby: zastavitelnost pozemku 30%, respektování souladu s výškovou a objemovou strukturou okolní zástavby - přízemí a obyvatelné podkroví, respektování CHKO - zóna IV. Projekt na síť (vodovod, kanalizace, elektřina), které jsou ve vzdálenosti 117m, je v ceně pozemku. S obcí je podepsaná dohoda o výstavbě přípojek.  
zdroj: sreality.cz, stav: 3/2025.

**Koeficienty:**

|                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře        | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný je menší, JC může být vyšší | 1,20 |
| poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k Brnu        | 1,10 |
| dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší dostupnost      | 1,10 |
| možnost zastavění poz. - obdobná                         | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná                         | 1,00 |
| vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost       | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - objektivní                  | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena       | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|------------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]     | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>c</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 11 232 000 | 2 496              | 4 500,00                 | 1,44           | 6 480,00              |

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 224,06 Kč/m <sup>2</sup>       |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 7 663,49 Kč/m <sup>2</sup>       |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 11 008,00 Kč/m <sup>2</sup>      |
| Zaokrouhlená jednotková cena          | 7 663,49 Kč/m <sup>2</sup>       |
| <b>Zaokrouhleně</b>                   | <b>7 700,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |

**U pozemku parc.č.1306, který je zastavěn stavbou cena je ponížena z titulu zastavění o 15% jednotková cena pro pozemek parc.č.1306, k.ú. Líšeň potom bude 6 545.-Kč/m<sup>2</sup>.**

Vysvětlivka:

\*) V souladu s obecně uznávanými profesními standardy „AZO“ (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) uplatňujeme na vybraných zájmových pozemcích obecně užívané snížení jednotkové ceny ve výši 15,00 % (tj. 85,00 %, původní jednotkové ceny), které je uplatňováno na základě následující premisy: cena pozemku (-ů) pod stavbou by měla být nižší než cena volného pozemku – tvrzení vychází z úvahy, že ochotný kupující si raději vybere volný pozemek, než pozemek zastavěný. Tato srážka je uplatňována na pozemcích zastavěných stavbami, které (stavby) mají cenotvornou funkci.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra [ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|-------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří    | 1306       | 111                       | 6 545,00                              | 726 495                     |
| orná půda - zahrada           | 269/5      | 1 372                     | 7 700,00                              | 10 564 400                  |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 483</b>              |                                       | <b>11 290 895</b>           |
| <b>Zaokrouhlená cena</b>      |            |                           |                                       | <b>11 291 000</b>           |



## D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotková cena pozemku je ponížena o 15% z titulu jeho zastavění bytovým domem. Ocenění je celkem ve výši :

### REKAPITLACE :

|                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>           |                        |
| 1.1. RD č.pop. 963                       | 10 692 700,- Kč        |
| 1.2. Zahradní domek                      | 1 403 500,- Kč         |
| <b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b> |                        |
| 2.1. Venkovní úpravy                     | 653 500,- Kč           |
| Celkem cena staveb                       | 12 749 700,- Kč        |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>                |                        |
| 4.1. Pozemky                             | 11 291 000,- Kč        |
| <b>Věcná hodnota celkem</b>              | <b>24 040 700,- Kč</b> |
| <b>Zaokrouhleno</b>                      | <b>24 040 000,- Kč</b> |

Nákladová hodnota (dle THU) zájmového majetku, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, činí:

**24 040 000,- Kč**

slovy: dvacetčtyřimilionůčtyřicetisíc Kč

### Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Bílovice nad Svitavou obec Bílovice nad Svitavou. Pozemek parc.č. st. 1306 a pozemek parc.č. 269/5 leží defacto v těsné blízkosti města Brna. Zájmový majetek byl zkolaudován v roce 2020. Majetek (stavba) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržovaný a ekonomicky výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

S ohledem na obvyklé ceny pozemků v této lokalitě, stanovujeme jednotkovou cenu pozemku po úpravě ve výši **7 700,- Kč/m<sup>2</sup>**. Pro zastavěný pozemek jsme navrhli, po redukci vlivem zastavěnosti, jednotkovou cenu ve výši **6 545,-Kč/m<sup>2</sup>**.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

## E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

### E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

### E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitě věci). Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovité věci za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovité věci je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk ze závodu v nemovité věci umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění závodu, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitých věcí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitých věcí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitých věcí za reprodukční cenu.

**Názvosloví**

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Úroková míra</b><br><i>též úroková sazba,<br/>míra kapitalizace</i> | $u$ [%]; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok) |
| <b>Úroková sazba setinná</b>                                           | $i = \frac{u}{100}$<br>$i$ (bezrozměrná) p.a. (ročně)<br>Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok                                                                                     |
| <b>Nominální úroková míra</b>                                          | $i_n$ (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)                                                     |
| <b>Reálná úroková míra</b>                                             | $i_r$ úroková míra, ve které je zohledněna i inflace                                                                                                                                              |
| <b>Míra inflace</b>                                                    | $i_i$                                                                                                                                                                                             |
| <b>Úročitel:</b>                                                       | $q$ (bezrozměrný)<br>$q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$<br>Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře $u$ (% p.a.)            |
| <b>Úrok</b>                                                            | $U$ (Kč) - částka, která naběhne k jistině ( $J$ ) za dobu ( $t$ ) při úrokové míře ( $u$ )                                                                                                       |
| <b>Jednoduché úrokování</b>                                            | stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)                                              |
| <b>Složené úrokování</b>                                               | někdy též „složené úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)                                              |
| <b>Čistý výnos (zisk)</b>                                              | $z$ [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)                                                                                                                                                                 |
| <b>Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)</b>                         | $H_k$ [Kč]                                                                                                                                                                                        |
| <b>Výnosová cena</b>                                                   | $C_v$ [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem                                                                                                                                                       |

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronaajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

Při odhadu nemovité věci nelze příjmy počítat ze zisku závodu, v nemovité věci umístěného, pak by se jednalo o ocenění závodu, nikoliv nemovité věci. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivé výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

**Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby.** Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

**Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty**

(věčná renta, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

**Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci**

$$C_v = z \cdot \left( \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

**Výnosová hodnota**

**Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci.** Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Označuje se  $C_v$ .

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap.

Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota  $C_v$  vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ – § 2 odst. 5:

(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).

**Hrubý výnos z nájemného:** peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

**Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci** - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovité věci,
- amortizace (odpisy).

**Čistý výnos z nájemného:** hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

#### Náklady na dosažení výnosů z nájemného

##### **Daň z nemovitých věcí**

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě jím však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

##### **Pojištění stavby**

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informací pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

##### **Opravy a údržba**

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpčtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

**Správa nemovité věci**

Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.

Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv, resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

**Amortizace – neužije se v tomto posudku**

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (bud' znovu postavením, nebo koupí obdobné - obdobně opotřeбенé - nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky  $X$  vztah pro střadatele (viz výše):

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

$X$  ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou  $i$ , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

$C$  ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

$i$  ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,  $q$  ... úročitele ( $q = 1 + i$ )

$n$  ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

**Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)?**

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

**Provozní náklady (OPEX, Operational Expenditures)** jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořízování nového majetku.

Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.

Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- osobní náklady (mzdy, platy),
- materiálové náklady,
- náklady na údržbu a opravy,
- náklady na cestování, dopravu a ubytování,
- náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně),
- náklady na licence,
- náklady na marketing,
- náklady na provoz budov a vybavení,
- náklady na kancelářské vybavení,
- voda, elektřina, odpady a další utility,
- datové a telefonní připojení,
- finanční služby,
- pojištění,
- daně.

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- Balanced Scorecard (BSC),
- CAPEX (Capital Expenditures),
- Investice (Investment),
- Náklady (Costs),
- Pracovní kapitál (Working Capital),
- Provozní úvěr (Operating loan),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Úvěr (Credit),
- Výdaje za služby (Service Expenses),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení služeb (Service Management).

**Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?**

**CAPEX** (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů. Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.

Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment),
- Odpisy (Depreciation),
- Projekt,
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení projektů (Project Management),
- Řízení změn (Change Management),
- Strategické řízení (Strategic Management).

Zdroj: <https://managementmania.com/cs/capital-expenditures>

**Vstupy pro výpočet****1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich**

Ve výpočtu jsou uvažovány v rámci výnosové metody ocenění vstupy ze současných aktuálních nájmů, a to dle níže uvedené tabulky:

| Byt. jed. č. podlaží | Dispoziční řešení | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájem JC [Kč/měsíc] | Nájem JC [Kč/m <sup>2</sup> /rok] |
|----------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 624/1 - 1.PP         | 2+kk              | 63,60                           | 18 263              | 219 516                           |
| 624/2 - 1.NP         | 3+kk              | 82,00                           | 25 000              | 300 000                           |
| 624/3- 2.NP          | 4+kk              | 82,00                           | 23 000              | 276 000                           |
| <b>Celkem</b>        |                   |                                 |                     | <b>795 516</b>                    |

Zdroj: Předpisy plateb pronajatých bytů, zadavatel posudku.

Dle našeho názoru a na základě konzultací se znalci v Brně a okolí, je nájemné za obdobné prostory pro zájmové objekty akceptovatelné a odpovídající (zejména z hlediska poskytovaného standardu), a to v režimu obvyklé cenové hladiny nájemného v daném místě a čase. Uvedené nájem jsou dosažitelné, a to zejména s ohledem na požadované zohlednění stavebně-technického stavu zájmových prostorů v objektu, před zahájením pronájmu.

**2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)**

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) ve výši 95 %, a to z důvodu současné vysoké poptávky po pronájmu bytových jednotek obdobného dispozičního řešení i s přihlédnutím k jeho poloze nejen v novostavbě rodinného domu, ale i k lokalitě jako celku (zejména, v klidném prostředí zeleně s pěkným výhledem a v krátké dojezdové vzdálenosti do centra města Brna v blízkosti rozsáhlé městské zeleně, lokalita je svým způsobem ojedinělá).

**3) Uvažované náklady****Opravy a údržba:**

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o novostavbu kolaudovanou v roce 2020, uvažujeme dále ve výpočtu s hodnotou, která je statisticky stanovená u obdobného typu nemovitostí a její hodnota v tomto znaleckém posudku činí 1,50 % z předpokládaných výnosů. Tato hodnota byla volena s ohledem na fakt, že se jedná o soudobou stavbu vybudovanou, resp. *zrekonstruovanou* specializovanou, odbornou stavební firmou s dlouholetou tradicí a zkušenostmi s prováděním obdobných staveb.

**Další předpokládané náklady [Kč/rok] spojené s provozem zájmové stavby:**

- pojištění nemovitosti, určeno odhadem, a to ve výši 19 330,- Kč/rok,
- náklady na správu nemovitosti, určeno odhadem, a to ve výši 1,00 % z předpokládaných výnosů,
- daň z nemovitých věcí dle sdělení zadavatele (za rok): 2 694,- Kč/rok,
- ostatní náklady, v tomto případě na úklid společných prostor specializovanou úklidovou firmou, v uvažované výši 12 000,- Kč/rok.

**4) Míra kapitalizace**

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, atraktivitu lokality a stavebně-technický stav nemovitosti uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 4,50 % pro bytové jednotky. Výsledná míra kapitalizace je tedy uvažována ve výši 4,50% pro rodinné domy, resp. bytové jednotky (nízká rizikovitost, avšak z principu opatrnosti).

Jako kontrolní údaj uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.434/2023 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu.



| Číslo polož. | Typ stavby* |         | Název položky                                                                       | Míra kapitalizace v % pro |      |
|--------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
|              | Budovy      | Haly    |                                                                                     | Budovy                    | Haly |
| 1            | L           | E, F, G | Nemovitě věci pro výrobu                                                            | 7,5                       | 9,5  |
| 2            | R           | I       | Nemovitě věci pro garážování                                                        | 11                        | 10   |
| 3            | H           | C       | Nemovitě věci pro obchod                                                            | 7                         | 8    |
| 4            | F           | D       | Nemovitě věci pro administrativu                                                    | 6,5                       |      |
| 5            | I, G        | D       | Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování | 7,5                       |      |
| 6            | P           | H       | Nemovitě věci pro dopravu, spoje                                                    | 7                         |      |
| 7            | C           | A       | Nemovitě věci pro školství                                                          | 8                         |      |
| 8            | D           | A       | Nemovitě věci pro kulturu                                                           | 7                         |      |
| 9            | A           | D       | Nemovitě věci pro zdravotnictví                                                     | 8                         |      |
| 10           | Z, O        | K, L    | Nemovitě věci pro zemědělství                                                       | 6                         | 7,5  |
| 11           | S           | J       | Nemovitě věci pro skladování                                                        | 6                         | 6,5  |
| 12           | E           | B       | Nemovitě věci pro sport                                                             | 7                         | 7    |
| 13           | J           | -       | Bytové domy typové                                                                  | 5,5                       | -    |
| 14           | K           | -       | Bytové domy netypové                                                                | 4,5                       | -    |

zdroj: vyhl.č.434/2023 Sb., příloha č.22 – informativně

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

| č.                           | Plocha - účel   | Podlaží | Podlah. plocha    | Nájem                    | Nájem      | Nájem          | Míra kapit. |
|------------------------------|-----------------|---------|-------------------|--------------------------|------------|----------------|-------------|
|                              |                 |         | [m <sup>2</sup> ] | [Kč/m <sup>2</sup> /rok] | [Kč/měsíc] | [Kč/rok]       | [%]         |
| 1.                           | Obytné prostory | 1.PP    | 64                | 3 452                    | 18 293     | 219 516        | 4,50        |
| 2.                           | Obytné prostory | 1.NP    | 82                | 3 659                    | 25 000     | 300 000        | 4,50        |
| 3.                           | Obytné prostory | 2.NP    | 82                | 3 366                    | 23 000     | 276 000        | 4,50        |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                 |         |                   |                          |            | <b>795 516</b> |             |

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

|                                                   |             |                          |                   |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|
| Podlahová plocha                                  | PP          | m <sup>2</sup>           | 228               |
| Reprodukční cena                                  | RC          | Kč                       | 11 995 200        |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                            |             |                          |                   |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>       | Nj          | Kč/(m <sup>2</sup> ·rok) | 3 495             |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   | Nj * PP     | Kč/rok                   | 795 516           |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti            |             | %                        | 95 %              |
| Upravené výnosy celkem                            | Nh          | Kč/rok                   | 755 740           |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |             |                          |                   |
| Daň z nemovitosti                                 |             | Kč/rok                   | 2 694             |
| Pojištění                                         |             | Kč/rok                   | 19 330            |
| Opravy a údržba                                   | 1,50 % * Nh | Kč/rok                   | 11 336            |
| Správa nemovitosti                                | 1,00 % * Nh | Kč/rok                   | 7 557             |
| Ostatní náklady                                   |             | Kč/rok                   | 12 000            |
| Náklady celkem (OPEX)                             | V           | Kč/rok                   | 52 917            |
| <b>Čisté roční nájemné (obdoba EBITDA)</b>        | N=Nh-V      | Kč/rok                   | 702 823           |
| Míra kapitalizace                                 |             | %                        | 4,50              |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |             | Cv = N / i               |                   |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b>Cv</b>   | <b>Kč</b>                | <b>15 618 289</b> |
| <b>Zaokrouhleno</b>                               |             |                          | <b>15 600 000</b> |

### E.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že výnosová metoda na základě nájemních smluv může činit jak uvedeno následovně :

| Výnosová hodnota                                   |                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| Rodinný dům č.pop. 963, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 15 618 289,- Kč         |
| <b>Výnosová hodnota - celkem:</b>                  | <b>15 618 289,- Kč</b>  |
| <b>Zaokrouhleně</b>                                | <b>15 600 000,- Kč*</b> |

**Výnosová hodnota zájmového majetku v k.ú. Bílovice nad Svitavou, činí :**

**15 600 000,- Kč**

slovy: patnáctmilionůšestsettisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

## F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

### F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

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

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *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.*

### F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

#### Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) nebo [www.google.com](http://www.google.com) (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až  $0,80 \pm$ . Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

#### **Ad b) obchodované ceny**

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

#### **Volba metodického přístupu**

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

#### **Daný případ:**

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která by měla být pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

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

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

#### Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro bytové jednotky:

| Ozn. | Název koeficientu odlišnosti                              |
|------|-----------------------------------------------------------|
| K1   | redukce pramene ceny = nastavujeme na 1,00                |
| K2   | velikost byt. jednotky = nastavujeme na 1,00              |
| K3   | poloha bytové jednotky = nastavujeme na 1,00              |
| K4   | provedení vybavení = nastavujeme na 1,00 – 1,10           |
| K5   | celkový stav bytové jednotky = nastavujeme na 1,00 - 1,05 |
| K6   | vliv a využití pozemku = nastavujeme na 1,10              |
| K7   | úvaha zpracovatele ocenění= 1,00 -1,05                    |

#### Komentář znalce:

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jednalo o vyselektované kupní smlouvy (nedávných dat rok 2024), byl koeficient K1 nastaven na = 1,00, rozhodujícím faktorem byly většinou ostatní koeficienty, většinou byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení / porovnání se zájmovým majetkem. V koeficientu úvahy znalce jsme nevložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a kopíruje současný realitní trh, neboť ceny jsou aktuální.

### Ocenění bytových jednotek ve vztahu k aktuálnímu územnímu plánu Bílovice nad Svitavou.

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>         | <b>01. V - 10969/2024 - 703</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lokalita:</b>      | Šebelova 752, 664 01 Bílovice nad Svitavou                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Popis:</b>         | Kupní smlouva uzavřená mezi H.P / J. R. ze dne 08.07.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 752/11, v budově č.pop. 752, na pozemku parc.č. st. 158, k.ú. Bílovice nad Svitavou.<br>Cena činí 7 600 000,-Kč, tj. JC = 99 2431Kč/m <sup>2</sup><br>Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024. |
| <b>Užitná plocha:</b> | 76,58 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### Použité koeficienty:

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - obdobný                 | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná                            | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné              | 1,00 |
| K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší           | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaný má v ceně zahrádku | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní     | 1,00 |



Zdroj: Katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 7 600 000 | 76,58                           | 99 243                       | 1,32                         | 131 001                               |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>02. V - 10239/2024 - 703</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lokalita:</b> | Lesní 710, 664 01 Bílovice nad Svitavou                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Popis:</b>    | Kupní smlouva uzavřená mezi L.P./ L.L a M.L ze dne 19.06.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.710/2 vymezená dle obč. zákoníku, k budově č. v pozemku parc.č. st. 1483 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 710, k.ú. Bílovice nad |

Svitavou.  
Cena činí 5 140 000Kč, tj. JC= 107 513Kč/m<sup>2</sup>.  
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.

**Užitná plocha:** 47,80 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná                    | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná                               | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je novější    | 1,10 |
| K5 Celkový stav - oceňovaný má celkový stav lepší | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaný má v ceně zahrádku    | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                     | 1,00 |



Zdroj: Katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 5 140 000 | 47,80                           | 107 531                      | 1,39                         | 149 468                               |

**Název:** 03. V - 15009/2024 - 703

**Lokalita:** S. K. Neumanna 604, 664 01 Bílovice nad Svitavou

**Popis:** Kupní smlouva uzavřená mezi Z.L./ A.P a J.T. ze dne 27.09.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.604/1 vymezená dle obč. zákoníku, která je součástí pozemku parc.č. st. 1114 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 604, k.ú.Bílovice nad Svitavou.  
Cena činí 5 000 000Kč, tj. JC= 65 531Kč/m<sup>2</sup>.  
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.

**Užitná plocha:** 76,30 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva                         | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná                                  | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná                                             | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má novější vybavení         | 1,10 |
| K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost má celkový stav lepší    | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost má v ceně menší zahrádku | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní                      | 1,00 |



Zdroj: Katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 5 000 000 | 76,30                           | 65 531                       | 1,39                         | 91 088                                |

**Název:** 04. V - 14 145/2024 - 703

**Lokalita:** Nad Borešovou 809, 664 01 Bílovice nad Svitavou

**Popis:** Kupní smlouva uzavřená mezi M. Z. / J.T. a P.H.. ze dne 26.08.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.809/19 vymezená dle obč. zákoníku, která je součástí pozemku parc.č. st. 1638 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 809, k.ú. Bílovice nad Svitavou.  
Cena činí 7 600 000Kč, tj. JC= 118 936Kč/m<sup>2</sup>.  
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.

**Užitná plocha:** 63,90 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva                                                                  | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná                                                                           | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná                                                                                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné                                                                        | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný                                                                                | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - nabízená nemovitost má v ceně parkovací stání, oceňovaná má navíc ještě menší zahrádku | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní                                                               | 1,05 |



Zdroj: Katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 7 600 000 | 63,90                           | 118 936                      | 1,26                         | 149 859                               |

**Název:** 05. V - 17801/2024 - 703

**Lokalita:** Nad Borešovou 805, 664 01 Bílovice nad Svitavou

**Popis:** Kupní smlouva uzavřená mezi M.P. / P.Z. a M.Z. ze dne 07.11.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.805/22 vymezená dle obč. zákoníku, která je součástí

pozemku parc.č. st. 1607 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 805, k.ú. Bílovice nad Svitavou.  
Cena činí 7 950 000 Kč, tj. JC= 104 605 Kč/m<sup>2</sup>.  
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.

**Užitná plocha:** 76,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva                                                                  | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná                                                                           | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná                                                                                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší                                                             | 1,05 |
| K5 Celkový stav - obdobný                                                                                | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - nabízená nemovitost má v ceně parkovací stání, oceňovaná má navíc ještě menší zahrádku | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní                                                               | 1,00 |



Zdroj: Katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 7 950 000 | 76,00                           | 104 605                      | 1,26                         | <b>131 802</b>                        |

Minimální jednotková porovnávací cena 91 088 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena 130 644 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena 149 859 Kč/m<sup>2</sup>

**Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena 131 000 Kč/m<sup>2</sup>**

**Rekapitulace**

| Jednotka č.         | Dispoziční řešení | Celková plocha byt. jednotky [m <sup>2</sup> ] | Porovnávací JC [m <sup>2</sup> ] | Cena celkem [Kč]  |
|---------------------|-------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1.PP                |                   |                                                |                                  |                   |
| 624/1               | 2+KK              | 63,60                                          | 131 000,00                       | 8 331 600         |
| 1.NP                |                   |                                                |                                  |                   |
| 624/2               | 3+KK              | 82,00                                          | 131 000,00                       | 10 742 000        |
| 2.NP                |                   |                                                |                                  |                   |
| 624/3               | 3+KK              | 82,00                                          | 131 000,00                       | 10 742 000        |
| Zahradní domek      | 1+KK              | 25,00                                          | 131 000,00                       | 3 275 000         |
| Celkem              |                   |                                                |                                  | 33 090 600        |
| <b>Zaokrouhleno</b> |                   |                                                |                                  | <b>33 091 000</b> |

### F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení obvyklé ceny), stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

**REKONCILIACE**

**Obvyklá cena zaokrouhleně činí 33 091 000,- Kč**

..

**Obvyklá cena zájmového majetku v k.ú. Bílovice nad Svitavou je námi určena v následující výši:**

**33 091 000.-Kč**

slovy : třicettřímilionůdevadesátjednatísíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

## G. ODŮVODNĚNÍ

### G.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Bílovice nad Svitavou, s dobrým pozemkovým zázemím a dobrým předpokladem prodejnosti.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě věcné, výnosové a porovnávací metody, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc pro bydlení, rodinný dům je využíván především k pronájmu a do budoucna se počítá s prodejem všech bytových jednotek.

U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází

#### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Porovnávací hodnota                      | 33 091 000 Kč           |
| Výnosová hodnota                         | 15 600 000 Kč           |
| Věcná hodnota                            | 24 041 000 Kč           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota činí</b> | <b>33 091 000 Kč</b>    |
| <b>REKONCILIACE</b>                      |                         |
| <b>Obvyklá cena zaokrouhleně činí</b>    | <b>33 090 000,00 Kč</b> |

Reálná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Bílovice nad Svitavou, činí:

**33 090 000,- Kč**

slovy : třicetřímilionůdevadesát tisíc Kč

### G. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA



# H. ZÁVĚR

## H.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemek parc.č. st.1306, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 3358 a pozemek parc. č.269/5, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, vedeném Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Ocenění bylo zpracováno ke dni **31.12. 2024**.

**Zadavatelem znaleckého posudku** je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně.

**Zpracovatelem znaleckého posudku** je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

### **Zvláštní požadavky zadavatele:**

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS a pro účely nepeněžního vkladu,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

## H.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele společnosti e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu a pro účely nepeněžního vkladu.

Místní šetření bylo provedeno dne **21.11.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **03.01.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2\_ON\_CR\_VSE\_IOM\_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, pak se jedná v tomto případě o stanovení obvyklé ceny (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

**Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbory, jsme provedli ocenění porovnávací metodou; vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv. Cena určená na základě kupních smluv je považována na cenu obvyklou. Cena obvyklá/ tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.**

**Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku zapsaného na LV č. 3358 a LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov, činí:**

**33 090 000,- Kč**

slovy : třicetřímilionůdevadesátisíc Kč

### **H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatelem a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2\_ON\_CR\_VSE\_IOM\_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

### **H.4 Seznam příloh**

1. Výpis z LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou
2. Výpis z LV č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou

## H.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

*Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.*

## H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podílel: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

*(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje*

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,*
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,*
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,*
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,*

## H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

*Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona,*

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

## DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že znalec (zpracovatel, vydavatel) pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí znalec (zpracovatel, vydavatel) evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Zadavatel (objednatel, klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Zadavatel (objednatel, klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytné nutné doby vymazán.

Znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím znalce (zpracovatele, vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem (zpracovatelem, vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

# I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva spravedlnosti ČR, čj. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 010293/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6821-130/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

**Příbráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :**

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

**Vydavatel :**

**ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,**  
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.  
hlavní provozovna  
nám. 28.října 1896/3  
602 00 B r n o  
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

**Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :**

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

**Vypracovali :**

Mgr. Dana Sojková,  
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec a certifikovaný odhadce

**Stvrzuje :**

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

# **J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **ev. č. 010293/2025**

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

LV č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou

LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou

Kat.území: 604551 Bílovice nad Svitavou

List vlastnictví: 3358

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

|                            |               |       |
|----------------------------|---------------|-------|
| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

|                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------|
| e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200<br>Brno | 26272504 |
|-----------------------------------------------------------------|----------|

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1306 111 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Bílovice nad Svitavou, č.p. 963, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1306

| Č.p./<br>Č.jednotky                      | Způsob využití | na LV | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti | Podíl na<br>jednotce |
|------------------------------------------|----------------|-------|-----------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 963/1                                    | byt            | 3359  | obč.z.          | 636/2276                                      |                      |
| Spoluvlastníci 26272504; e-Finance, a.s. |                |       |                 |                                               |                      |
| 963/2                                    | byt            | 3359  | obč.z.          | 820/2276                                      |                      |
| Spoluvlastníci 26272504; e-Finance, a.s. |                |       |                 |                                               |                      |
| 963/3                                    | byt            | 3359  | obč.z.          | 820/2276                                      |                      |
| Spoluvlastníci 26272504; e-Finance, a.s. |                |       |                 |                                               |                      |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 1306

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 18.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 10:18:06. Zápis proveden dne 15.05.2023.

V-5656/2023-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomby), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou

Kat.území: 604551 Bílovice nad Svitavou

List vlastnictví: 3358

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.03.2025 08:20:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou

Kat.území: 604551 Bílovice nad Svitavou

List vlastnictví: 402

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno | 26272504 |
|--------------------------------------------------------------|----------|

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

269/5

1372 orná půda

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávka v celkové výši 8.000.000,-Kč s příslušenstvím vzniklá na základě smlouvy o úvěru.

Oprávnění pro

Sírotková Alžběta MUDr., Sirotkova 623/58, Žabovřesky,  
61600 Brno, RČ/IČO: 515131/165

Povinnost k

Parcela: 269/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2019 14:17:07. Zápis proveden dne 08.01.2020.

V-21596/2019-703

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 28.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 09:57:15. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-2066/2023-703

Pořadí k 16.12.2019 14:17

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-617/2024-703

Parcela:

269/5

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2017 10:31:31. Zápis proveden dne 31.08.2017.

V-15687/2017-703

Pro: e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno RČ/IČO: 26272504

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou

Kat.území: 604551 Bílovice nad Svitavou

List vlastnictví: 402

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

269/5

20810

1079

21010

293

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.03.2025 11:22:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.