

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 060268/2026

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 : neuvedeno

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 účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku obvyklou cenou/ reálnou hodnotou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

Datum místního šetření : 10.05.2026

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ocenění se provádí podle stavu ke dni **31.12.2025**

Ev.číslo vydavatele: **7276-099/2026**

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 : 28.08.2026

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 nemovitých věcí
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí
 - 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 porovnávání 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.

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Obřanská 963, Bílovice nad Svitavou, PSČ 664 01.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2025**.

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 10.05.2026. Zadavatel prohlásil, že v mezidobí (mezi datem ocenění a datem místního šetření) nedošlo ke změně stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu majetku.

Znalecký posudek bude zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického 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 obvyklou cenou/ reálnou hodnotou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- 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 účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

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.

IFRS jsou výsledkem harmonizačních snah. Je složité je zařadit do některého z účetních systémů, protože jsou vytvářeny za účelem zaujetí pozice jediného světového účetnictví. Je to účetní systém primárně založený na mikroekonomickém přístupu prosazovaný do praxe z rozhodnutí Evropské

komise. V tvůrčích orgánech jsou zastoupeny všechny světové regiony a je tedy možné přístupu charakterizovat jako kombinaci teorie a praxe. Jedná se o zásady primárně zaměřené na sestavování finančních výkazů předkládaných uživatelům, zejména investorům, věřitelům – poskytovatelům zápůjčního kapitálu a ostatním věřitelům. Využití je založeno na zákonné povinnosti dané jako rozhodnutím Evropské komise, tak i jednotlivými národními legislativními úpravami. Informace jsou uznávány a také využívány na burzách řady zemí světa a také k auditování.

Zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezinárodní_standardy_účetního_výkaznictví

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2023/1803, v platném znění. Nařízení Komise (EU) 2023/1803 vstoupilo v platnost dne 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 určení 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:** určování vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) 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 03.01.2025 za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **10.05.2026** 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, stavebně-právním a ekonomickém 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 ocenění 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 2025), 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 důvodu jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnost“.

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, developeři 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 2025), 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.

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.*

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.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	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.
Cena	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 : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	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.
Věcná hodnota	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.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) <i>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.</i> (2) <i>Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i> a) <i>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,</i> b) <i>srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i> c) <i>určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,</i> d) <i>úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</i> e) <i>výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a</i> f) <i>určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i> (3) <i>Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i> (4) <i>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.</i> 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. 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. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Cena určená dle předpisu	<i>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., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024Sb., v platném znění.</i> <i>Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.</i>
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena	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.
Tržní hodnota	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. 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) Definice 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. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): 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 jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (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.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatný odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího 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 kalami, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) 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. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu 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“). 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 „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. 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. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. § 1b Určení tržní hodnoty (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. (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. (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.
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek. 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. Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací: • Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva.
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně 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. 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. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA. 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.
Předpoklady pro splnění úkolu	
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (tržní).
Přístup nákladový (Cost Approach)	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 časovou cenou / věcnou hodnotou - 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. 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. Věcná hodnota nemovitosti - případě 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.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: 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. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. 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. Diskontní míra 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. Riziko 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.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach)	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.
Přístup tržní	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. 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.

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu

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 pramene, odkud byly získány.

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.

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., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. (aktuální ke dni ocenění). 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.

Nabývací hodnota:

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 oblíbenosti.
- (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	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací (Přístup tržní)	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.370/2024 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 vneseny 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, Ph.D. Datum, 08/2018,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, Č.j. 546/2020/BNS/SU, vyhotovil Obecní úřad Bílovice nad Svitavou, stavební úřad, Těšnovlídsko nám. 1000, 664 01 Bílovice nad Svitavou ze dne 18.03.2020,
- objednávka znaleckého posudku ze dne 01/2026,

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025, na LV č. 3358 pro k.ú. Bílovice nad Svitavou, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.05.2026,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025, na LV č. 402 pro k.ú. Bílovice nad Svitavou, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.05.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 31.12.2025,
- 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. 337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č.

- 370/2024 Sb., (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
- 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 2025,
- 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-ajetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceni-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., KUHROVÁ, 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, 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),
- 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,2025,
- 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.ur.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.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, 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/aktivity/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, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: 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).

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. 134/2016 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. 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. 110/2019 Sb., o zpracování 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 dráhách, 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 znalcích, 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 nahlédu 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 viz Výpis z LV č. 402, k.ú. Bílovice nad Svitavou
Adresa zájmového majetku:	Obřanská č.p.963 664 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, 2025)
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 zdvihají 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

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. 2025)
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, datové sítě

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

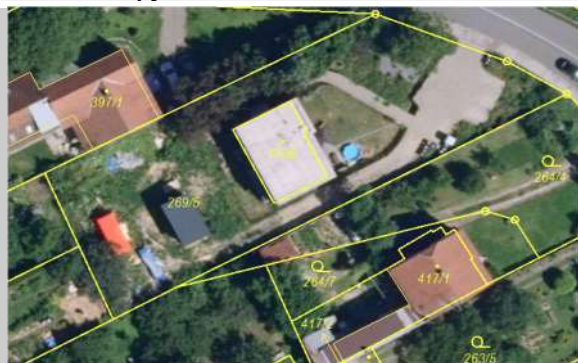
Komentář:

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

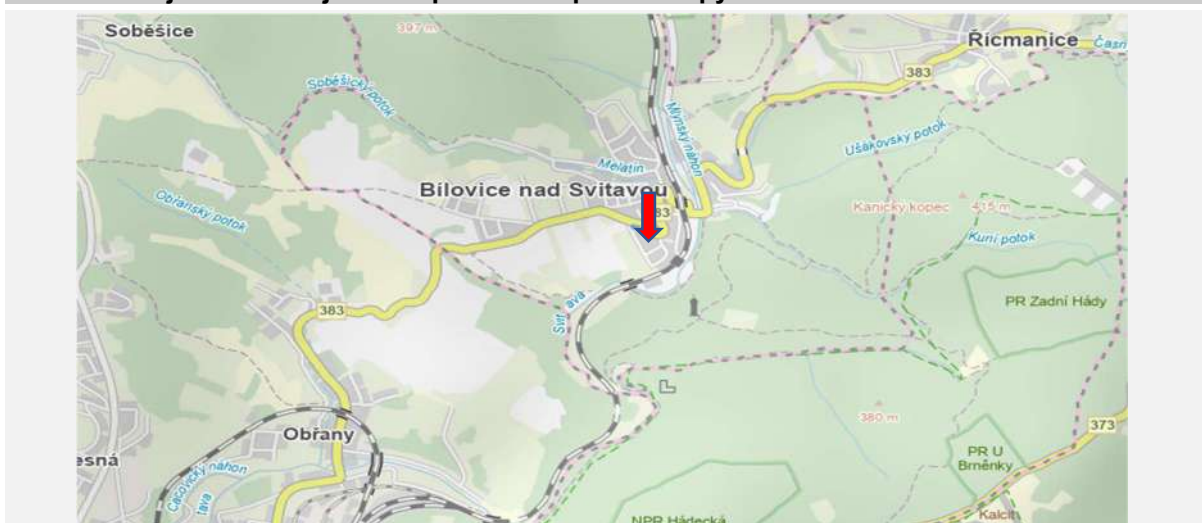
Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:

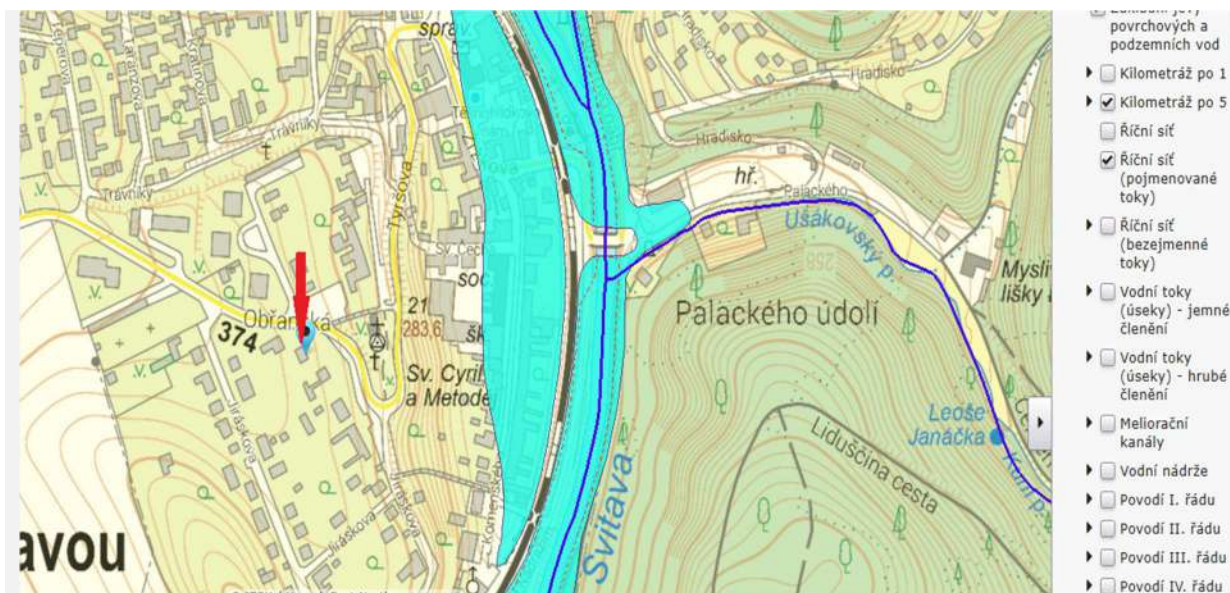


Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy



Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území



zdroj: 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.).

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.

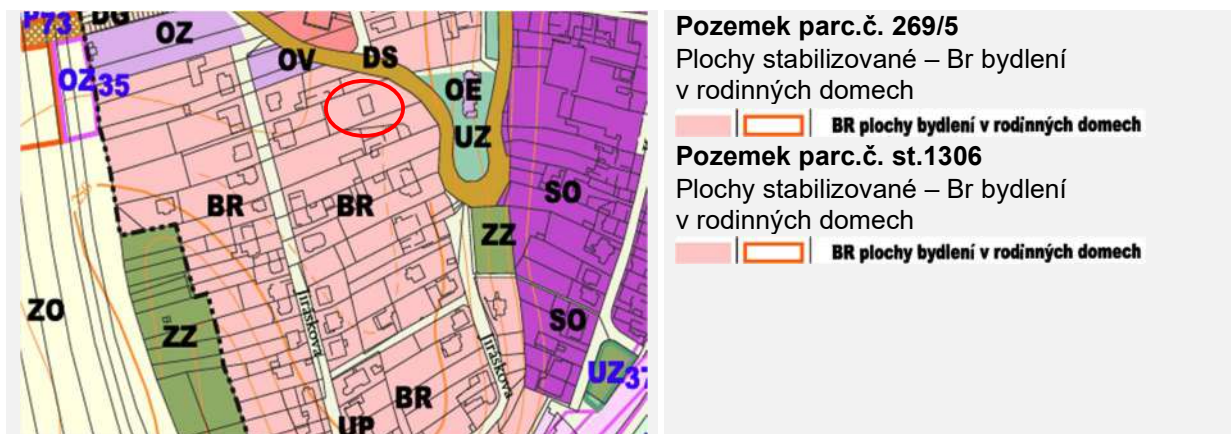
Zájmový majetek, je situován na funkčních plochách

BR plochy bydlení v rodinných domech

Aktuální územní plán

Výřez z územního plánu Bílovice nad Svitavou

Legenda k územnímu plánu



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 vlastníkovi)

Vlastníkem zájmového majetku, zapsaného na LV č. 402 a LV č. 3358, k.ú. Bílovice nad Svitavou je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 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. 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:

Vlastník		
společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 3358	
Katastrální území	Bílovice nad Svitavou	
Obec, okres	Bílovice nad Svitavou, okr. Brno - venkov	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
parc.č.st. 1306	zastavěná plocha a nádvoří	111,00 m²
součástí je stavba		
Stavba č. pop. 963	rodinný dům	
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		
Bez zápisu		
Jiné zápisy		
Bez zápisu		

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

Vlastník		
společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 402	
Katastrální území	Bílovice nad Svitavou	
Obec, okres	Bílovice nad Svitavou, okr. Brno - venkov	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
parc.č.269/5	orná půda	1372,00 m²
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		
Zástavní právo smluvní		
Jiné zápisy		
Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDR – 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 Bílovice nad Svitavou 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.

Na pozemku je vystavěn rodinný dům č.pop.963, k.ú. Bílovice nad Svitavou, který splňuje kritéria daná územně-plánovací dokumentací, jeho situování odpovídá aktuálnímu územnímu plánu, pozemek a jeho využití tedy odpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití majetku.

Podle nového stavebního zákona (zák.č.283/2021 Sb.) se rodinným domem rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží k bydlení. Dále musí dům splňovat tato limitní kritéria:

Byty: obsahuje nejvýše 3 samostatné byty,

Podlaží: má nejvýše 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, popřípadě podkroví.

Jedná se tedy o stavbu, která svým stavebním uspořádáním a kapacitou odpovídá zejména rodinnému bydlení.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Zájmové nemovitosti se nacházejí v jižní okrajové části obce Bílovice nad Svitavou v blízkosti města Brna, a to městské části Obřany, která je od hranice města Brna vzdálená pouhé 2,00 km. Jedná se o nemovitosti, které se nacházejí v obytné zóně se zástavbou rodinných domů. Objekt bytového domu je situován v zástavbě rodinných domů při ulici Obřanská, objekt má kubický tvar s rovnou střechou. Půdorys objektu má tvar pravidelného obdélníku a je situován uprostřed pozemku.

Původně se jednalo o rodinný dům staršího data, který byl od roku 2018 postupně přestavován „rekonstruován“ na rodinný dům se 3 bytovými jednotkami. K užívání rodinného domu byl vydán úřední souhlas v roce 2020.

3.8.1 Popis zájmového majetku - Rodinný dům

Zájmové nemovitosti se nacházejí při ulici Obřanská, u hlavní silnice vedoucí z Brna do Bílovic nad Svitavou. Rodinný dům stojí na vyvýšeném místě, okolo kterého se stáčí komunikace do centra obce Bílovice nad Svitavou. Stávající sjezd na pozemek parc. č. 269/5 je z ulice Obřanská, kde se po levé straně pozemku parc.č. 269/5 nachází parkovací stání pro 3 auta. Za parkovacím stáním se nachází místo pro odpadové hospodářství. Po levé (jižní) hranici pozemku parc. č. 269/5 vede dlážděná cesta až za rodinný dům, kde se nachází menší zahradní domek s terasou a zahrada. Vjezd na pozemek není opatřen žádným plotem, je volně přístupný a je umožněn k užívání rezidentům domu. K pozemku je zajištěn příchod po veřejném chodníku a pozemek tak je přímo přístupný ze sousedící dopravní infrastruktury.

Samotný objekt rodinného domu stojí přibližně uprostřed pozemku a je oplocen strojovým pletivem, příchod k němu je ze severozápadní strany pozemku. Objekt obsahuje 3 bytové jednotky, každá bytová jednotka má uživatelsky přiřazenu zahrádku. Zahradní domek má pultovou střechu, s krytou terasou se nachází blíže jižní hranici pozemku v západní části pozemku parc.č. 269/5. Objekt obsahuje jednotku 1+kk, je vytápěn tepelným čerpadlem a má větší terasou.

Schéma rozdělení zahrad k bytovým jednotkám



Zdroj: Zadavatelem dodány podklady

Objekt rodinného domu je přístupný hlavním vstupem ze severozápadní strany. Za vstupními dveřmi do objektu se nachází prostor schodiště vedoucí do 1.PP, 1.NP a 2.NP. V každém podlaží je vchod do samostatné bytové jednotky. Každá bytová jednotka má vlastní sklep. Sklep v 1.PP je přístupný

z bytové jednotky v 1.PP, ke kterému náleží. Další dvě bytové jednotky mají sklepy přístupné z venkovního prostoru, pod úrovní okolního terénu.

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.

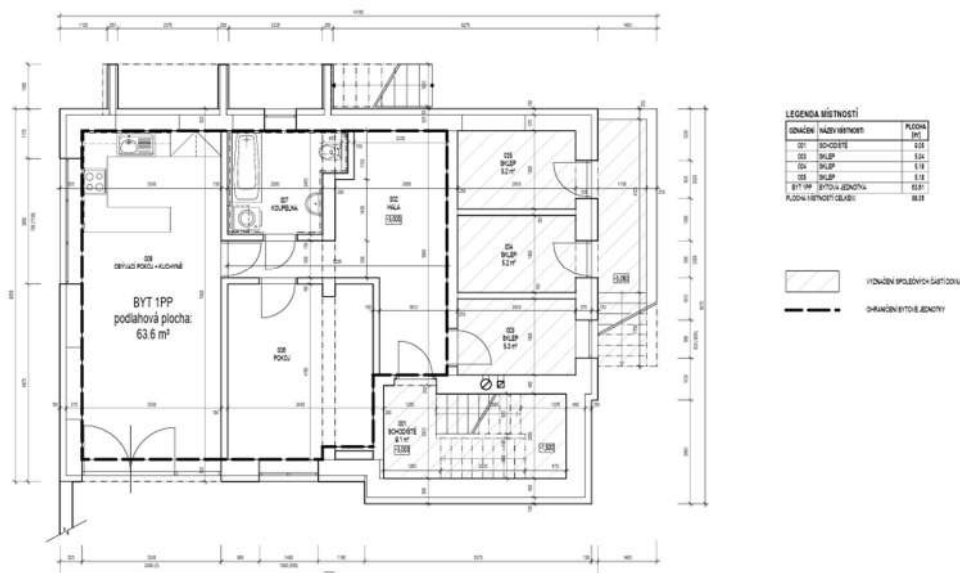
Dispoziční řešení:

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

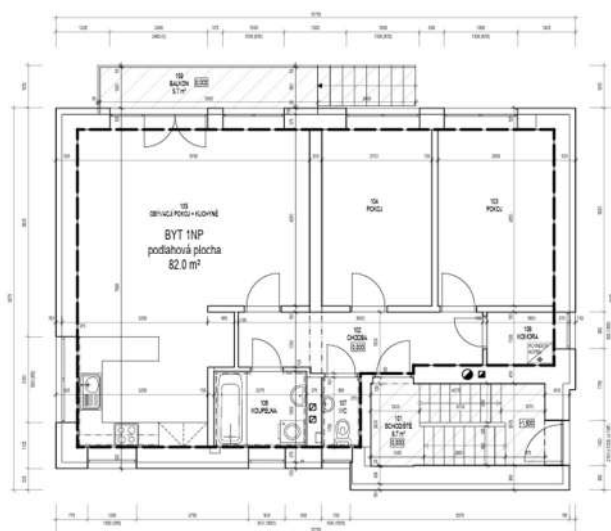


Legenda místností 1. NP

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		
ČÍSLO	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
101	SCHODIŠTĚ	1,17
102	BALCON	1,17
103	BYT 1NP	82,0
104	KUCHYŇSKÝ KOUT	8,47

LEGENDA

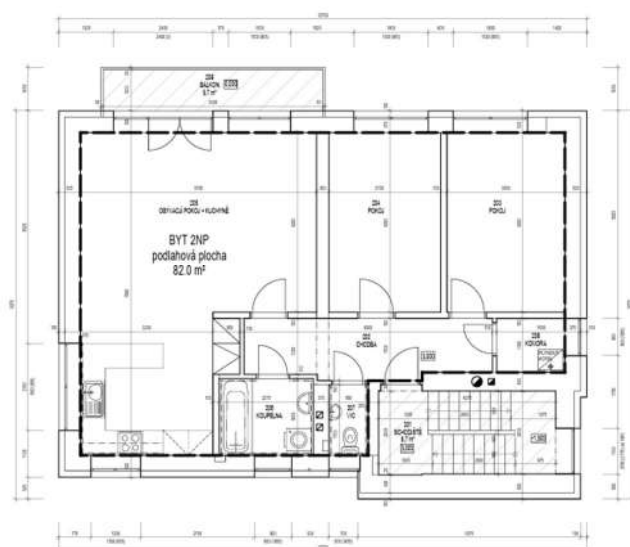
	VYKÁZÁNÍ SPOLNOSTI (SÚPČENÍ)
	OKRAJENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

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



LEGENDA MÍSTNOSTÍ		
ČÍSLO	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
201	SCHODIŠTĚ	1,17
202	BALCON	1,17
203	BYT 2NP	82,0
204	KUCHYŇSKÝ KOUT	8,47

LEGENDA

	VYKÁZÁNÍ SPOLNOSTI (SÚPČENÍ)
	OKRAJENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

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 ²
1.NP	schodiště, chodba, bytová jednotka 3+kk – o velikosti 82,00m ²
2.NP	schodiště, chodba, bytová jednotka 3+kk – o velikosti 82,00m ²

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 :

Zájmový objekt byl postaven již dříve (není známo přesné datum zahájení stavby ani kolaudace). Mezi rokem 2018 byl postupně přestavován „rekonstruován“ na rodinný dům se 3 bytovými jednotkami. V roce 2020 byl kolaudován, proto je uvažováno stáří 2025 – 2020 = 5 let, dále je uvažováno pro analytickou metodu stáří základů, zdiva a schodiště 2025 – 2004=21 let.

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).

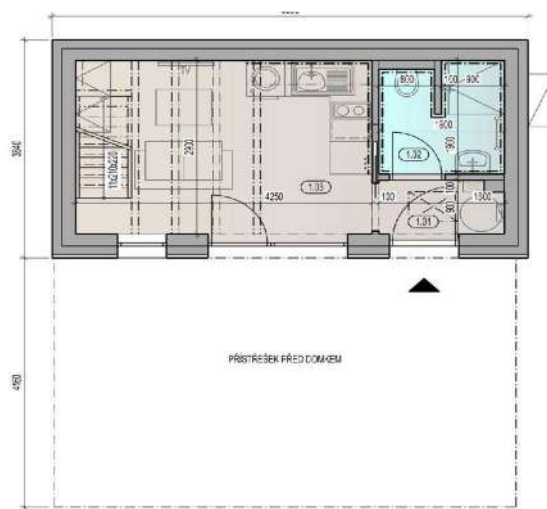
3.8.2 Popis zájmového majetku - Zahradní domek

Zahradní domek je součást hlavní stavby. Jedná se o novostavbu menšího samostatně stojícího zahradního domku s krytou terasou o zastavěné ploše 25 m² 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.

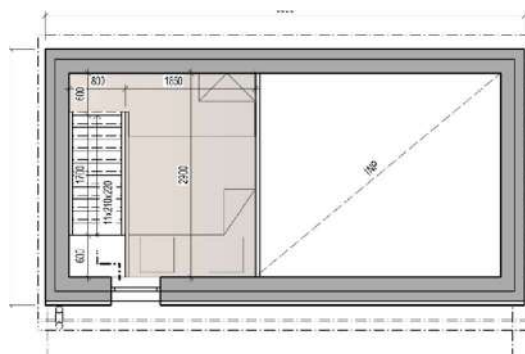
Dispoziční řešení:

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 trámkami 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.st. 1306

Pohled na RD z jihovýchodní strany



Pohled na dům ze západní strany



Zahradní domek



Vstup do RD



Parkoviště pro 3 auta



Vstupní chodba



Kuchyňský kout



Pokoj



WC



Koupelna



Zahradní domek ze západní strany



Zahradní domek z jihovýchodní strany



Zahradní domek TČ

Zdroj: vlastní



Obývací pokoj

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. 269/5, zapsaného na LV č.402, k.ú. Bílovice nad Svitavou, a z pozemku parc.č. st.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

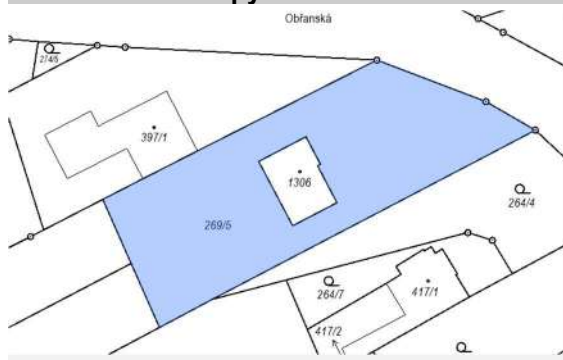
Pozemek parc.č. 269/5 a pozemek parc.č. st.1306



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: jeden zahradní domek, příjezdové cesty a odstavné parkoviště pro 3 auta. Pozemek je ve funkčním celku s pozemkem parc.č.st.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 1372m². Tento pozemek je charakterizován menším převýšením. Pozemek, vč. součástí a příslušenství je v současné době v nabídce realitní kanceláře k prodeji.

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

Zájmový 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 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 ortofotomapy:**

Předmětný pozemek má tvar připomínající obdélník, s podélnou osou orientovanou ve směru S-J, o velikosti 111m². Pozemek je mírně svažité. 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.

Průměrná cena bytu a domu v ČR a v Praze

Podle dat se průměrná cena za metr čtvereční bytu v Praze v se pohybuje okolo 165–170 000 Kč/m² (nárůst 10–13 %), celostátní průměr je 100–104 000 Kč/m² (nárůst 4–8 %). U rodinných domů je celorepublikový průměr 56 000 Kč/m², v Praze pak přes 110–115 000 Kč/m² (nárůst 10–15 %). Tyto hodnoty jasně ukazují, že pražský trh je nadále výrazně výš než zbytek republiky.

Rozptýl mezi kraji je obrovský. Například v Karlovarském kraji se byty prodávají za 55–70 000 Kč/m² (nárůst o +30–67 %), v Jihomoravském za 82 000 Kč/m². Cenu nemovitostí tedy určuje především lokalita. S ohledem na dostupnost práce, infrastrukturu a výstavbu jsou nejdražší regiony dlouhodobě Praha, Brno a jejich okolí.

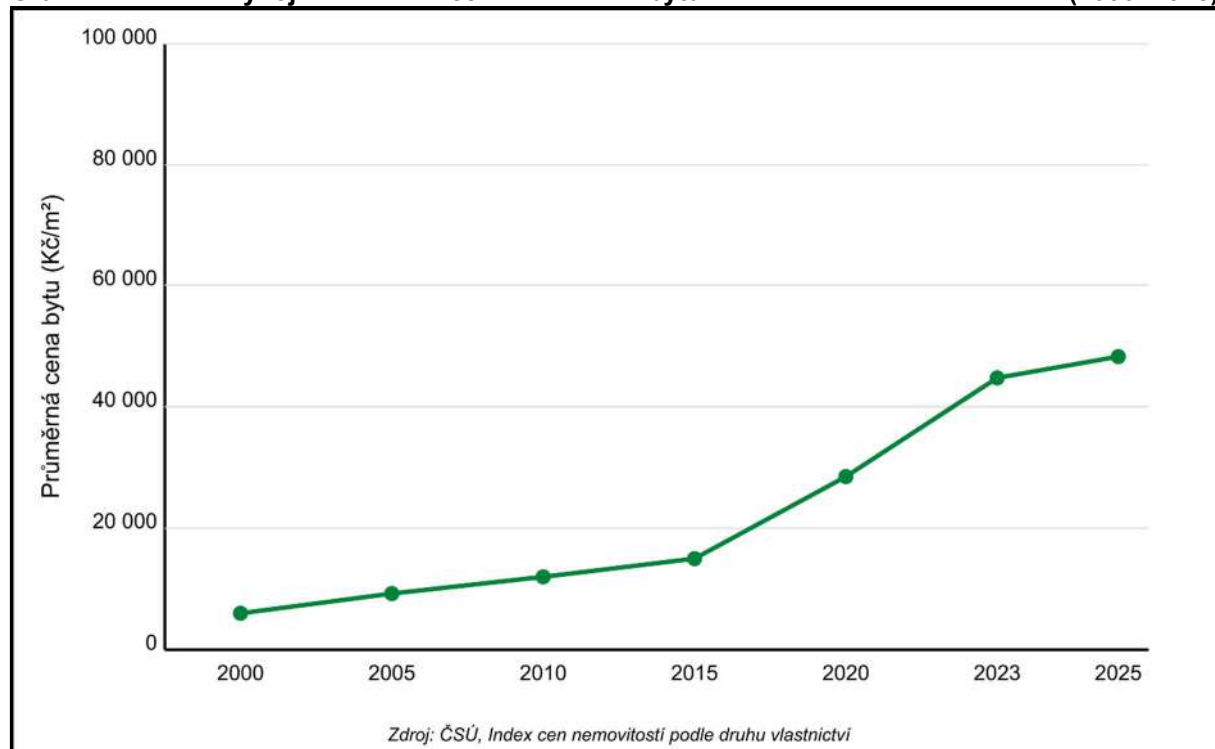
Průměrná cena za 1 m² bytu

	01/2025	11/2025	12/2025	01/2026	01/2025 12/2025	01/2026 01/2025
Praha	136 319	148 316	148 873	150 388	1 %	10,3 %
České Budějovice	78 708	79 081	79 189	82 306	3,9 %	4,6 %
Brno	114 205	117 481	118 004	119 728	1,5 %	neuvedeno

Zdroj: <https://realitymix.cz/>

Vývoj cen nemovitostí v čase

Od roku 2000 se ceny nemovitostí v ČR zvýšily v průměru o 250 %. Nejstrmější růst nastal mezi lety 2016–2021, pak přišla stagnace a v roce 2023 dokonce pokles. Aktuální nárůst je vnímán jako návrat k dlouhodobému trendu.

Graf: Vývoj cen bytů v ČR (2000–2025)

<https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-majetku/pruvodce-majitele-nemovitosti/ceny-nemovitosti-v-roce-2025>

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 svažitosť 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 svažitost 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.

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

- nebude 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 znalecm, 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 nákladovou (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., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl.č.370/2024 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2025), 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 uvedena 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 opotřebením 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 opotřebením 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 opotřebením 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 2025.

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. Takovými jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m³ obestavěného prostoru /m³ OP/

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

- u oborů inženýrských staveb m² upravované plochy (m² UP)

Zdroj: 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
1.PP				
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	
			63,94 m ²	
1.NP				
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	
			81,78 m ²	
2.NP				
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
			81,78 m²
			227,51 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	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
		365,57 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
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:			1 228,02 m³

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 [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	7,10	7,10	21	150	14,00	0,9940
2. Zdivo	S	22,30	100,00	22,30	22,30	21	150	14,00	3,1220
3. Stropy	S	8,40	100,00	8,40	8,40	5	150	3,33	0,2797
4. Střecha	S	5,20	100,00	5,20	5,20	5	150	3,33	0,1732
5. Krytina	S	3,20	100,00	3,20	3,20	5	80	6,25	0,2000
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	0,80	0,80	5	80	6,25	0,0500
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	6,20	6,20	5	80	6,25	0,3875
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	3,10	3,10	5	60	8,33	0,2582
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	5	50	10,00	0,2300
11. Schody	S	2,40	100,00	2,40	2,40	21	150	14,00	0,3360
12. Dveře	S	3,30	100,00	3,30	3,30	5	80	6,25	0,2063
13. Okna	S	5,20	100,00	5,20	5,20	5	80	6,25	0,3250
14. Podlahy obyt. místností	S	2,20	100,00	2,20	2,20	5	80	6,25	0,1375
15. Podlahy ost. 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	5	50	10,00	0,4400
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	4,10	4,10	5	50	10,00	0,4100
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	0,60	0,60	5	50	10,00	0,0600
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	3,00	3,00	5	50	10,00	0,3000
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,80	1,80	5	40	12,50	0,2250
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	0,50	0,50	5	50	10,00	0,0500
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	2,80	2,80	5	50	10,00	0,2800
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	0,50	0,50	5	30	16,67	0,0834
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	5,10	5,10	5	50	10,00	0,5100
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	5	50	10,00	0,3600
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				9,4000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	123
Užitná plocha (UP)	[m ²]	228
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 228,02
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	11 310
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	11 310
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	13 888 906
Opotřebení	%	9,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	12 583 349
Zaokrouhleně		12 600 000

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 ²]	výška
1.NP	6,83*3,64 =	24,86
		24,86 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	základy	$0,60 \times 6,83 \times 3,64 =$	14,92
NP	1.NP	$(6,83 \times 3,64) \times (4,10) =$	101,93
Obestavěný prostor - celkem:			116,85 m³

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	11 310 Kč/m ³
Množství	116,85 m ³
Reprodukční cena	1 321 574 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	93 832	97 796	5,38
2. Obvodové stěny	31,80	420 261	438 234	24,06
3. Stropy	19,80	261 672	272 905	14,98
4. Krov	7,30	96 475	100 572	5,52
5. Krytina	8,10	107 047	111 673	6,13
6. Klempířské práce	1,70	22 467	23 392	1,28
7. Úprava povrchů	6,10	80 616	84 052	4,61
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	39 647	0	0,00
10. Okna	1,10	14 537	0	0,00
11. Podlahy	8,20	108 369	112 995	6,20
12. Elektroinstalace	5,80	76 651	79 955	4,39
13. Dveře plastové	0,00	0	35 000	1,92
14. Okna	0,00	0	45 000	2,47
15. Tepelné čerpadlo	0,00	0	300 000	16,47
16. Kuchyňská linka se spotřebiči	0,00	0	120 000	6,59
Upravená reprodukční cena			1 821 574 Kč	
Množství			116,85 m ³	

Základní upravená jedn. cena	(JC)	15 589 Kč/m ³
Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	25
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	116,85
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	15 589
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	15 589
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 821 575
Stáří	roků	1
Další životnost	roků	79
Opotřebení	%	1,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 797 895
Zaokrouhleno		1 800 000

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 reprodukční ceny staveb.
Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb		15 710 480,- Kč
Ocenění:		
Výchozí celková cena staveb		15 710 480,00
5,00 % z ceny staveb	*	0,05
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věcná hodnota	=	785 524,- Kč
Zaokrouhleno		786 000,00 Kč

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:

Název:	01. Prodej stavebního pozemku 1482 m²
Lokalita:	Řícmanice
Popis:	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 m². Vodovodní přípojka se nachází v blízkosti pozemku v příjezdové komunikaci. Elektrina 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 m² se třemi terasami (125,1 m²) s vlastním fitness a saunou. Pozemek je svažitý. zdroj: sreality.cz, stav: 3/2025, cena je celková

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 ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
9 438 450	1 482	6 368,72	1,09	6 941,90

Název: 02. Prodej stavebního pozemku 928 m²**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 m². zdroj: sreality.cz, stav: 5/2025, cena je celková

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 ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
11 878 400	928	12 800,00	0,86	11 008,00

Název: 03 Prodej stavebního pozemku 1446 m²**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 rovinatý, situován při výjezdu z obce, celková výměra je 1446 m² 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: 6/2025, cena je celková

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 ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
7 200 000	1 446	4 979,25	1,25	6 224,06

Název: 04. Prodej stavebního pozemku 2496 m²**Lokalita:** Kanice

Popis: Nabízíme pozemek s krásným výhledem do krajiny o velikosti 2496m² k výstavbě solitéru, nebo lze pozemek rozdělit (A - 1248m² a B - 1248m²) 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. zdroj: srealty.cz, stav: 3/2025, cena je celková

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: srealty.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
11 232 000	2 496	4 500,00	1,44	6 480,00

Minimální jednotková porovnávací cena	6 224,06 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 663,49 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 008,00 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	7 663,49 Kč/m ²
Zaokrouhleně	7 700,00 Kč/m²

U pozemku parc.č.st.1306, který je zastavěn stavbou cena je ponížena z titulu zastavění o 15% jednotková cena pro pozemek parc.č.st.1306, k.ú. Bílovice nad Svitavou je 6 545.-Kč/m².

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

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 :

REKAPITULACE :**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. RD č.pop. 963	12 600 000,- Kč
1.2. Zahradní domek	1 800 000,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy	786 000,- Kč
Celkem cena staveb	15 186 000,- Kč

3. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky	11 291 000,- Kč
Věcná hodnota celkem	26 477 000,- Kč
Zaokrouhleno	26 500 000,- Kč

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

26 500 000,- Kč

slovy: dvacetšestmilionůpětsettisíc 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/m²**. Pro zastavěný pozemek jsme navrhli, po redukci vlivem zastavěnosti, jednotkovou cenu ve výši **6 545.-Kč/m²**.

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

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

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 prodejkách 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 specifík.

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 nebo 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 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 – 1,05
K5	celkový stav bytové jednotky = nastavujeme na 1,00 - 1,10
K6	vliv a využití pozemku = nastavujeme na 1,20
K7	úvaha zpracovatele ocenění= 1,03

Komentář znalce:

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jednalo o vyselektované kupní smlouvy (nedávných dat za 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 vložili 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.
Rodinný dům č.pop. 963, k.ú. Bílovice nad Svitavou a vybrané pozemky

Srovnatelné nemovité věci:

01. V - 10969/2024 – 703, Kupní smlouva

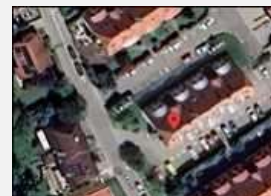
Lokalita:		Šebelova 752, 66401 Bílovice nad Svitavou			
Popis:		Kupní smlouva uzavřená mezi H.P / J. R. ze dne 08.07.2024 Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 752/11, v budově č.pop. 752, na pozemku parc.č. st. 158, k.ú. Bílovice nad Svitavou, podíl na společných částech domu a pozemku 7658/99700. Cena činí 7 600 000,-Kč, tj. JC = 99 243 Kč/m ² Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024, cena celková			
Užitná plocha:		76,58 m ²			
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 - meziroční cenový nárůst 3% (CÚ2024/2025)					1,03
Zdroj: Katastr nemovitostí					
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
7 600 000	76,58	99 243	1,36	134 970	

02. V - 10239/2024 – 703, Kupní smlouva**Lokalita:** Lesní 710, 66401 Bílovice nad Svitavou

Popis: *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= 107531Kč/m².
 Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024, cena celková

Užitná plocha: 47,80 m²**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	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný má celkový stav lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má v ceně zahrádku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní meziroční cenový nárůst 3% (CÚ2024/2025)	1,03



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 140 000	47,80	107 531	1,36	146 242

03. V - 14 145/2024 – 703, Kupní smlouva**Lokalita:** Nad Borešovou 809, 66401 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= 118 936 Kč/m².
 Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024, cena celková

Užitná plocha: 63,90 m²**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 - oceňovaná má navíc menší zahrádku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - meziroční cenový nárůst 3% (CÚ2024/2025)	1,03



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 600 000	63,90	118 936	1,24	147 481

04. V - 17801/2024 – 703, Kupní smlouva**Lokalita:** Nad Borešovou 805, 66401 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 000Kč, tj. JC= 104 605Kč/m².
 Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024, cena celková

Užitná plocha: 76,00 m²**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 - oceňovaná má navíc menší zahrádku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - meziroční cenový nárůst 3% (CÚ2024/2025)	1,03



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 950 000	76,00	104 605	1,30	135 987

Minimální jednotková porovnávací cena	134 970 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	141 170 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	147 481 Kč/m ²
Zaokrouhleno	141 000 Kč/m ²

Rekapitulace

Jednotka č.	Dispoziční řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Porovnávací JC [m ²]	Cena celkem [Kč]
1.PP				
624/1	2+KK	63,60	141 000,00	8 967 600
1.NP				
624/2	3+KK	82,00	141 000,00	11 562 000
2.NP				
624/3	3+KK	82,00	141 000,00	11 562 000
Zahradní domek	1+KK	25,00	141 000,00	3 525 000
Celkem				35 616 600
Zaokrouhleno				35 600 000

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 ve výši:

REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	35 600 000,- Kč

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

35 600 000.-Kč

slovy : třicetpětmilionůšestsettisíc 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 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 pronájmům a do budoucna se počítá s prodejem všech bytových jednotek.

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	35 600 000 Kč
Výnosová hodnota nebyla použita	0,00 Kč
Věcná hodnota	26 500 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota činí	35 600 000 Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	35 600 000 Kč

Obvyklá cena zájmového majetku v k.ú. Bílovice nad Svitavou, činí:

35 600 000,- Kč

slovy : třicetpětmilionůšestsettisíc 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. 2025**.

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 vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

H.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo 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 účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **10.05.2026**.

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 2025), 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 určení/ stanovení obvyklé ceny (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbor, jsme provedli ocenění porovnávací metodou; vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv. Cena/ hodnota 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:

35 600 000,- Kč

slovy : třicetpětmilionůšestsettisíc 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 2025), 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 odchylně 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., 1999-2026

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.

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. 060268/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7276-099/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 28.08.2026

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbran

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. 060268/2026

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 31.12.2025 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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.05.2026 15:59:47

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 31.12.2025 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., Sírotkova 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 31.12.2025 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: 26.05.2026 15:16:54

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/>.